



Tonny Andre Dale  
Flatøyvegen 57 B  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/3225 - 21/32962

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
24.05.2021

## Tilbakemelding på førespurnad om førehandskonferanse - gbnr 146/6 Ytre Fosse

**Tiltak:** Bruksendring av industribygg  
**Byggjestad:** Gbnr: 146/6  
**Tiltakshavar:** Tonny Andre Dale  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Alver kommune viser til førespurnad om førehandskonferanse mottatt 09.04.2021. Vi beklagar sein tilbakemelding og eventuelle ulemper dette har medført.

Det er opplyst i førespurnaden at ein ønskjer avklara potensiale/moglegheit for næringsdrift i det gamle garveriet. Det er aktuelt å nytta bygget til ulike arrangement innanfor området kultur og servering, til dømes kurs/undervisning, kafe og/eller sesongåpen restaurant og mindre konsertar.

Det er gitt løyve til etablering av kai og avløpsanlegg i møte i Utval for areal, plan og miljø den 10.03.2021.

Med bakgrunn i at det tidlegare har vore halde førehandskonferanse i saka finn vi det føremålstenleg å i første omgang gje ei skriftleg tilbakemelding. Dersom tiltakshavar likevel ønskjer at førehandskonferanse vert halde, vil vi kalla inn til møte.

### Søknad og dokumentasjon

Tiltaket vil krevja at det vert søkt om bruksendring av bygget. Det vert her vist til orienteringa som vart gitt i førehandskonferanse 27.06.2019, når det gjeld krav til dokumentasjon ved innsending av søknad om løyve til tiltak og tekniske krav til byggverk, universell utforming m.m. Fråvik frå tekniske krav må dokumenterast i samsvar med pbl § 31-2.

Det må ved innsending av søknad gjerast greie for omfanget av planlagt bruk av bygget.

### Plangrunnlaget

Eigedomen er omfatta av ny kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen (planid 201701) som vart godkjend i kommunestyret 15.10.2019. Eigedomen er framleis uregulert og arealføremålet er landbruk-, natur og friluftsføremål, LNF.

Tiltaket ligg innanfor omsynssone kulturmiljø H570\_1, den indre farleia, og faresone H310, ras- og skredfare.

Tiltaket er omfatta av byggeforbodet i strandsona, jf. plan- og bygningslova § 1-8, og byggegrensa mot vassdrag med årssikker vassføring slik det går fram av føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen.

Det er rekkefølgekrav til tiltaket, jf. føresegn 2.5.2. Før utbygging av nye bueiningar og brukseiningar som vil føra til auka trafikkmengd for eigedomar som ligg langs fv. 5476 frå Kvamme til Skaret, skal fylkesvegen vera utbetra og fortau etablert i samsvar med reguleringsplan *Fv. parsell Kvamme til kryss ved Fossevatnet*, planid 1263-201112.

Andre aktuelle føresegner

- 2.4.2 Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og minst 3 meter vegbreidde. Utrykningskøyretøy og renovasjonsbil skal kunne snu. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett til offentlege vegar
- 2.6.1 Byggegrensa mot vassdrag/elv/bekk med årssikker vassføring er 20 meter der nedslagsfeltet er mindre enn 20 km<sup>2</sup>. Ved søknad om tiltak der plasseringa er nærmare enn gitt i føresegna, må vurdering av flaum- og erosjonsfare vera dokumentert.
- 2.6.3 Plassering av tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand langs sjø og vassdrag.
- 2.6.5 Lokale for forsamling og servering skal ha parkeringsdekning på minimum 3 og maksimum 5 bilar per 100 m<sup>2</sup> bruksareal. 5 % av parkeringsplassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma
- 4.1.2 Faresone ras- og skredfare (H310)  
Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak etter §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-4 bokstav b og c, skal det utførast ei geologisk vurdering av risiko for ras og for utløysings- og utløpsområde. Dersom det vert avdekka risiko/fare, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det kan gjevast løyve til tiltak.
- 4.2.4b) Omsynssone kulturmiljø, den indre farleia (H570)  
Kvalitetane i omsynssona skal ivaretakast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare konstruksjonar, anlegg og til andre større inngrep i landskapet. Alle større tiltak innanfor omsynssona, som kan verka inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminne og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon og omgjevningar.

### Behov for dispensasjon

Bruksendring til næringsverksemd slik det er ønskje om, vil vera i strid med arealføremålet LNF, byggeforbodet i strandsona (pbl § 1-8) og byggegrensa mot vassdrag med årssikker vassføring, jf. føresegn 2.6.1, og rekkefølgekravet til utbetring av fylkesveg 5476, og krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon.

I den grad det planlagte tiltaket er i strid med andre føresegner i planen vil det også krevja dispensasjon frå desse forholda.

### Veg, vatn og avløp

Bygget vil få privat vassforsyning og avløpsløyving.

Det må ved innsending av søknad gjerast greie for at det er hygienisk trygt og tilstrekkeleg drikkevatt og slokkevatt. Nordhordland og Gulen brannførebyggjande avdeling opplyser at eventuelt reservoar for slokkevatt må vera fylt opp til ei kvar tid.

Det er i vedtak datert 11.12.2020 gitt utsleppsløyve for 5 pe. Det må ved innsending av søknad gjerast greie for kor stort utslepp bruksendringa vil gje, oppgitt i pe. Dersom utsleppet sin storleik er større enn 5 pe må det søkjast om utvida utsleppsløyve.

Det er opplyst i førespurnaden at det er godkjend etablert kai på eigedomen og at hovudtilkomst til bygget er planlagt via sjø.

Krav til tilkomst og parkering går det fram av føresegn 2.4.2 og 2.6.5. Nordhordland og Gulen brannførebyggjande avdeling ved Ole J. Ingebrigtsen opplyser at det er tilkomst for brannbil.

Planlagt bruksendring av bygget vil føra til at rekkefølgekravet knytt til fylkesveg 5476 må oppfyllast. Kommunen si førebelse vurdering er at det kan vera vanskeleg å sikra tilkomst til bygget berre via sjøvegen. Ved innsending av søknad må det gjerast greie for korleis all transport av varer, tenester og publikum skal skje. Ei endeleg avklaring av om all transport kan skje via sjøvegen slik at rekkefølgekravet knytt til fylkesveg 5476 ikkje vil slå inn, vil kunne verta avklart gjennom behandlinga av søknad om dispensasjon. Søknaden vil verta oversend Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland for uttale.

### **Oppsummering**

Kommunen er positiv til at tiltakshavar ønskjer å ta vare på og etablere aktivitet i det gamle garveribygget. Vi ser likevel at det kan vera utfordringar knytt til at tilkomst til eigedomen berre skal skje sjøvegen. Kommunen tilrår at de søkjer avklaring av dette gjennom søknad om dispensasjon i første omgang.

Dersom de ikkje ønskjer å gå vidare med saka no, eller ein eventuell søknad om dispensasjon ikkje vert innvilga, vil vi tilrår at de forsøker å endra arealføremålet for området gjennom arbeidet med ny kommuneplan for Alver kommune som er i startfasen.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### **Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Tonny Andre Dale

Hagellia 6  
Flatøyvegen 57 B

5914 ISDALSTØ  
5918 FREKHAUG