

Alver kommune  
Plan, bygg og eigedom  
Postboks 4  
5906 Frækhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 02.01.2023

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

## **Søknad om bruksendring**

*På vegne av tiltakshaver, Tonny André Dale, vil vi med dette søke om bruksendring av det gamle garveriet på Ytre Fosse. Bygget er i dag registrert under formålet; «annen industribygning».*

### **Innledning**

*Tiltakshaver har gjennomført et omfattende reparasjons -og opprustingsarbeid for å redde den gamle bygningen fra fullstendig forfall, og resultatet av arbeidet er imponerende! Forut -og underveis i denne prosessen, hadde tiltakshaver dialog med bl.a. Kulturverntjenesten i Nordhordland for faglig bistand og rådgivning i forhold til bevaring, reparasjon og riktig anvendelse av tilførte komponenter. Arbeidet skapte positiv oppsikt, og mange fattet interesse for tiltakshavers innsats. Både privatpersoner og ulike «lag» har vært på besøk og fått en omvisning i bygget.*

*Etter hvert mottok tiltakshaver også henvendelser fra folk som ønsket å bruke lokalene til ulike arrangementer, og på et tidspunkt fikk de forespørsel fra en profesjonell aktør om å drive selskapslokaler der. Noen profesjonell drift av bygget ble det selvsagt ikke noe av, men tiltakshaver har brukt garveriet til ulike tilstelninger i egen regi, samt at lokalene har vært utleid til privatpersoner i form av «lukket selskap» - uten salg av mat og drikke.*

*Den 15.06.2022, gjennomførte avdeling for Miljø og tilsyn i Alver kommune, en tilsynsbefering av eiendommen. På beferingen ble det konstatert at bygningen var tatt i bruk som lokale for næringsvirksomhet, uten at det foreligger godkjent bruksendring fra dagens formål («annen industribygning»). Kommunen vurderer aktiviteten å være i strid med plan -og bygningsloven, og tiltakshaver har fått pålegg om å stanse bruken av bygget som selskapslokale/konferansesenter, med en tilhørende frist for tilbakeføring til godkjent bruk. Det er selvsagt mulig å søke om en bruksendring, og det er det vi nå ønsker å gjøre.*

### **Historie**

*Bygningen som skulle huse garveriet på Ytre Fosse, stod ferdig i 1896. Valser, barkemølle, valker og heis ble drevet av et stort vannhjul i elva/fossen like ved. Bygningen, som går over 2,5 etasjer, ble reist i bindingsverk på solide tørmurer («grunnmur»), og ytterveggene var kledd med liggende tre-kledning. Alle bærende konstruksjoner over grunnmuren, var utført i tre.*

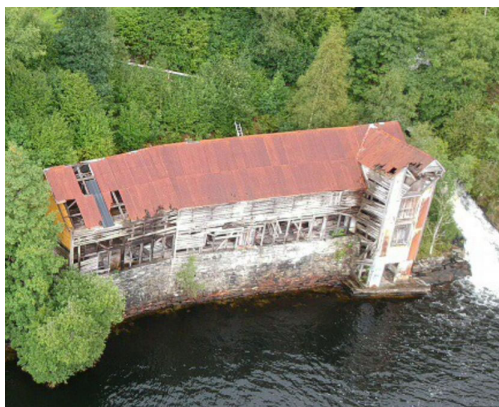
*I årene frem mot andre verdenskrig, bestod produksjonen i garveriet i hovedsak av sålelær. Dette ble laget av oksehud som var importert fra Argentina. Parallelt med dette, var barkekusing en tilleggsnæring for garveridriften. Knust bark ble levert til andre garveri, repslagere og til fiskere som brukte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

meste blitt brukt som lager.

