

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-146/6, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 17.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
035/21	Utval for areal, plan og miljø	10.03.2021

Byggesak GBNR 146/6 Fosse Ytre - dispensasjon

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av nytt kai og privat VA-anlegg på gbnr 146/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av kai og privat VA-anlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.08.2020 og 04.09.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak 1286/20 datert 11.12.2020 og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Det må innhentast løyve frå Bergen Hamn til tiltaket som blir lagt ved søknad om igangsettingsløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Utval for areal, plan og miljø 10.03.2021:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 035/21 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 for oppføring av nytt kai og privat VA-anlegg på gbnr 146/6.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av kai og privat VA-anlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.08.2020 og 04.09.2020 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i vedtak 1286/20 datert 11.12.2020 og utførast i samsvar med godkjent situasjonsplan.
4. Det må innhentast løyve frå Bergen Hamn til tiltaket som blir lagt ved søknad om igangsettingsløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og NVE til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: GBNR 146/6

Adresse: Fosse Ytre

Tiltakshavar/eigar: Tonny André Dale

Ansvarleg søkjar: Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om ny kai og privat VA-anlegg knytt til eksisterande garveri på Ytre Fosse. Søknaden omfattar også dispensasjon frå LNF-føremålet og frå plan- og bygningslova § 1-8 for byggeforbodet i 100-meter beltet mot sjø.

Planlagte tiltak er i samband med pågåande oppgradering av eksisterande garveri på eigdommen.

Bergen Hamn har gjeve førehandsuttale til tiltaket der det blir opplyst at dei er innstilt til å fatte positivt vedtak i saka etter hamne- og farvasslova. Før dei handsamar søknaden er det ynskjeleg at Fiskeridirektoratet gjer ein vurdering om tiltaket vil komme i konflikt med fiskeri- og eller akvakulturinteresser i området. Denne vurderinga følgjer ikkje med søknaden.

Det vert elles vist til søknad motteken 23.10.2020 og supplert 10.12.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen 2019-2032 definert som LNF.

Området er omfatta av hensynssone H570_1 (bevaring kulturmiljø, indre farlei) og faressone H310 (ras- og skredfare).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjevnaden knytt til sønad om dispensasjon frå LNF-føremålet er i hovudsak knytt til at bevaring av garveriet og del av eigedommen som kulturminne vil styrke LNF-føremålet. Vidare er det vist til at kaien kan etablerast uavhengig av eksisterande bygg og steinkai, og tiltaket er revisibelt. Føremålet med utviding av kaiområdet er enklare vedlikehald og tilkomst til bygget.

Fullstendig grunngjevnad følgjer som vedlegg.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 27.01.2021:

Den omsøkte kaien er på 79,8 m² og ligg i indre farlei. Kaien skal i hovudsak byggast i tre, men med pålar i betong mot sjøbotn. Kaien skal etablerast langs heile byggets vestre fasade, og er tenkt anlagt mot eksisterande steinkai i sør-vest. Det er opplyst at bortsett frå punktvis spor av betongsøylene på sjøbotn, vil den nye kaien enkelt kunne fjernast. Tiltaket er grunngjeve med enklare tilkomst til bygget og enklare vedlikehald. Bygget har verdi som kulturminne og det er positivt at det vert vedlikehalde. Det kjem ikkje klart fram kva bruk bygget skal ha når det er ferdig restaurert, noko som er viktig for å vurdere bruken av kaien, og kva grad av privatisering og presedens ein kan forvente av tiltaket.

Om kommunen vurderer å gje dispensasjon er det viktig å vurdere verknad for landskap, auka privatisering av området og faren for presedens. Naturmangfald skal også vurderast i alle saker jf. naturmangfaldslova §§ 7-12.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune v/landbruk datert 29.01.2021:

Saka gjeld søknad om ny kai og privat VA-anlegg knytt til eksisterande garveriet på Ytre Fosse. Søknaden omfattar også dispensasjon frå LNF-føremålet og frå plan- og bygningslova § 1-8 for byggeforbodet i 100-meter beltet mot sjø.

