

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-146/6, FA-L42

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 08.09.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
118/23	Utval for areal, plan og miljø	20.09.2023

Søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrav, arealføremål, pbl § 1-8 i samband med søknad om bruksendring garveriet GBNR 146/6 Fosse ytre

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø og frå arealføremålet bruk og vern av sjø og LNF-føremålet gjeve i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen, vidare vert det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet langs elv og frå rekkefølgekrav gjeve i pkt. 2.5.2. Dispensasjon vert gjeve i samband med bruksendring av 2. plan i garveriet, utviding av kai og etablering av trapp med trappeheis og rampe ved garveriet på gbnr 146/6. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det skal installerast fettutskillar jf. uttale frå avd. samferdsle, veg, vatn og avløp.
2. Det må det innhentast uttale/løyve etter hamne og farvasslova i forbindelse med utviding av kai før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 20.09.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 118/23 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø og frå arealføremålet bruk og vern av sjø og LNF-føremålet gjeve i kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen, vidare vert det gjeve dispensasjon frå byggeforbodet langs elv og frå rekkefølgekrav gjeve i pkt. 2.5.2. Dispensasjon vert gjeve i samband med bruksendring av 2. plan i garveriet, utviding av kai og etablering av trapp med trappeheis og rampe ved garveriet på gbnr 146/6. Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det skal installerast fettutskillar jf. uttale frå avd. samferdsle, veg, vatn og avløp.
2. Det må det innhenta uttale/løyve etter hamne og farvasslova i forbindelse med utviding av kai før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Søknad om dispensasjon skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utval for areal, plan og miljø gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og NVE til klagevurdering.

Dersom det vert gjeve dispensasjon vert søknad om rammeløyve og fråvik frå byggteknisk forskrift handsama administrativt.

Saksopplysningar

Eigedom: 146/6

Adresse: Fosse ytre

Byggningsnr: 176215488

Tiltakshavar/eigar: Tonny Andre Dale

Ansvarleg søker: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Saka gjeld

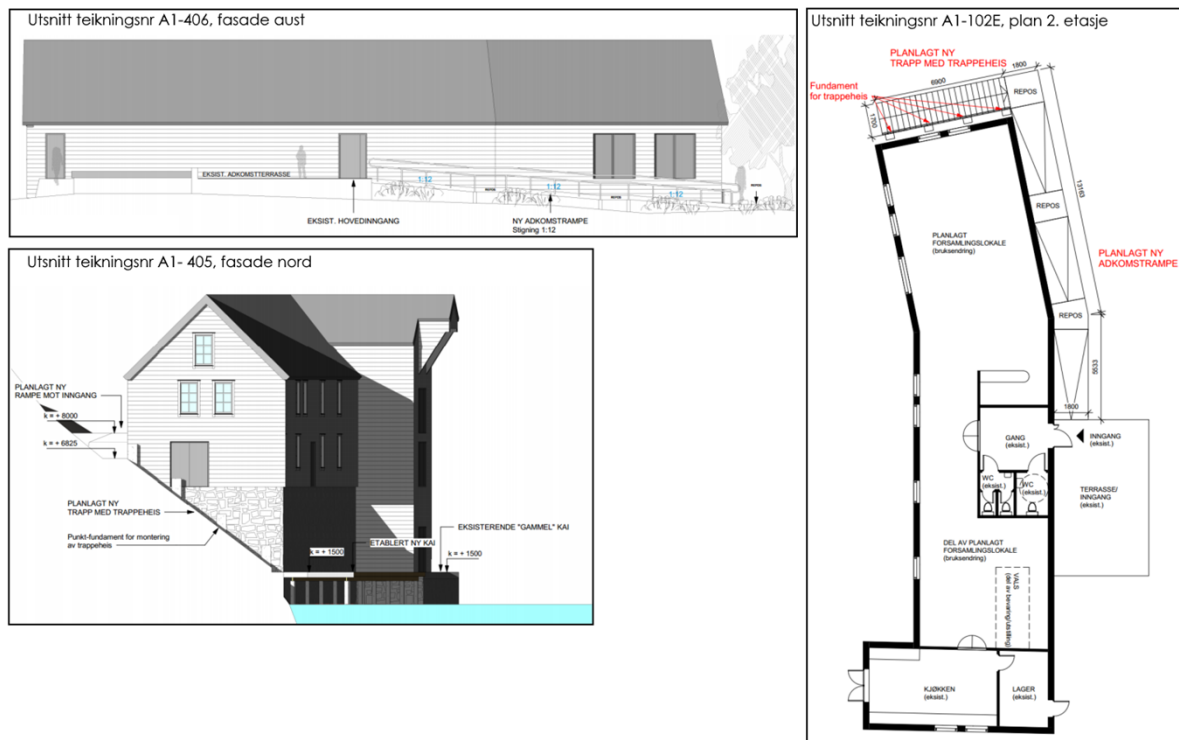
Saka gjeld søknad om bruksendring frå «annen industribygning» til kombinert føremål «næring og privat tenesteyting» her under selskaps-/forsamlingslokale med moglegheit for konferanse.

Søknaden gjeld for «garveriet» på eigedom gbnr 146/6.

Det er ved suppleringsmotteke 06.07.2023 opplyst at arealet som er søkt bruksendra berre omfattar plan 2 i bygget, planet har eit samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 221 m².

Saka gjeld og søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt frå rekkefølgekrav knytt til utbetring av fylkesveg 5476, og frå byggeforbodet langs sjø og vassdrag gjeve i plan- og bygningslova § 1-8.

Planlagt bruksendring er nabovarsla, det ligg ikkje føre merknadar til varsla tiltak. Planlagt tiltak fører ikkje til interne bygningsmessige endringar, men det er planlagt etablert trapp og rampe i bygget si nord- og austvende fasade, samt ei mindre utviding av godkjent kai.



Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket har privat vatn og avløp.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i sak 20/17346/vedtak datert 11.12.2020. Utsleppsløyve gjeld 5 PE.

Dersom det vert gjeve dispensasjon for omsøkt bruksendring må det settast vilkår om at det vert etablert fettutskillar, jf. uttale frå avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp.

Tilkomst, avkøysle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Det er lagt ved avtale mellom «garveriet» og eigar av gbnr 146/6, datert 18.05.2020, der det går fram at Garveriet har rett til en opptilingsplass for personbil og skal delta i naturleg vedlikehald av veg frå hovudveg til Garveriet.

Veg fram til gbnr 146/6 går over eigedom gbnr 146/3, denne er nabovarsla om tiltaket, det er ikkje motteke merknadar til varsla tiltak.

Det er ikkje openbart at «garveriet» manglar naudsynre rettar med omsyn til tilkomst til offentleg veg som er open for alminneleg ferdsel, jf. pbl § 27-4.

Situasjonsplanen viser utviding av godkjent kaifront, med trapp og rampe opp til 2 plan som er søkt bruksendra.

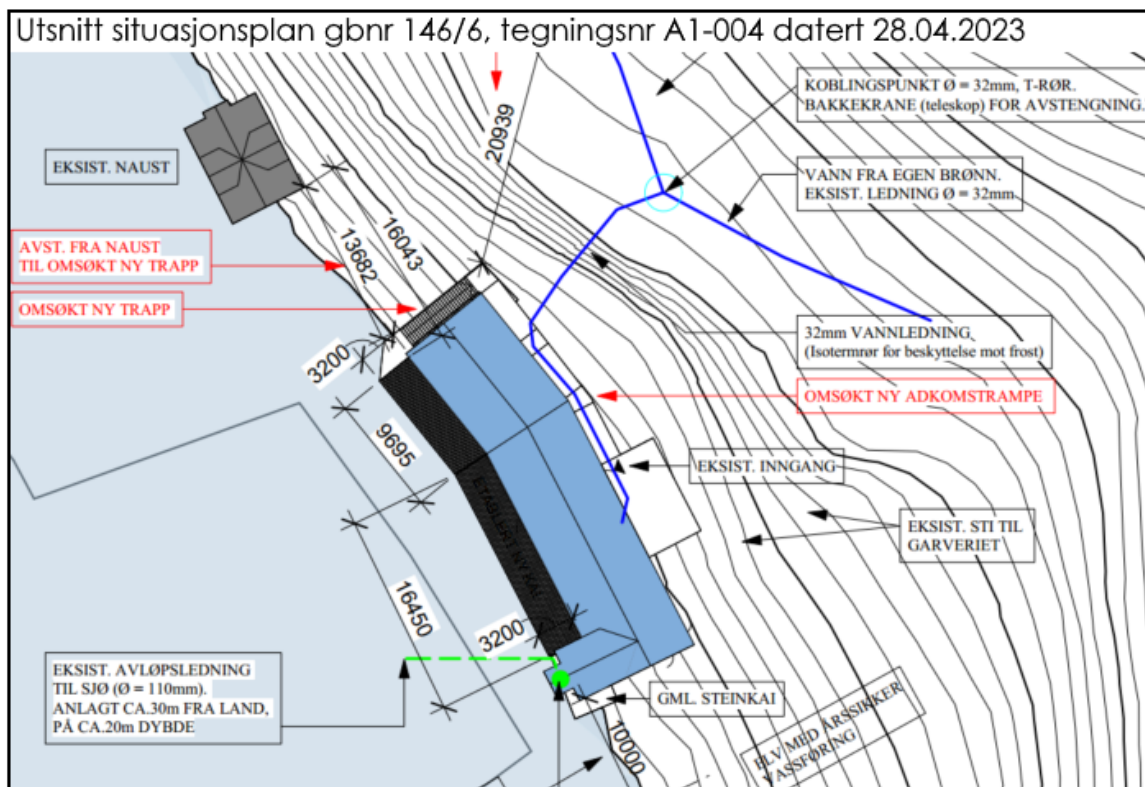
Plassering

På situasjonsplanen er minste avstand til nabobygg vist til å vere 13,6 meter til naust og 20,4 meter til bustad.

Avstand til offentleg veg er over 50 meter.

Avstand til elv med årssikker vassføring er opplyst til å vere 10 meter.

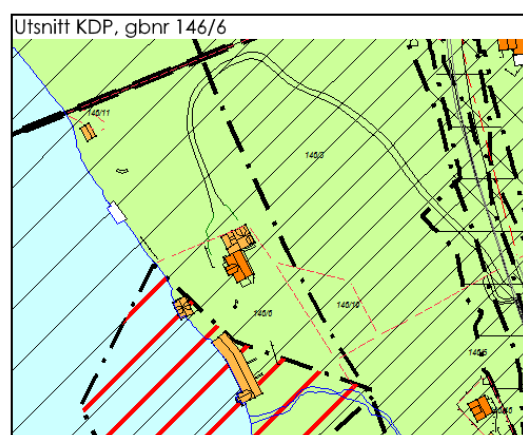
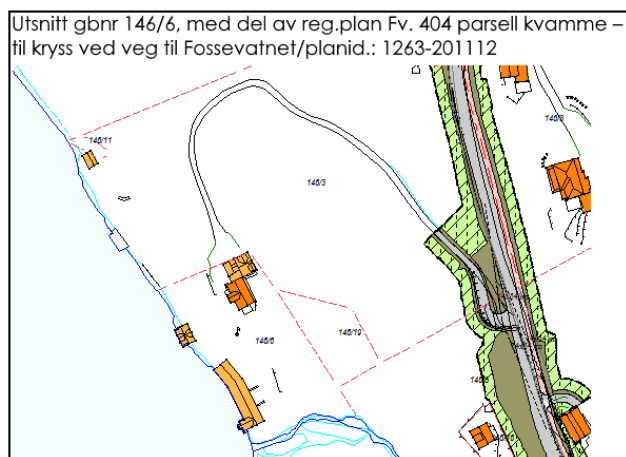
Tiltaket omfattar bruksendring av 2. plan i eit eldre bygg samt utviding av kai, og etablering av trapp og rampe frå kai og opp til dagens inngang 2. plan.

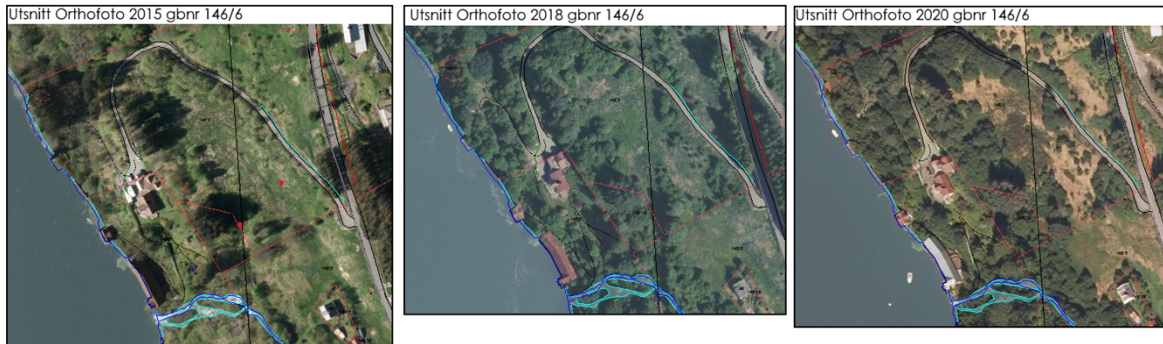


Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen (KDP) er avsett til LNF-føremål.

Tilkomst til eigedomen er regulert gjennom reguleringsplan FV. 404 parsell Kvamme- til kryss ved veg til Fossevatnet/planid.: 1263-201112. Det er i KDP pkt. 2.5.2 Knytt rekkefølgekrav om utbetring av fylkesvegen og fortau etablert i samsvar med nemnde reguleringsplan ved bruksendring som fører til uke i trafikkmengde.





Utviding av godkjent kai krev og at det ligg føre dispensasjon frå arealføremålet bruk og vern av sjø.

Bygget ligg innan byggegrense langs vassdrag med årssikker vassføring, jf. KDP pkt. 2.6, det ligg byggegrense på 20 meter langs aktuell elv. Bygget ligg i fareområde, det ligg føre skredfarevurdering for garveriet på Ytre Fosse, rapport datert 04.12.2020 utarbeida i forbindelse med etablering av kai og VA-anlegg på eigedomen, sjå vedlegg «SFV for garveriet på Ytre Fosse Alver».