Fjorden var den sentrale ferdselsåren i tidligere tider, og båttrafikken var avgjørende for garveridriften. Etter hvert som satsingen på infrastruktur ble mer landbasert, og fjordbåtene forsvant, har mange av disse stedene blitt isolert. Garveriet på Ytre Fosse er ikke noe unntak i så måte, men bygningen er heldigvis godt synlig og tilgjengelig for reisende langs Radfjorden.

### **Gjennomførte tiltak**

Bygning og murverk er istandsatt, og tilkomstveg (sti) på baksiden av bygget er tilbakeført i forhold til det som fortsatt fantes av natursteinsmur og trapper. Sjøen som ressurs og historisk ferdselsåre er videreført ved opprusting av eksisterende -og etablering av ny kai, samt at det er anlagt et nytt privat VA-anlegg for garveriet.



Før opprusting



Etter oppgradering av ytterfasader/tak



Etter etablering av ny kai (Vestgar til kai)

Garveribygningen er satt i stand og tilbakeført i tett samarbeid med Museumssenteret i Hordaland og Kulturminnefondet. Bygget har fått tilført autentiske takplater, og kledningsbordene som er benyttet på fasadene, er spesialbestilt med samme dimensjon som opprinnelig kledning. Eksisterende kledning som kunne gjenbrukes, er høvlet og brukt som panel innvendig. Det originale vindehjulet er satt i stand, og barkemølle og vals er intakt. Ingenting av det som er igjen fra den opprinnelige garveri-driften, er tatt ut av bygget. Det er nå over 70 år siden bygget var i aktiv bruk.

### **Tiltakets forhold til overordnet plan**

Garveriet ligger i et uregulert område, akkurat innenfor den nordre plangrensen for «Kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen 2019-2031». Ifølge kommunedelplanen, så stilles det rekkefølgekrav til en bruksendring som genererer økt trafikk. I dette tilfellet omfatter rekkefølgekravene at fylkesvegen (FV404) skal være utbedret med tilhørende fortau. Videre ble det under forhåndskonferansen i 2019 påpekt at lokal tilkomstveg fra fylkesvegen og ned til parkeringsplass ved eksisterende bolig, er smal og bratt, og at inngangen til garveriet ligger lavere og ca. 100m fra denne parkeringsplassen. Kommunen uttrykte også en generell skepsis til å gi dispensasjon fra LNF-formålet og (dele)/byggeforbudet i 100-meters beltet fra sjø. Det ble i tillegg stilt en del tekniske krav til bygget/tiltaket -bl.a. i forhold til egnet løsning for vann og avløp. Bygg for publikum skal oppfylle krav til universell utforming og ha godkjent brannteknisk løsning.

Nytt anlegg for vann og avløp er som nevnt på plass, og brannvesenet har vurdert tilgang på slukkevann og også tilkomst til bygget, som tilfredsstillende. Det er montert brannvarslingsanlegg i bygget, og tiltakshaver har utarbeidet og lagt frem en oversikt over brannmessige tiltak og rutiner for brannvesenet, som har godkjent oppsettet. T.o. så er også del av området som er markert som faresone for skred i plankartet til kommunedelplanen, avklart i samarbeid med geolog. Rapporten ble levert i forbindelse med søknad om ny kai, og en evt. endret bruk av bygget fordrer etter vår vurdering ingen ekstra sikringstiltak i så måte.

Kommuneplanens rekkefølgekrav knyttet til fylkesvegen, er svært omfattende å skulle oppfylle for et enkelt-tiltak med beskjedent omfang. Kravet tolker vi derfor som et signal om at man ønsker å begrense antall tiltak i området før fylkesvegen er utbedret. Nå er beskrivelsen av rekkefølgekravet til søknad om bruksendring, særlig rettet mot tiltak som medfører økt trafikk. Her vil vi hevde at en bruksendring av garveriet ikke genererer nevneverdig økning i forhold til dagens trafikkbilde langs fylkesvegen, da hovedtilkomst til bygget er planlagt løst fra sjø. Det har vært et viktig poeng ved etableringen av det nye kaianlegget at publikum skal ankomme sjøvegen, slik man gjorde det i gamle dager (se bilde over av Vestgar til kai). Fra kaien og opp til hovedinngang til publikumslokalene, skal det etableres utendørs trapp med plattform-løsning for universell tilkomst. Siste strekning mot inngangen på opp-/baksiden av bygget, løses med rampe. Innvendig er det få/små tiltak som skal til for at løsningen blir universell.