Tiltaket vil ikkje koma i konflikt med landbruksinteresser og me har difor ingen merknader til søknaden.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune v/kultur datert 29.01.2021:

Eigar av garveriet på Ytre Fosse har gjort ein imponerende jobb med å redde og setja i stand det gamle garveriet. Tiltaket det no er søkt om vil letta vedikehaldsarbeidet og gje bygget betre tilkomst som gjer at det vil kunna brukast meir. Begge delar er viktig for å ta vare på bygget. Tiltaket er planlagt i tett dialog med Kulturverntenesta i Nordhordland og med omsyn til kulturminneverdiane i bygget.

I føresegnene til omsynssoona for den indre farleia i kommunedelplan Knarvik-Alvesund med Alverstraumen 2019-2031 står det at det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. I rapporten for Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland er det trekt fram at det særleg er treplanting og attgroing, brukonstruksjonar over leia og høge konstruksjonar som er særleg sårbart for landskapet i den indre farleia. Det er vår vurdering at tiltaket det er søkt om ikkje reduserer verken dei estetiske eller miljømessige kvalitetane i den indre farleia. Tvert i mot meiner me at tiltaket er med på å ta vare på eitt av dei kulturminna som gjev den indre farleia høg opplevingsverdi.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune v/ infrastruktur og veg datert 01.02.2021:

Det er søkt om å etablere ny kai ved det gamle garveriet på eigedomen og ei privat VA-løysing. I «Søknad om rammetillatelse (...)» frå tiltakshavar vert det opplyst om at det går føre seg eit omfattande reparasjons- og opprustingsarbeid på det gamle garveriet. Tilkomsten til bygningen på land er tungvint og tiltakshavar ønsker å bevare og tilbakeføre tidlegare opparbeida gangveggar/stiar osv. i størst mogleg grad.

Avkøyrsla frå tilkomstvegen for eigedomen er knytt til fylkesveg 5476 Skarsvegen. Denne er regulert i «FV 404, strekninga Kvamme - Fossevatnet» med planID 1263_201112, sist revidert 25.05.2016. Avkøyrsla er ikkje opparbeida etter planen. Dersom tiltak medføra auka eller endra bruk av avkøyrsla må dette søkast om. Tiltakshavar understrekar i søknad at det ikkje søkast om bruksendring for eigedomen, eller den gamle bygningen, som er registrert som «anna industribygg».

Det er og opplyst i søknaden at det er krevjande å få til vegtilkomst ned til garveriet utan store terrengmessige tiltak. Det er ønske om at ein ny kai skal kunne gjere det enklare for publikum å legge til med båt. Og grunna avgrensa moglegheit for tilkomst til bygget på land, er det ønske om ei betre kai-løysing for at framtidig tilkomst hovudsakleg vil skje frå sjøen. Tiltakshavar meiner med dette at krav i KDP som gjeld avklåring for tilkomstveg og avkøyrsel til offentleg veg hamnar på sida.

Vi meiner at ein må ha anleggstrafikk med i betraktning for å kunne gjennomføre tiltaka. Men dersom dette og vil skje sjøvegen har vi ikkje noko kommentarar til dette. Vestland fylkeskommune avdeling for infrastruktur og veg har elles ingen merknader til tiltaket. Vi gjer merksam på at fylkeskommunen som kulturminnemynde kan kome med eigen uttale.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune v/kulturarv datert 02.02.2021:

Vestland fylkeskommune er kjent med den pågåande restaureringa av garveriet på Ytre Fosse (SEFRAK-ID 1263-0019-127). Dei siste åra er det utført eit stort stykke arbeid på bygget som sto ferdig i 1896, og som i lengre tid sto til forfall. Dette restaureringsarbeidet utgjer eit særst positivt løft for området. Kulturverntenesta i Nordhordland har over lengre tid vore kopla på prosjektet når det gjeld fagleg rådgjeving omkring tilstand, kulturminneverdiar og istandsetjinga. Den pågåande oppgraderinga av bygningssmassen blir utført i tråd med desse råda.

Grunngevnaden knytt til søknaden er i hovudsak knytt til at bevaringa av garveriet og del av eigeidomen som kulturmiljø vil styrke LNF-føremålet. Det er vist til at kaia kan etablerast uavhengig av eksisterande bygg og steinkai, og at tiltaket er reversibelt. Kaia skal etablerast langs bygget sin vestre fasade, og skal i hovudsak byggast i tre, men med pålar i betong mot sjøbotnen. Føremålet med ei utviding av kaiområdet er enklare vedlikehald og tilkomst til bygget. Det er begrensa tilgang til bygget på land, og det blir i søknaden presisert at opparbeiding av vegtilkomst vil krevje større tiltak i terrenget. Det omsøkte VA-anlegget gjeld slamavskillar som skal etablerast innomhus.

Garveriet ved Ytre Fosse ligg i eit område som er definert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse; den indre farleia. I kommunedelplanen er farleia definert med omsynssone kulturmiljø (H570_1), der kulturminne og kulturmiljø av særskilt verdi skal ivaretakast for framtida. Garveriet ved Ytre Fosse er eit særprega, identitesskapande element langs den indre farleia, og innehar høge regionale kulturminneverdiar. Til tross for at det ikkje har vore produksjon her på mange år, så er alle funksjonane knytt til den opprinnelege drifta framleis å finne i bygget. Den nye kaia vil bygge opp under den nye bruken, som enno ikkje er spesifisert, ved at ein får enklare tilgang til bygget.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune stiller seg positive til tiltaket. Garveriet ved Ytre Fosse har høg, regional kulturminneverdi, og tilkomst frå sjøsida er særst viktig for den vidare bruken av bygget. Tilkomst frå sjøsida underbyggjer også den kulturhistoriske bruken av den indre farleia.

Det er henta inn slik uttale frå NVE datert 02.02.2021:

NVE har ingen merknader i saka.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla og det er innhenta fullmakt frå heimelshavar. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av kai er vist i situasjonsplan datert 10.08.2020 mens VA-anlegg er vist i situasjonsplan 04.09.2020.

Vatn og avløp (VA)

Det er søkt om og gjeve utsleppsløyve i vedtak 1286/20 datert 11.12.2020. Utsleppsløyve gjeld for annan industribygning på gbnr 146/6 på vilkår gjengjeve i vedtaket.

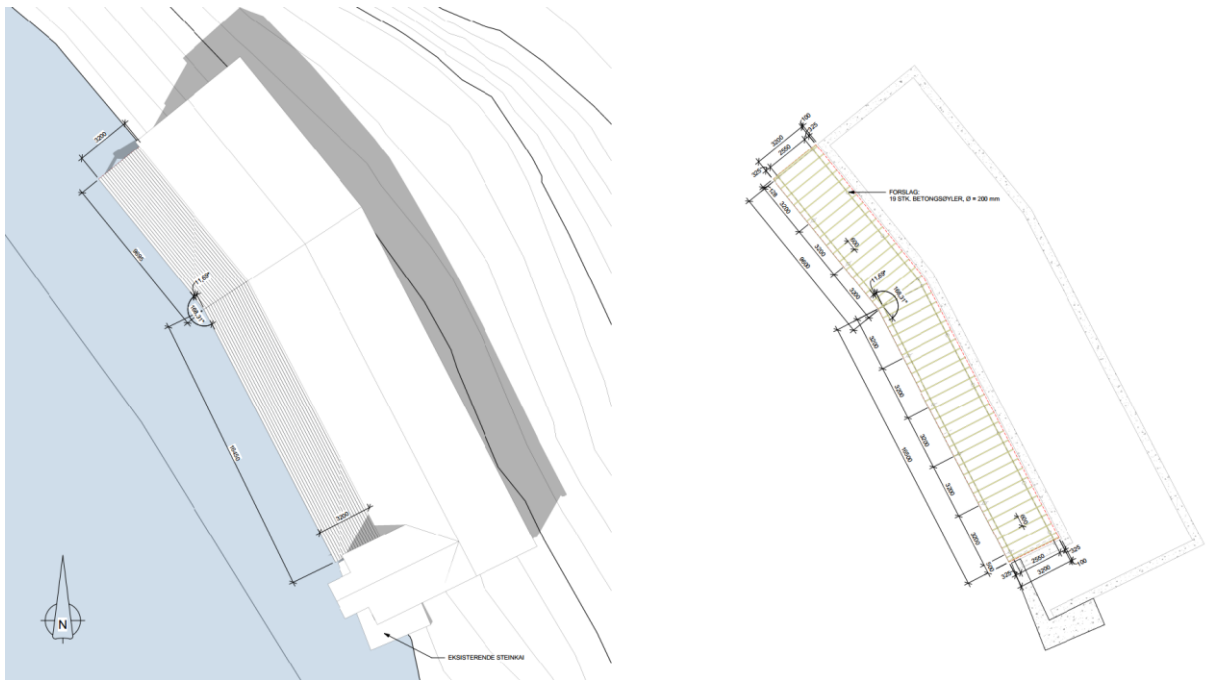
Vassforsyninga er løyst med tilknytting til eksisterande privat brønn. Det er opplyst i søknaden at brønnen har god kapasitet og vasskvaliteten er kontrollert av Bergen kommunes vannlaboratorium.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Tiltaket omfattar etablering av kai. Vestland Fylkeskommune v/ avdeling for infrastruktur og veg har komme med merknad om at om deira vurdering er at tiltaket krev anleggstrafikk for å kunne gjennomføre tiltaket. Dei har inga merknad om dette skjer via sjøvegen.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser planlagt kai og VA-anlegg.

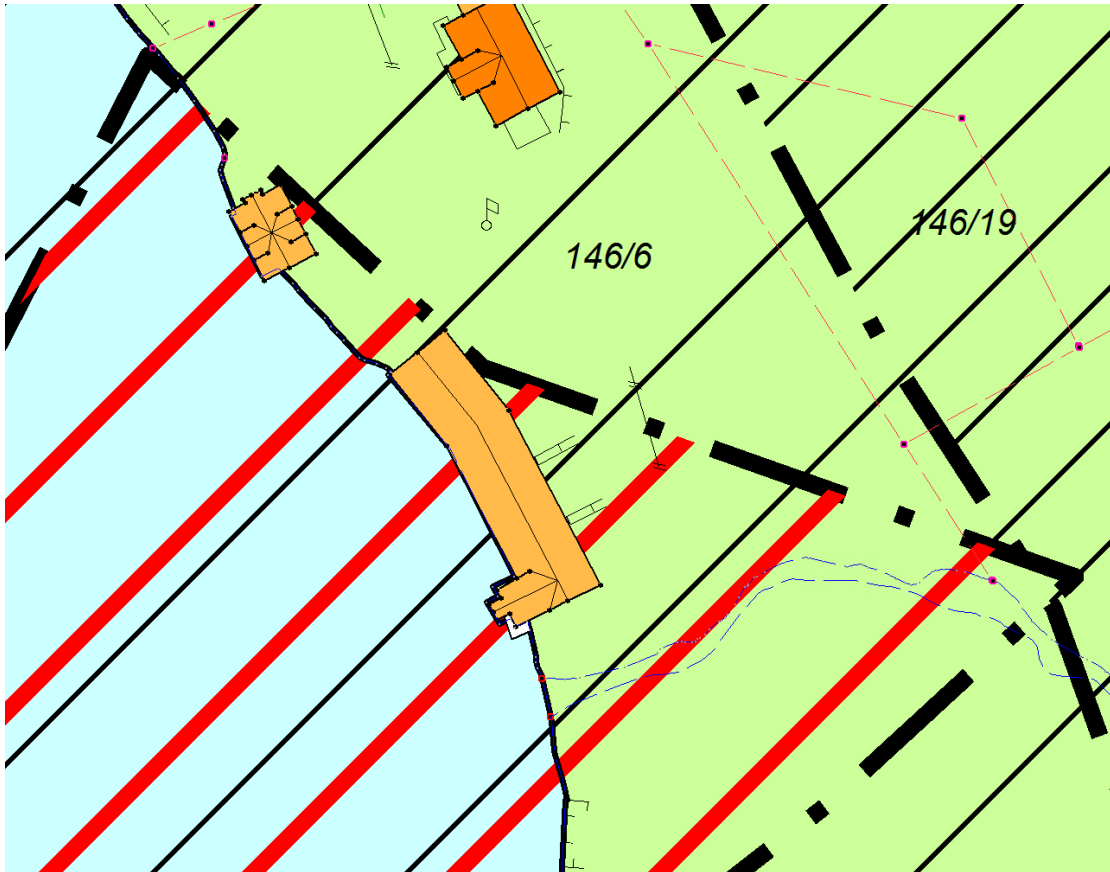


Figur 1 Situasjonsskart for kaianlegg

Kart/Foto



Figur 2 Ortofoto



Figur 3 Plankart

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 føresegna 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 rammor, 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.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak LNF-føremålet og plan- og bygningslova § 1-8 ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for og at fordelande er klart større enn ulempene.

