

Alver kommune
Plan, bygg og eiendom
Postboks 4
5906 Frøkhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 09.12.2022

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

Søknad om dispensasjon fra pkt.2.5 - Rekkefølgekrav i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019 – 2031)

På vegne av tiltakshaver, Tonny André Dale, vil vi med dette søke om dispensasjon fra pkt.2.5 i kommunedelplanen for; «Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019 – 2031)». Søknad om dispensasjon gjelder rekkefølgekrav knyttet til utbedring av fylkesvegen, Fv404. Dispensasjonssaken knyttes til søknad om bruksendring av det gamle garveriet på eiendommen - fra «annen industribygning» til «næringsbebyggelse kombinert med privat tjenesteyting». Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS bistår tiltakshaver i søknadsarbeidet, og har rolle som ansvarlig søker.

Garveriet på Ytre Fosse

Bygningen som skulle huse garveriet på Ytre Fosse, stod ferdig i 1896. Bygningen er Sefrak-registrert med bygningsnummer; 176215488, og er et viktig kulturminne i forhold til den utbredte garveridriften som var typisk for denne delen av vestlandskysten.

I årene frem mot andre verdenskrig, bestod produksjonen i garveriet i hovedsak av sålelær. Parallelt med dette, var barkekning en tilleggsnæring for garveridriften. Knust bark ble levert til andre garveri, repslagere og til fiskere som brukte det til barking av fiskenøter. Fra 1940 var garveriet i bruk til fiskeforedling, og seinere til tørrfisk-lager. Etter krigen ble garveri-virksomheten tatt opp igjen en kort periode frem til 1948. Siden da har bygget for det meste blitt brukt som lager.

Tiltakshaver har lagt mye arbeid og ressurser ned i å sette bygning og murverk i stand. I tillegg er det bygget ny og større kai, samt at det er etablert et nytt privat VA-anlegg for garveriet.

Tiltak

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 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

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

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).

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».

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.

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 trappeheis/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 veien. 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 veien 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 veien. 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.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

*v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL*