

Alver kommune
Avd. for byggesak
Kvernhusmyrane 41
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 30.09.2020

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

Søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-område, samt for byggeforbud i 100-meters beltet mot sjø

På vegne av tiltakshaver, Tonny André Dale, vil vi med dette søke om dispensasjon for planlagt tiltak på eiendom med gnr.146/bnr.6, Skarsvegen 390 i Alver kommune. Tiltaket gjelder etablering av ny kai og privat VA-løsning for det gamle garveriet på eiendommen. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS bistår tiltakshaver med prosjektering og søknadsarbeid i denne prosessen.

Garveriet på Ytre Fosse (forkortet historie)

Garveriet på Ytre Fosse er Sefrak-registrert med bygningsnummer; 176215488. Bygningen ble oppført rundt 1880, med registrert drift som garveri fra midten av 1890-årene og utover. Etter 2. Verdenskrig ble driften endret til fiskemottak/fiskeforedling og lager. Siden 1948 er det ikke registrert produksjon i bygget, kun lager-virksomhet. Etter hvert har all bruk av bygget opphørt, og eiendommen har stått til nedfalls inntil nåværende eier har påbegynt vedlikeholds -og opprustingsarbeid med tanke på å bevare garveriet som kulturminne. Bygget er i dag registrert under formålet; «*annen industribygning*».

Det vises til følgeskriv til byggesaken for mer utfyllende historikk/informasjon.

Tiltak

Det pågår et omfattende reparasjons -og opprustingsarbeid for å redde den gamle bygningen fra ytterligere forfall. Tilkost til bygget på land (ned skråningen fra øst), er tungvint. Dagens gangveg er smal og bratt, og i tillegg går vegen gjennom tunet til en eksisterende enebolig. Selv om denne boligen (p.t.) er eid av tiltakshavers nærmeste familie, er det lite ønskelig å legge opp til at all trafikk til/fra garveriet skal måtte skje over det som oppleves som en privat del av eiendommen. Tiltakshaver ønsker i størst mulig grad å bevare og tilbakeføre tidligere opparbeidede gangveier/stier, natursteinsmurer og trapper slik de en gang var. Derfor er det i utgangspunktet ikke aktuelt å utvide eller bearbeide helningsgrad på dagens tilkomstveg.

Da garveriet var i drift, ble det meste av varer og personell fraktet til/fra stedet med båt, som la til med baugen mot den vesle stein-kaien ved byggets sør-vestre hjørne. Dagens kai egner seg ikke til fortøyning, og båter av en viss størrelse som benyttet kaien tidligere, måtte være i drift for å holde fartøyet stabilt i den tidvis strie fjord-straumen. Sjøen som ressurs og historisk ferdselsåre ønskes videreført, og tiltakshaver vil derfor gjerne legge bedre til rette for tilkomst fra sjøen i stedet for på land. Tiltaket inngår som en viktig del av bevaringen av garveriet som kulturminne, og planlagt ny kai skal gjøre det lettere å legge til med båt og også lette fremtidig vedlikehold av den høye vestfasaden og takflaten mot fjorden.

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

Den nye kaien prosjekteres av arkitekt i samarbeid med rådgivende ingeniør, og er i hovedsak planlagt bygget i trematerialer, men med påler i betong mot sjøbunnen. Dette for å kunne forankre kaien tilstrekkelig mot store påkjenninger fra båttrafikken som passerer tett forbi. Betongsøylene er tenkt plassert inntrukket i forhold til kaifronten. Søylene plasseres med jevn avstand i hele kaiens lengde – og også parallelt langs byggets fasade/grunnmur. På denne måten oppnår vi en konstruksjon som er uavhengig av selve bygget. Det er et poeng å holde undersiden av kaien åpen, slik at bølger slår inn under – og ikke mot selve kaien. Kantbjelker, bjelkelag og kaiens topp-dekke utføres i grove trematerialer, og det er tre som vil prege inntrykket av kaien når den står ferdig. Kaien etableres langs hele byggets vest-fasade, og er tenkt anlagt *mot* eksisterende steinkai i sør-vest, med samme høyde. Bortsett fra punktvis spor av betongsøylene på sjøbunnen, vil den nye kaien være fullt reversibel i forhold til evt. å kunne tilbakeføre anlegget til opprinnelig stand.