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

- Tiltaket omfattar etablering av kai og VA-anlegg i forbindelse med istandsetting av eksisterande garveri på Ytre Fosse. Garveriet blei etablert i 1880-åra og dei siste åra har tiltakshavar gjennomført reperasjons- og opprustningsarbeid for å ivareta bygget og hindre vidare forfall. Føremålet med bygging av kai er todelt. Det er for å leggja til rette for at publikum får enklare tilgang til bygget på grunn av dårleg tilkomst på land samt å lette vedlikehaldsarbeid på bygget.
- Omsynet bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Alver kommune v/landbrukskontoret har i sin uttale opplyst at tiltaket ikkje vil komme i konflikt med landbruksintresser og har difor ikkje merknader til tiltaket.
- Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Statsforvaltaren skriv i sin vurdering at det er vanskeleg å vurdere om tiltaket vil føre til ytterlegare privatisering av strandområdet ved etablering av kaianlegg framfor garveriet. I søknaden er det opplyst at ved gjennomføring av førehandskonferanse var det eit tema om frådelling og endra bruk av bygget diskutert, men at desse forholda krevje dispensasjon (eventuelt reguleringsplan) og er difor ikkje omfatta av søknaden. Kommunen er einig i det prinsipielle Statsforvaltaren skriv i sin uttale. Samstundes er garveriet plassert i strandsona no, og som påpeika av Vestland fylkeskommune er tilkomst frå sjøsida sær viktig for den vidare bruken av bygget og er med å underbygge den kulturhistoriske bruken av den Indre Farleia. Dette er også hovedmomenta som kjem fram i Alver kommune v/kulturadvelinga sin uttale.
- Vestland Fylkeskommune v/infrastruktur og veg peikar på auka trafikk og utarbeiding av kryss. I gjeldande KDP for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er det under punkt 2.5.2 peika på at ved bruksendring eller nye bueiningar, er det knytt rekkefølgjekrav til tiltaket. Dette tiltaket omfattar bygging av kai og VA-anlegg, vilkåret gjere seg difor ikkje gjeldande.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon for bygging av VA-anlegg og kai er oppfylt.

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.

Regelverk

1. Tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Om du kan søkje sjølv eller det er krav om hjelp frå fagfolk følgjer av pbl §§ 20-3 og 20-4.
2. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
3. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
4. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
5. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
6. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
7. Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
8. Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
9. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
10. 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.
11. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
12. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
13. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

03.02.2021	Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon frå LNF-område - kaianlegg - gbnr 146/6 Ytre Fosse - Alver kommune	1507150
03.02.2021	Ingen merknad til søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og pbl § 1-8 - Ny kai og privat VAanlegg - gbnr 146/6 Fosse Ytre	1507140
02.02.2021	Uttale - dispensasjonssøknad - kaianlegg - gnr 146 bnr 6 - Ytre Fosse - Alver kommune	1507006
29.01.2021	Gbnr 146/6 Fosse ytre - uttale kultur	1505545
29.01.2021	Uttale frå landbruksavdelinga som gjeld søknad om dispensasjon GBNR 1466 Fosse Ytre	1505357
27.01.2021	Uttale - gbnr 146/6 - Fosse Ytre - kaianlegg - dispensasjon	1504253
11.12.2020	Skredfarevurdering	1487124
23.10.2020	Teikningar	1463882
23.10.2020	Søknad om dispensasjon	1463886
23.10.2020	Forhåndsuttale Bergen Havn	1463879
11.12.2020	Supplering av søknad om rammetillatelse - gbnr 146/6 - Fosse Ytre	1487123
11.12.2020	Signert fullmakt	1487125
23.10.2020	Slamavskiller	1463876
23.10.2020	Analysereport Bergen vann	1463877
23.10.2020	Notat etter befarig NGIB	1463878
06.02.2020	Forhåndsuttale - Søknad om bygging av kai og utlegging av utslippsledning - GBNR 146/6 Ytre Fosse	1348768

06.02.2020	Søknad.PDF	1348769
23.10.2020	Følgjebrev	1463888
23.10.2020	Situasjonsplan	1463883
04.11.2020	Vi treng fleire opplysningar før vi kan handsame søknaden - gbnr 146/6 Fosse ytre	1468616
23.10.2020	Søknad om rammeløyve for etablering av ny kai og privat VA-anlegg - gbnr 146/6 Fosse Ytre	1463852