Det er i KDP pkt. 2.6.5. tabell 3 sett krav om minst 3 plassar og maks 5 plassar per 100 m² BRA, for bygg og eigedomar som ligg utanfor regionssenter.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8, samt frå arealføremål og rekkefølgekrav KDP pkt. 2.5 jf. pkt. 2.5.2 knytt til utbetring av Fv404 (no fylkesveg 5476) jf. reguleringsplan Fv. 404 parsell Kvamme – til kryss ved veg til Fossevatnet planid.: 1263-201112.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving, motteke 02.01.2023:

«Det omfattende reparasjons -og opprustingsarbeidet er på det nærmeste ferdigstilt, og tiltakshaver ønsker nå å åpne bygget for publikum. Bygningen er i dag registrert som «annen industribygning», og dette formålet begrenser planlagt og ønsket bruk som selskaps-/forsamlingslokale med mulighet for konferanse. På bakgrunn av dette søkes det nå om bruksendring til det vi mener er et formål som vil gjøre anlegget mer tilgjengelig, og som dermed også vil bidra til økt kunnskap om vestnorsk kystkultur.

Det gjøres visse tiltak i forbindelse med tilkomsten for å få et bedre tilrettelagt bygg for publikum. Adkomst er tenkt løst sjøvegen, og det er tilkomst fra kaien og opp til

hovedinngangen som må tilrettelegges. For å få dette til, så etableres 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», 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. Dette er planlagt løst med en hovedbjelke i tre som legges 45 grader på kaiens hjørnestolpe og som forankres i fjellet innerst. Over dette legges bjelkelag i tre med grove gulv-/terrassebord på toppen – tilsvarende kaiens overflate for øvrig. Både trapp og rampe som leder frem til hovedinngangen på baksiden, er planlagt utført i samme tre-materiale. På denne måten oppnår man en helhetlig utforming av de tilførte elementene (utvidet kai, trapp og rampe/gangveg), samtidig som det nye er fullt reversibelt 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 må søkes om dispensasjon for LNF-formålet og for byggeforbudet i 100-meters beltet fra sjø i forbindelse med ønsket bruksendring.

Søknad om dispensasjon

- LNF-formålet (KDP pkt. 3.4)
- 100-meters beltet fra sjø (Pbl. § 1-8) (...)

Hensikten med restriksjoner i LNF-områder er å begrense utbygging som går på bekostning av verdifullt kulturlandskap og naturlig terreng. Restriksjoner i 100-meters beltet mot sjø, skal i hovedsak hindre nedbygging og privatisering av strandsonen. Alle skal ha rett til å bruke og ferdes i disse områdene.

Det er søkers vurdering at søknad om bruksendring fra «annen industri» til «næringsbebyggelse kombinert med privat tjenesteyting» - herunder selskaps-/forsamlingslokale med konferanse, ikke vil medføre noen negativ konsekvens for LNF-området det er en del av – snarere tvert imot. Restriksjoner knyttet til tiltak innenfor LNF er nettopp for å begrense negativ innvirkning på kulturlandskapet, og dette mener vi at garveriet med tilhørende anlegg er en viktig del av. En bruksendring vil her kunne auke publikums bevissthet og interesse for kulturminnet, som også anleggets beliggenhet og landskapet rundt er en viktig del av. På denne måten kan man nesten si at bruksendringen er med på å støtte og styrke LNF-formålet, da intensjonen med tiltaket etter vår mening sammenfaller med intensjonene bak regelverket for LNF. Når det gjelder tiltak innenfor 100-meters beltet fra sjø, så mener vi at en bruksendring ikke endrer dagens situasjon – bortsett fra økt bruk, samt de tiltakene som er beskrevet for tilrettelegging av tilkomst fra kai til hovedinngang. Terrenginngrepet vurderes som konsentrert og minimalt i forhold til få og små kontaktpunkt mellom bygd installasjon (trapp/fundament for trappeheis/plattform), og dagens terreng. I tillegg så er de fysiske tiltakene reversible, slik at området kan tilbakeføres til opprinnelig stand utan nevneverdige spor etter inngrepet. Det er ingenting ved bruksendringen

eller etablering av ny tilkomst som endrer «det store bildet» i området. Kaianlegget fremfor bygningen er godkjent, og bygningen står der den står. Vi vil derfor hevde at det vi mener er et positivt tiltak og engasjement fra tiltakshaver, vil bidra til økt fokus på et viktig kulturminne, og med dette også sikre jevnlig vedlikehold til glede for kommende generasjoner. 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 tiltak i LNF og 100-meters beltet mot sjø. Dette begrunner vi med at omsøkt tiltak er spesielt, siden det inngår som en viktig del av både bevaring og formidling av garveriet som kulturminne. I denne sammenhengen bør det også nevnes at flere kulturinstitusjoner er udelte positive til tiltakshavers initiativ for å åpne anlegget for publikum. Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig opplysninger om tiltaket til at søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-område og innenfor 100-meters beltet mot sjø, kan behandles. Det vises ellers til felles følgeskriv for mer utfyllende informasjon om bruksendringen.»

Søknad om dispensasjon frå rekkefølgekravet gjeve i KDP pkt. 2.5.

«Området er ikke regulert, og eiendommen inngår i LNF-området i nordre del av

Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019-2031).

Kommuneplanen stiller rekkefølgekrav i forbindelse med fylkesvegen (Fv404), for

bruksendringen. Rekkefølgekravet for dette området er nærmere spesifisert under

pkt.2.5.2;

«Før utbygging av nye bueiningar og bruksendringar som vil føre til auke i trafikkmengda for eigedommar som ligg langs fv. 5476 frå Kvamme til Skaret, ved grense mellom gardsnummer 148 og 149, skal fylkesvegen vera utbetra og fortau etablert i samsvar med reguleringsplan Fv. 404 parsell Kvamme-til kryss ved veg til Fossevatnet, planID 1263-201112. For dei eigedomane som ligg innanfor området for reguleringsplanen, er det tilstrekkeleg at utbetring av veg og etablering av fortau er gjennomført fram til eigedomen. Området er illustrert i vedlegg B».

(...)Formålet med dette rekkefølgekravet er at man ikke ønsker tiltak i området som legger ytterligere press på en allerede for dårlig vegstandard. I utgangspunktet virker rekkefølgekravet generelt og altomfattende, men bestemmelsen er knyttet til nye tiltak og/eller bruksendring som genererer økt trafikk langs fylkesvegen. Ved forhåndskonferansen i 2019, ble det påpekt at den lokale tilkomstvegen fra fylkesvegen og ned til parkeringsplass ved eksisterende bolig, er smal og bratt. I tillegg ligger inngangen til garveriet ca.100m fra denne parkeringsplassen, og relativt mye lavere i terrenget. Det er gangforbindelse mellom parkeringsplass og inngang i dag. Nytt anlegg for vann og avløp er etablert siden den gang, og brannvesenet har vurdert tilgang på slukkevann og også tilkomst til bygget, som tilfredsstillende. Etablering av den nye kaien har gjort det mulig å løse tilkomst til bygget sjøvegen, og det er et viktig poeng ved bruksendringen at publikum skal ankomme garveriet med båt, slik man gjorde det i gamle dager. Ferdsel med båt er altså en viktig del av helhets-opplevelsen av kulturminnet. Fra kaien og opp til hovedinngang til publikumslokalene, etableres som nevnt utendørs trapp med trappehis/plattform-løsning for universell tilkomst. Siste strekning mot inngangen på baksiden

av bygget, løses med rampe. Innvendig er det få/små tiltak som skal til for at løsningen blir universell.

Beskrivelsen av rekkefølgekravet til søknad om bruksendring er særlig rettet mot tiltak som genererer økt trafikk langs vegen. Her vil vi hevde at en bruksendring av garveriet ikke medfører noen økning i forhold til dagens trafikkbilde, da hovedtilkomst til bygget løses fra sjø. Med dette som utgangspunkt, så blir heller ikke dagens bruk av eksisterende avkjørsel til fylkesveg og den private vegen ned til parkeringsplassen, endret i forbindelse med planlagt bruksendring på garveriet. Fremtidig bruk av garveriet legger ikke opp til daglig drift med ansatte, og det er da heller ikke tenkt at bruksendringen innebærer innfrielse av krav til arbeidsbygning. Meningen er å gjøre anlegget tilgjengelig for publikum, ved å tilrettelegge for «lett» bruk som selskaps- /forsamlingslokale med konferanse. Det er stor interesse fra profesjonelle aktører som driver båt-turisme langs kysten, og som trenger en «kultur-destinasjon» nord for Bergen.

I tillegg får tiltakshaver mange henvendelser fra lag/organisasjoner og privatpersoner som ønsker å benytte lokalene til eksempelvis bryllup, konfirmasjon eller som fasilitet for bedriftssamlinger og lokale kulturkvelder.

Istandsettingen av garveriet har vært et omfattende og kostbart arbeid. Løpende driftsutgifter i tillegg til allerede påløpte kostnader for istandsetting, representerer en stor økonomisk belastning for tiltakshaver. Hvis man ved denne bruksendringen både kan gjøre anlegget mer tilgjengelig for publikum og samtidig sikre en viss inntekt og dermed bedre dekning for driftsutgiftene, så oppnår man en mer forutsigbar fremtid for bevaring av dette kulturminnet. Vår vurdering er at bruksendringen ikke medfører noen ulempe eller negativ konsekvens i forhold til rekkefølgekravet som er knyttet til fylkesvegen. Hovedargumentet her er at tilkomst til bygget/anlegget løses sjøvegen, og at økt persontrafikk ikke vil belaste vegen. Vi mener også at dette tiltaket er såpass spesielt og har allmenn interesse, slik at fare for presedensvirkning mot andre saker er begrenset. Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig opplysninger om tiltaket til at søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravet i kommuneplanen, kan behandles. Det vises ellers til felles følgeskriv for mer utfyllende informasjon vedr. bruksendringen.»

Søknad om dispensasjon er supplert ved innsending 03.05.2023:

«Søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag

(...)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/endring 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.»

For søknadstekst i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Uttale

Søknaden har vore sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Bergen Havn Farvassforvaltning IKS. Vidare er søknaden sendt på høring lokalt til Alver kommune ved avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp, avd. Brannførebyggande, avd. Landbruk, avd. Plan og analyse, avd. Miljø og tilsyn og avd. kultur. Det er ikkje motteke uttale frå regionale mynde.

Det er henta inn slik uttale frå avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp den 16.06.2023:

«Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale i samband med søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav knytt til utbetring av Fv.5476.

Dagens avkøyrsløse støttar ikkje dei krava ein har til avkøyrsløse frå offentleg veg. Det søkjast no om bruksendring av bygg til forsamlingslokale, og dei vil leggje til rette for utleige av lokal til kurs, konferanse, bryllaup, konfirmasjon, firma-events osv. Ein kan ikkje basere seg på at all tilkomst skal være via sjøvegen.

Ei slik bruksendring vil medføre auka bruk av eksisterande avkøyrsløse frå Fv.5476.

Dersom byggesak vel å gje dispensasjon frå rekkefølgekrav til utbetring av Fv.5476 bør ein setje krav om utbetring av avkøyrsløse.

Det må være etablert tilstrekkeleg med parkeringsplassar for dei som skal bruke bygget. Det må også være tilstrekkeleg areal til å snu køyretøy når parkeringsplassane er i bruk.

Ved bruksendring til forsamlingslokale kan det komme krav til installering av fettutskiljar da bygget har eit kjøkken. Kravet vil ikkje være avhengig av om det er matproduksjon i lokalet eller om mat vert ordna frå eksternt hold. Så lenge det er lagt til rette for anretning og vask av servise vil krav om fettutskiljar gjelde. Det er, per dags dato, berre private hus haldningar som har fritak frå krav om fettutskiljar. Fett skal ikkje førast til slamavskiljar eller til reinseanlegg, då dette vil føre til at slam vert klassifisert som spesialavfall.

Vi har elles ingen merknader i saka.»

Det er henta inn slik uttale frå avd. Brannforebyggande (NGIB) den 30.06.2023:

«Våre innsigelser til søknad:

- Det kan ikkje verta gitt dispensasjon frå krav i TEK. Dersom ikkje preaksepterte løysningar skal nyttast må det foreligge ein analytisk prosjektering.»*

Det er henta inn slik uttale frå avd. Landbruk den 26.06.2023:

«Saka gjeld søknad om bruksendring frå «annen industribygning» til kombinert føremål «næring og privat tenesteyting» herhuder selskaps-/forsamlingslokale med moglegheit for konferanse. Søknaden gjeld for «garveriet» på eigedom gbnr 146/6.

Saka gjeld og søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNF samt frå rekkefølgekrav knytt til

utbetring av fylkesveg 5476, og frå byggeforbodet langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8

Eigedomen gbnr 146/6 er i gardskart ikkje registrert med dyrka eller dyrkbar mark, og det er difor ikkje naudsynt med handsaming etter jordlova. I gardskart er eigedomen registrert med 9,7 daa produktiv skog, mesteparten av denne ligg i frittliggande teig ved Litlavatnet. 1,7 daa er anna markslag og 2,7 daa er bebygd/samferdsel.

Dette er eit eksisterande bygg, og dei omsøkte tiltaka vil ikkje ha noko negativ påverknad for landbruksinteressene verken på eigedomen eller i området.

Landbruksavdelinga er positiv til at gamle bygg kan få nytt liv gjennom endra bruk, og me opplever at det er etterspurmad etter denne typen tilbod.

Landbruksavdelinga vil rå til at det vert gitt dispensasjon.»

For uttaler i heilskap vert det vist til dokument i saka.

Vurdering

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Planlagt bruksendring og etablering av utvendig tilkomst krev at det ligg føre dispensasjon frå KDP for følgjande tilhøve:

1. LNF-føremålet,
2. føremålet bruk og vern av sjø,
3. byggeforbodet langs vassdrag på 20 meter og
4. frå KDP pkt. 2.5 rekkefølgekrav knytt til utbetring av fylkesveg 5476 jf. reguleringsplan Fv 404 parsell Kvamme- til kryss ved veg til Fossevatnet/planid.: 1263-201112.

I tillegg krev tiltaket at ligg føre dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø.

Vi forstår motteke søknadar om dispensasjon til også å omhandle føremålet bruk og vern av sjø. Det er ikkje søkt spesifikt om dette, men det er søkt om dispensasjon frå øvrige tilhøve i samband med planlagd bruksendring, utviding av kai og etablering av trapp, trappeheis og rampe opp til plan 2.etasje som er søkt bruksendra. Omsyna føremålet bruk og vern av sjø skal ivareta er i det vesentlege samanfalande med LNF-føremålet og byggeforbodet langs sjø.

LNF-føremålet, føremålet bruk og vern av sjø, byggeforbodet langs vassdrag og pbl § 1-8 byggeforbodet langs sjø, har til dels samanfalande omsyn.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er i vår sak 20/4332, vedtak datert 10.03.2021 gjeve dispensasjon frå desse tilhøva for etablering av kai langs bygget sin sjøside samt for etablering av avløpsløyse for bygget.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet, føremålet bruk og vern av sjø, byggeforbodet langs vassdrag og plan og bygningslova § 1-8 ikkje vert vesentleg sett tilside som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for og at fordelane er klart større enn ulempene.

I vurdering av fordelar og ulemper har kommunen lagt særleg vekt på at:

Tiltaket omfattar utviding av kai godkjent i sak 20/4332, utviding av kai vert gjort ved anker punkt i godkjent og etablert kai samt festepunkt i terreng, vidare er det planlagt trapp og trappeheis på terreng langs bygget si nordvendte fasade og rampe langs bygget si nord austvende fasade fram til eksisterande inngangsparti. Dette er for å lette tilkomst til planet som er søkt bruksendra og legge til rette for trinnfri tilkomst for personar med nedsett funksjon.

Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresse knytt til landbruk, natur, og friluftsliv. Alver kommune v/ Landbruksavdelinga har i si uttale opplyst at tiltaket ikkje vil ha noko negativ påverknad for landbruksinteresser korkje på eigedomen eller i området og at dei er positive til at gamle bygg kan få nytt liv gjennom endra bruk.

Omsynet bak bruk og vern av sjø og byggeforbodet langs sjø i plan- og bygningslova §1-8 er å gje strandsona og sjøareal eit særskild vern for å halde den/dei fri for tiltak og sikre ålmenta sine interesser, særskild ferdsel og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Garveriet er ei etablert bygg, dei planlagde tiltaka er av mindre omfang samanlikna med tidlegare godkjende tiltak og ut i frå søkjar sin argumentasjon er tiltaka ledd i å gjere bygget meir tilgjengeleg for ålmenta og ledd i tilrettelegging av bruk av sjøvegen, og vil vere med å underbygge den kulturhistoriske bruken av den indre farleia.

Administrasjonen har og lagt vekt på at dette er eit lokalhistorisk bygg, det er positivt at denne bygg vert sett i stand og gjort tilgjengeleg.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF-føremål, føremålet bruk og vern av sjø samt plan- og bygningslova § 1-8 for bruksendring av plan 2 samt etablering av utvendig tilkomst frå eksisterande kai og opp til inngangsparti 2. plan ikkje er vesentleg større enn ulempene. Når ulempene ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn fordelane, er vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt. Søknad om dispensasjon vert gjeve.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen og arealføremål bruk og vern av sjø, LNF samt avstand til vassdrag på 20 meter og frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø er

oppfylt.

I tillegg til dispensasjonar nemnd over krev planlagd bruksendring at det ligg føre dispensasjon frå rekkefølgekrav knytt til utbetring av fylkesveg 5476 jf. KDP pkt. 2.5.2 og reguleringsplan FV404 parsell Kvamme- til kryss ved veg til Fossevatnet/planid.: 1263-201112.

Rekkefølgekravet skal sikre at tiltak som legg ytterlegare belastning på ein veg med låg vegstandard ikkje vert gjennomført utan at vegen vert oppgradert.

I vår vurdering har vi lagt vekt på at søker opplyser om at hovudtilkomst til bygget skal skje via sjø og at tiltaket ikkje fører til vesentleg auka belastning på eksisterande infrastruktur.

Det er i søknad opplyst at tiltakshavar har sikra avtale om parkering ved Litlebergen småbåtanlegg og at det er tilstrekkeleg parkering i høve KDP. Pkt. 2.6.5. Det er og dokumentert ved avtale at Garveriet har rett til 1 biloppstillingsplass på eigedom gbnr. 146/6 og rett til å nytte og vedlikehalde veg fram til fylkesvegen.

Administrasjonen si vurdering er at ein auke i bruk av avkøyrsløype til fylkesveg med ein personbil ikkje er av eit slikt omfang at det krev endra utvida/avkøyrsløype.

Det er vidare lagt vekt på at tiltaket legg til rette for bruk av sjøvegen som hovudtilkomst som ledd i å syne den historiske ferdselsåra i regionen og også eit ønske om å syne besøkande bygget ved adkomst via sjø slik man historisk gjorde, tiltaket inviterer innbyggjarar og tilreisande til å oppleve fjordkultur og museumsverksemd i høve den historiske drifta av garveriet som vil vere i tråd med KDP pkt. 2.8 om å ta vare på kultur og gjere historiske bygg tilgjengeleg for fleire.

Det er og lagt vekt på at sjølve bruksendringa og tilrettelegging av utleige i form av forsamlingslokale/konferansar mv. vil vere med å sikre ivaretaking av eit historisk bygg.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak rekkefølgekravet gjeve i KDP pkt. 2.5.2. Ikkje vert sett vesentleg til side som følge av planlagd bruksendring av 2. plan av garveriet.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå rekkefølgekravet knytt til utbetring av fylkesvegen er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på hovudtilkomst til garveriet skal skje via sjøvegen. Auke i trafikk til eigedomen som ein biloppstillingsplass medfører er ikkje større enn det ein må pårekne ved ein etablert einebustad, dersom bruken her endrar seg vil det utløyse krav om ny søknad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå KDP pkt. 2.5.2. er oppfylt. Administrasjonen legg til grunn at hovudtilkomst til garveriet skal skje via sjø.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Veglova

Planlagd bruksendring krev at det ligg føre utvida avkøyrsløyve til fylkesvegen sjølv om det er planlagt hovudtilkomst via sjø.

Privatrettsleg

Vedtak etter plan- og bygningslova er ikkje avgjersle av privatrettslege tilhøve, jf pbl § 21-6.

Det er inngått avtale mellom heimelshavar gbnr 146/6 og tiltakshavar i høve «Garveri bygget» på eigedom gbnr 146/6, avtalen gjev rett til bruk av anvist parkeringsplass for 1 personbil på eigedom gbnr. 146/6, datert 18.05.2020.

Det er inngått avtale mellom tiltakshavar og Litlebergen båtforening om bruk/disponering av inntil 9 parkeringsplassar ved Litlebergen båtforening sitt anlegg, datert 14.06.2023.

Det bør leggjast fram avtale som syner utvida rett til tilkomst over gbnr 146/3.

Lenke til innsyn: [Byggesak 22/8241](#)

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
3. Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
4. Krav til tilkomst til offentlig veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
5. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

04.05.2023	Søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag.pdf	1922330
03.01.2023	5 Søknad om dispensasjon for tiltak i LNF og avstand til sjø	1859274
03.01.2023	6 Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i kommuneplanen	1859275
03.01.2023	8 Situasjonsplan A1-002 - Basiskart med tiltak	1859277
06.07.2023	9 Situasjonsplan, bruksendring	1963535
21.04.2023	Fasade mot nord.pdf	1914412
21.04.2023	Fasade mot sør.pdf	1914411
21.04.2023	Fasade mot øst.pdf	1914413
04.05.2023	Tegning Plan 2- etasje.pdf	1922333
06.07.2023	11 Avtale med Littlebergen Båtforening	1963537
06.07.2023	6 Kart - Littlebergen - Ytre Fosse	1963532
06.07.2023	3 Følgeskriv vedr. supplering av søknad om bruksendring	1963529
04.05.2023	Supplering av søknad om bruksendring	1922331
06.07.2023	Supplering av søknad - gbnr 146/6 Fosse ytre	1963527
06.07.2023	8 Avtale vedr. garveriet	1963534
05.05.2023	Følgeskriv til supplering av søknad om bruksendring	1922832
21.04.2023	Supplering av søknad om bruksendring.pdf	1914410
03.01.2023	11 Følgeskriv til søknad om bruksendring	1859280
21.04.2023	SFV for garveriet på Ytre Fosse Alver.pdf	1914415
04.05.2023	Supplering av søknad - gbnr 146/6 Fosse ytre	1922328
05.05.2023	Følgeskriv til supplering av søknad om bruksendring - gbnr 146/6 Fosse ytre	1922831
03.07.2023	Svar på søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 samt arealføremål og rekkefølgekrav i KDP til uttale - gbnr 146/6 Fosse ytre	1960996
26.06.2023	Uttale frå landbruksavdelinga til søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 samt arealføremål og rekkefølgekrav i KDP til uttale - gbnr 1466 Fosse ytre	1955706
27.06.2023	Uttale søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 samt arealføremål og rekkefølgekrav i KDP - Gbnr 146/6 Fosse ytre	1956601