Dagens tilkomst fra fylkesvegen og ned til eksisterende parkeringsplass, er relativt smal og bratt. Dette er det dyrt og vanskelig å gjøre noe med, men det viktigste mener vi, er at brannvesenet kan benytte vegen ved utrykning – både til eksisterende enebolig og til garveriet. Dagens gangveg/sti fra parkeringsplassen og ned til garveriet er mulig å bruke med eksempelvis rullestol, men gjerne da med ledsager mtp. trygg ferdsel langs stien i svinger o.l. Det er et mål i seg selv å bevare den eksisterende gangvegen, natursteinsmurer og trapper i tråd med slik situasjonen en gang var, og i tråd med området som kulturminne. Det er derfor ikke planlagt ytterligere tiltak her, all den tid tilkomst til bygget skal skje fra sjøen.

### **Dagens -og fremtidig bruk av garveriet**

Bygningen er registrert under arealkategorien «annen industribygning».

Reguleringsformålet forutsetter at det i alminnelighet skal drives generell industriproduksjon, med mindre annet er spesifisert. Industriformålet kan også inkludere lager og kontorfunksjon/ egenadministrasjon tilhørende lager eller industrivirksomheten.

Dagens bygning er ikke egnet for denne typen bruk. Store, åpne rom kan selvsagt få funksjon som lager, men vi mener det ville være veldig synd om ikke andre enn eier får mulighet til å se og bruke bygget. Etter vår mening er bruk den beste måten å ta vare på et bygg, og i dette tilfellet ville det ha vært flott å legge til rette for en publikumsrettet virksomhet i den gamle garveribygningen. Det har vært stor interesse for tiltakshavers istandsetting av bygget, og antall henvendelser viser at det er et stort fremtidig brukspotensiale for bygget. Det er dette vi ønsker å legge til rette for med denne søknaden om bruksendring.

Plan -og bygningsloven § 12-5 definerer konkret hva slags arealbruk som er tiltenkt et bestemt/avgrenset område. Det er i utgangspunktet seks «hoved-formål», der hvert av disse har underformål som nærmere beskriver hvilken type aktivitet/bruk som er tillatt innenfor hver kategori. Man kan også kombinere arealformål for samme areal – både hovedformål og underformål, men også underformål fra ulike hovedformål kan kombineres så sant det ikke er motstrid mellom formålene. De seks hovedformålene benyttes helst i plan-sammenheng, mens vi i vårt tilfelle er ute etter en mer spesifikk definering av fremtidig bruk for garveriet.

I referatet fra forhåndskonferansen, så nevnes bruk som selskap, konferansesenter og museum. Tiltakshaver ønsker helt klart å legge til rette for selskap/selskapslokaler, og gjerne også for diverse konferanseaktiviteter. Innenfor konferanse-segmentet så har det til nå vært mest aktuelt med tema som omhandler kultur -og kulturminner, og med tanke på omgivelsene så er dette helt klart et aktuelt satsingsområde også for fremtiden. Samtidig er tiltakshaver veldig tydelig på at man ikke vil ekskludere noen form for arrangement/evener, men det at det ikke blir en arbeidsbygning med ansatte og profesjonell servering, vil kanskje i seg selv gi en slags begrensning for bruken av bygget. Det er uansett ikke ønskelig med museumsdrift – i alle fall ikke slik vi vanligvis definerer museum.