Både i forhold til pågående arbeider på eiendommen og i forhold til tiltakshaver og hans families fremtidige bruk av bygningen, er det ønskelig å få på plass sanitærinstallasjon og innlagt vann. Av mangel på offentlig tilbud i området, er det lagt opp til at vannforsyning skjer via vannledning fra eksisterende, privat brønn. Brønnen har god kapasitet, og vannkvalitet er kontrollert av Bergen kommunes vannlaboratorium. Sanitæranlegget er tenkt løst med (ny) privat slamavskiller med tilkomst for tømning fra båt. Slamavskilleren, som plasseres innendørs, vil få en avløpsledning med utløp på 20 meters dybde i en avstand på ca.30m fra land. Denne delen av tiltaket er prosjektert/planlagt av Vest VVS AS, og tømning av slamavskilleren er avklart med Norva 24 Vest AS.

Tiltakshavers ønske om opprusting av eksisterende bygningsmasse og tilhørende utearealer, vurderes som positive tiltak, og gjennomføringen av dette er viktig for å kunne ta vare på og sikre det gamle garveriet som kulturminne.

Hensyn til overordnet plan

Området der tiltaket er planlagt, er ikke regulert. Eiendommen ligger i nordre del av Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund (2019-2031) – på grensen mot plankart for Kommuneplanens Arealdel (2019-2031).

Søknad om dispensasjon

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.

Søkers vurdering av dispensasjonssøknaden

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 omsøkt tiltak kan løses uten negativ konsekvens for LNF-området det er en del av. Tiltaket vurderes snarere som en støtte for LNF-formålet med tanke på bevaring av garveriet og del av eiendommen som kulturminne. Bygningen står der den står, og det samme gjelder murverk, trapper og gangstier i terrenget bak bygget. Terrenginngrep i form av grøft for fremføring av ny vannledning, har begrenset omfang og kan gjøres skånsomt. All den tid man benytter eksisterende brønn for vannforsyning, unngås ytterligere tiltak for å sikre vanntilførsel til bygget.

Når det gjelder etablering av avløpsanlegg, så er slamavskiller tenkt plassert inne i byggets «sokkeletasje» - rett innenfor eksisterende kai. Dette vil ikke medføre synlige inngrep, bortsett fra avløpsledning som blir liggende innerst i bakkant av steinkaien, for deretter å ledes ut på dypere vann. Vi kan ikke se at dette tiltaket vil føre til forringelse av området eller dets omgivelser. Det vil heller ikke påvirke allmenn ferdsel langs strandsonen i negativ forstand.

Planlagt ny kai etableres uavhengig av selve bygget og eksisterende steinkai, og tiltaket betraktes som reversibelt i forhold til en evt. seinere tilbakeføring. Utvidet kai-areal fører til enklere vedlikehold og letter tilkomsten til bygget generelt sett. Økt tilgjengelighet og etablering av hensiktsmessig privat VA-anlegg bidrar til utvidet brukspotensiale, og vern ved bruk mener vi er et viktig poeng i denne sammenhengen. Kaien vil gjøre garveriet og strandsonen langs bygget bedre tilgjengelig for publikum. Dette er i tråd med tiltakshavers tanker om dette prosjektet, nemlig at flere skal få tilgang til dette kulturminnet og få muligheten til å vise andre hvordan slike gamle bygninger kan settes i stand på forsvarlig måte.

Bergen Havn har uttalt seg i saken, og bedt Fiskeridirektoratet vurdere om hvorvidt omsøkt tiltak vil være i konflikt med fiskeri -og/eller akvakulturrinteresser i området. Bergen Havn skriver i deres tilbakemelding at tiltaket ikke er problematisk i forhold til Havne -og Farvannsloven, og at de derfor er innstilt på å fatte positivt vedtak i denne saken. Det bemerkes at det går en hoved -og bi-led like utenfor det omsøkte området, og at tiltaket derfor må ha en solid forankring og utførelse slik at det tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området. Bergen Havn kan imidlertid ikke fatte endelig vedtak før Alver kommune har uttalt seg om tiltaket.

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 bevaringen av garveriet som kulturminne. Det er allerede gitt offentlig støtte til opprustingsarbeidet, og lokale kulturinteresser er udelt positive til tiltakshavers initiativ for å bevare eiendommen.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig opplysninger om tiltaket til at det kan fattes vedtak på søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-område og innenfor 100-meters beltet mot sjø.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL