

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 28.04.2023

**Gnr.146/bnr.6, Skarsvegen 390 i Alver kommune.
Garveriet på Ytre Fosse**

Søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag, pkt. 2.6.1 i kommunedelplanen

På vegne av tiltakshaver, Tonny André Dale, vil vi med dette søke om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag med årssikker vannføring. Dispensasjonssaken sees i sammenheng med søknad om bruksendring av det gamle garveriet på del av eiendom med gnr.146/bnr.6, Skarsvegen 390 i Alver kommune. Tiltakshaver ønsker å endre bruken av bygget fra «*annen industribygning*» til «*næringsbebyggelse og privat tjenesteyting*».

Tiltak

Tiltakshaver har satt det gamle garveriet i stand, og dette har skapt stor interesse og begeistring. Derfor ønsker man nå å åpne bygget for publikum. Bygningen er i dag registrert som en industribygning, og dette begrenser planlagt og ønsket bruk som selskaps-/forsamlingslokale. En bruksendring vil gjøre anlegget mer tilgjengelig, og dermed også kunne bidra til økt kunnskap om vestnorsk kystkultur.

I forbindelse med bruksendringen, så må det gjøres visse tiltak i forbindelse med adkomsten til bygget. Det er meningen at publikum skal ankomme fra sjøveien, og legge til kai ved bygget. Fra kaien og opp til hovedinngangen, så er det planlagt å anlegge en ny utendørs trapp opp langs nord-gavlen på bygget. Denne trappen bygges i trematerialer, og skal kun punktvis forankres til terrenget. Langs trappen – inn mot eksisterende «grunnmur» på garveriet, støpes fire søylepunkt i rekkverkshøyde som besørger tilstrekkelig fundament for montering av utendørs trappeheis/plattformheis. I bunn/starten av trappen, må den nye kaien utvides noe for å sikre trygg ferdsel rundt byggets hjørne.

Ved toppen av trappen - på oppsiden/østsiden av bygget, er det planlagt å etablere en ny adkomstrampe som vil lede publikum fra trappen og opp til inngangsterrassen som ligger ca 1,2m høyere enn øverste repos på trappen. Med dette oppnår man et allment tilgjengelig bygg, med tiltak som ikke griper direkte inn i -og endrer dagens bygg. Fra til inngangsterrassen kommer man direkte inn i den etasjen i bygget som er satt i stand, og som er universelt tilrettelagt. Alle «tilførte» tiltak vil bli utført skånsomt i terrenget, og i materialer som ikke kontrasterer eller konkurrerer med den gamle bygningen og de flotte murene som ligger i nærområdet rundt garveriet. Det er også viktig å understreke at planlagte tiltak i forhold til adkomst, er fullt reversible uten at det etterlater seg stygge spor i hverken landskap eller på bygning.

Hensyn til overordnet plan

Området er ikke regulert, og eiendommen inngår i LNF-området i nordre del av Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019-2031).

Det er avholdt/skrevet 2 referat fra forhåndskonferanser der bl.a. planlagt fremtidig bruk av

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø
Tlf: 400 41 614
E-post: post@arkbc.no

bygget, har vært diskutert. Siste referat er datert 24.05.2021, og her er det opplistet en del moment som søknad om bruksendring må ivareta og/eller kommentere og beskrive. Deriblant ligger også byggegrense mot vassdrag med årssikker vannføring. Pkt. 2.6.1 i kommuneplanen beskriver dette slik;

...«Dele- og byggegrense mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er:

- 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km²

Ved detaljplan/ søknad om tiltak der plassering er nærare enn det som går fram over, må vurdering av flaum- og erosjonsfare vere dokumentert.

Dele- og byggegrense mot sjø og vassdrag gjeld for eit kvart tiltak etter pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendring, frådelling av festetomt og arealoverføring av inntil 200 m² i samsvar med arealføremålet.

Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag utførast så lenge inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege».

Kartutsnittet under viser vassdragets posisjon i forhold til garveri-bygningen. Elven ligger ca.10m fra søndre gavl-vegg på det nærmeste. Området/elven er i kommunedelplanen også omfattet av en hensyns-/faresone H310, som gjelder områder som ansees å være særlig utsatt for ras -og skredfare.



(Kartutsnittet over viser ikke godkjent kai).

Søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag

Plan –og bygningsloven stiller to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges. Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

- 1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det blir dispensert fra, eller hensyn i loven sin formålsbestemmelse, blir vesentlig satt til side.*
- 2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hensikten med restriksjoner i områder mot vassdrag handler både om det å begrense utbygging som kan gå på bekostning av verdifullt kulturlandskap og naturlig terreng, nedbygging/ending av livgivende næringstilførsel til planter og dyr, samt å sikre at utbyggingen skjer på trygg grunn.

Det er søkers vurdering at en bruksendring av bygget slik tiltakshaver ønsker det, ikke vil medføre noen negativ konsekvens for vassdraget. Dette begrunnes med at det er ingenting ved planlagt ny aktivitet som har noen innvirkning på elven. Tiltak for lettere tilkomst fra kaien og opp til hovedinngangen er planlagt løst på nord-siden av bygget, altså på motsatt side av elven. Langs elven finnes det en god del originalt murverk i naturstein som vi anser som en viktig del av kulturminnet og historiefortellingen om tidligere virksomhet i bygget og anlegget. Disse murene er en del av det som nå har blitt reparert og tatt vare på. Det er heller ingenting ved bruken av bygget som skulle ha noen negativ konsekvens for plante -eller dyrelivet lokalt i området. Utstrakt dyre -og planteliv er snarere tvert imot et kjærkomment «tillegg» til opplevelsen av stedet.

Når det gjelder ras -og skredfare, så er det gjort faglige vurderinger i området av geolog. Rapporten ble laget i forbindelse med søknad om etablering av ny kai og privat VA-anlegg, og det ble ikke påvist noen fare ved at bygningen ligger slik den gjør i forhold til elven.

Kommunedelplanen har satt en avstand på (minst) 20m byggegrense mot vassdrag med årssikker vassføring. Selv om eksisterende bygg ligger nærmere enn dette (10m), så mener vi at vurderingen fra geolog viser at dette er uproblematisk. Det meste av aktiviteten i forbindelse med endring av bruken fra industriformål til publikums -og selskapslokaler, vil foregå innendørs, og selv om fasadene og uteområdet er en viktig del av opplevelsen og inntrykket av det flotte anlegget, så kan vi ikke helt se at dette skulle generere noe større problem enn at en f.eks. har restriksjoner på ferdsel utenfor bygget ved høy vannstand i elven. Det er ikke nødvendigvis noe mer problematisk med ferdsel langs en elv enn på en kai mot sjø.

Et positivt vedtak i denne saken vil etter vår mening ikke være til ulempe – hverken for området lokalt, eller for evt. presedensvirkning i andre saker der det søkes om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag. I vårt tilfelle dreier det seg om en eksisterende bygning, der tiltaket ikke har til hensikt å etablere/bygge noe nærmere vassdraget enn det som ligger der fra før. Prosjektet, bygget og området er spesielt, og inngår som en viktig del av både bevaring og formidling av garveriet som kulturminne. Det er viktig at dette gjøres bedre tilgjengelig for publikum.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig opplysninger om tiltaket til at søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag, kan behandles. Det vises ellers til øvrig søknadsmateriale for mer utfyllende informasjon om anlegget og bruksendringen.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL