



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6776 - 21/68131

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
11.11.2021

Løyve til riving av delar av bygg - gbnr 131/33 Remme

Administrativt vedtak: Saknr: 1074/21
Tiltakshavar: Bruknapp Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå gjeldane kommunedelplan for følgjande føremål: Byggeforbodet i strandsona, Pbl 1-8 / for riving og fasadeendring av deler av bygnaden, Gbnr. 131/33.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til riving og fasadeendring på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.08.2021 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.

Saksutgreiing:

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå:

1. Byggeforbodet i strandsona, jf. Pbl § 1-8.

Tiltaket gjeld riving av begge fløyer på bygnaden som vender mot sjø for å lette tilgangen til bygningen elles, og for å kunne utføre naudsynt vedlikehald grunna fuktinntrenging. Vidare skal det monterast på nye fasadeplater for å hindra vidare fuktinntrenging, og ytterlegare svekking av mur og fasade på bygget. Det vert elles vist til søknad motteken 02.08.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken 02.08.2021. Saka har vert til uttale med frist på 4 veker. Endeleg sakshandsamingsfrist er 22.11 2021.

Planstatus

Eigendomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031 sin arealdel er definert som byggeområde for næring. Kommunen vurderer at tiltaket kommer inn under unntaket om krav til reguleringsplanens føresegn pkt. 2.2.

Arealomsyn

Tiltaket ligg i sone med arealomsyn, H_570 Bevaring kulturmiljø. Søknaden har mellom anna vore vurdert ift. byggegrense mot sjø og vassdrag, samt kultur og kulturminne,- føresegn 4.5.4. og 4.2.4. i kommuneplanen.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. Pbl § 1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes dispensasjon for byggeforbudet i strandsonen.

Mur fasade på bygget er svekket og det er fukt inntrenging ulike steder siden murpussen er av eldre dato.

Bygnings del som grenser helt mot sjøkant er svært vanskelig å vedlike holde. Det søkes om å rive ytterste 4m mot sjø. Ny fasade etableres mest mulig identisk til eksisterende fasade.

Tiltaket er prosjektert med bruk av vedlikeholds fri fasade plater i samme hvit farget som bygget har idag.

Vi mener hensynene bak bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større en ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale i saka den 23.09.2021 frå følgande instansar:

1. Alver kommune v. kulturavdelinga
2. Statsforvaltaren i Vestland
3. Vestland Fylkeskommune

Alver kommune v. kulturavdelinga uttaler følgjande:

Oversender søknad til uttalelse - gbnr 131/33 Remme

Viser til førespurnad om å koma med uttale til søknad om løyve til riving av delar av næringsbyggnad og fasadeendring på gbnr 131/33 Remme. Det aktuelle bygget ligg innanfor grensene til omssynssona for Den indre farleia.

Me kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket reduserer kvalitetane i Den indre farleia. Etter vår vurdering er heller ikkje kulturminneverdien i det aktuelle bygget så høg at me vil rå i frå at det vert gjeve løyve til tiltaket.

Me har såleis ingen merknader til tiltaket.

Vestland fylkeskommune uttaler følgjande:

Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon frå kommuneplan - gnr 131 bnr 33 - Alver kommune

Vestland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde. Vi kan ikkje sjå at dette bygget er av regional verneverdi, og har vore i dialog med kulturavdelinga i Alver kommune om saken. Dei har ingen merknader til tiltaket, verken når det gjeld bygget i seg sjølv eller omsynet til det kulturhistoriske landskapet av nasjonal interesse; *KUL K416 Den indre farleia*.

Vi ser at riving av dei to endane fører til at ein får ein meir funksjonell bruk av bygget tilpassa notida. Frontane som går i flukt med sjøsida var i si tid funksjonelle då sjøen var hovudtransportåra. Ved å fjerne endane tapar ein såleis noko av den kulturhistoriske identiteten til dei bygde omgjevnadane i den indre farleia. Vi synest at bygget utvendig står fram som eit fint, enkelt funkisbygg truleg frå omkring midten av førre århundre. Vi ber om at tiltaket blir utført på ein varsam måte og at fasadane - som ein påpeiker i søknaden - blir lik dei gamle. Bygget må dokumenterast før riveprosessen startar, i form av foto og skildring av tidlegare og notidig bruk (historikk). Er til dømes bygget arkitektheikna, og kva var den opphavlege bruken? Dokumentasjonen bør sendast til Alver kommune, slik at den kan arkiverast for ettertida.

Statsforvaltaren i Vestland har ikkje uttala seg. Vedtaket sendes instansen til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknader frå naboar til tiltaket.

Førehandskonferanse

Det er avholdt førehandskonferanse, den 24.06.2021.

Arbeidstilsynet

Tiltaket vedkjem eksisterande eller framtidige arbeidsplassar. Samtykke frå Arbeidstilsynet må føreligge før igangsetting av tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 06.07.2021. Tiltaket er plassert innafor byggegrense i plan.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltaket endrar ikkje tilhøvet ift. tilkomst, avkøyrslø, og oppstillingsplass for bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrslø.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

REDEGJØRELSE:

Riving av begge fløyer på bygningen som vender mot sjø. Det planlegges å fjerne ytterste 4 meter mot sjø for å lette tilgangen til fasader og kunne utføre vedlikehold .

Ny fasade blir tilsvarende lik den fasaden som er på bygningen idag.

Videre ønskes det å monterer fasade plater på alle fasader. Dette fordi murpuss er utett og det er fukt inntrenging ulike steder i bygningen.

Fasade plater skal være av hvit farge, tilsvarende det bygningen har idag. Fasade plater skal være med glatt overflate ala det dages overflater er.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Byggverket er bygget i eit område med fare for Flom, (TEK § 7-2). Søkjar har plassert bygget i sikkerhetsklasse F2. Tiltaket omfattar riving av bygg og ikkje oppføring av nytt bygg. Vidare opplyse søkjar fylgjande:

Prosjekterte tiltak på bygning vil gi en økt avstand fra vannkanten, byggetekniske og beredskaps tiltak vil øke sikkerheten for bygningsmassen som er på eiendommen i dag.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan.

Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å 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 ulemperne, 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.

Byggjegrensa mot vassdrag:

Innafor dele og byggjegrensa mot vassdrag skal det takast særleg omsyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på tiltakshavars behov for å restaurera og vedlikehalda bygnaden på forsvarleg måte for å forhindre vidare fuktinntrenging og påfølgande forfall av bygnaden. Kulturminneverdien i bygnaden er ikkje så høg, og fasadeendinga mot farleia blir ikkje vesentleg endra sjølv om avstand til sjø blir noko meir. Endinga ses på som fordelaktig iff. tilkomst og framtidig bruk av bygningsmassen i sin heilheit.

Omsyn til kulturmiljø og kulturminne blir heller ikkje vesentleg endra av tiltakets omfang, ei heller vil tiltaket redusere kvalitetane i Den indre farleia.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak planføresegnene som gjeld forbod mot tiltak i strandsona § 1-8 med omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesse, ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for. Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona jf. Pbl § 1-8, er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå Pbl § 1-8 er oppfylt.

Plassering

Tiltaket skal utførast iht. søknadens opplysningar og teikningar.

Eksisterande byggverk er plassert i eit område med fare for flaum. Tiltaket omfattar riving av delar av bygget og ikkje utviding. Søkjar opplyser samstundes i søknaden at gjennomføring av tiltaket vil føre til betre sikkerheit for bygget enn det som er tilfelle i dag. Kommunen stettar vurderinga til søkjar i og med at ein redusera omfanget til bygget.

Visuelle kvalitetar

§ 29-2. «Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering». Ny fasade etablerast mest mogleg identisk til eksisterande fasade. Arbeidet skal utførast med bruk av vedlikehaldsfrie fasadeplater i same kvite farge som bygget har i dag.

Andre tilhøve

Bygnaden skal dokumenterast før prosessen med riving startar. Bygnadens historikk, både tidlegare og notidig bruk i form av foto og skildringar, sendes til Alver kommune slik at dette kan arkiverast for ettertida.

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

- Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- 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.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/6776

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kulturminnefagleg fråsegn - dispensasjon frå kommuneplan - gbnr 131/33 Remme

Uttale til søknad - gbnr 131/33 Remme

5_KART_Situasjonsplan_Situasjonskart.pdf

6_KART_Situasjonsplan_Drone bilde.jpeg

7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Bilde med market riving.jpeg

8_TEGN_TegningEksisterendePlan_Plan tegning med riving.pdf

9_TEGN_TegningNyFasade_Perspektiv tegning.pdf

10_TEGN_TegningNyFasade_Fasade tegning.pdf

14_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_Redegjørelse for sikkerhet mot flom og stormflo.pdf

Mottakarar:

Bruknapp Eiendom AS
Seim Bygg AS

Radøyvegen 277 5911
Nesbrekka 28

ALVERSUND
SEIM 5912