Det arealformålet som treffer best for det man ønsker å oppnå, er kanskje næring kombinert med privat tjenesteyting. Tjenesteyting sikrer funksjoner som forsamlingslokale, undervisning, kulturinstitusjon, mens underformålet «annen næring» kan omfatte bl.a. konferansesenter/konferanselokaler. Næringsbebyggelse kombinert med privat tjenesteyting er et formål vi mener vil sikre tiltenkt bruk av bygget som selskaps-/forsamlingslokale med mulighet for konferanse. Siden det ikke knyttes ansatte til driften av bygget, og siden det ikke legges opp til daglig drift fra bygget, er det vår vurdering at søknad om bruksendring ikke krever Arbeidstilsynets samtykke.

## Søknad om dispensasjon

I utgangspunktet medfører tiltak av en viss størrelse og omfang i uregulerte områder, krav om utarbeidelse av reguleringsplan (KDP 2.2 / Pbl. § 11-9, nr.1). Pkt. 2.2.1 i KDP beskriver imidlertid visse unntak fra dette kravet (utdrag):

«For eksisterende bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur, kan det tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt». (...)

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm.) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkjørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av

- kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
  6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
  7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.  
Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2.  
Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.1.  
Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl. § 20-1 bokstav m utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/eller vanskeleg gjer gjennomføring av plan, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.  
Andre unntak kan gå fram av det einskilde føremålet.

«Unntaka frå plankravet er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når samtlege kriteria over er oppfylt. Kommunen kan stille ytterlegare vilkår for å gi unntak frå plankravet, mellom anna utvida krav til dokumentasjon, nabovarsel, høyring og/eller rekkefølgekrav som følgjer av denne planen».

Det er søkers vurdering at omsøkt tiltak ikke utløser krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Dette til tross for at søknad om bruksendring i dette tilfellet utløser krav om dispensasjon for tiltak i LNF-område, tiltak innenfor 100-meters belte fra sjø, samt fra rekkefølgekrav i kommuneplanens bestemmelser - knyttet til fylkesvegen.

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, der alle skal ha lik rett til bruk og ferdsel. Bruksendringen vi her søker om er basert på et ønske om nettopp å ivareta kulturlandskap, naturlig terreng og et viktig, lokalt kulturminne for flest mulig – på best mulige måte. Således vil tiltaket bidra til økt bruk og tilgang – både av bygget og av området som helhet. Dispensasjonssøknaden for å adressere rekkefølgekravet i kommuneplanen, bygger på at tilkomsten til bygget skal skje sjøvegen, og at en bruksendring dermed ikke vil føre til økt belastning av eksisterende veg. På bakgrunn av dette er det vår vurdering at tiltaket ikke utløser krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Det er også aktuelt å søke fritak fra tekniske krav knyttet til energibruk/varmeisolering og ventilasjon. I den forbindelse er det et viktig moment at det ikke legges opp til daglig drift eller ansatte som jobber i bygget.

Søknad om dispensasjon fremgår av egne vedlegg.

### **Tiltak innenfor hensynssone H570\_1 – Den indre farleia**

Den indre farleia har opp gjennom århundrene vært en av de viktigste ferdselsårene på vestlandskysten. Her har robåter og andre småfartøy hatt sin daglige fart mellom nordhordlandsbygdene og Bergen. Farleia var på mange måter livsnerven til bygdene i gamle dager, med fast ruteforbindelse mellom bygd og by - liv og røre på kaien med landhandel, post og telegraf.

Mange av anløpsstedene og den tids viktige funksjons -og industribygg langs farleia, har dessverre gått tapt. Derfor er det spesielt viktig å ta vare på det som er igjen av denne viktige kulturarven i regionen vår. Vern av bygg og anlegg er bare en del av det som utgjør den indre farleia, og kulturlandskapet langs leia er vel så viktig å ta vare på for å kunne favne den historiske helheten.

I bestemmelsene til kommunedelplanen (pkt.4.2.4), så står det litt om intensjonen med en hensynssone for å ivareta og styrke kulturmiljø og kulturminner langs «Den indre farleia»;

«Kvalitetene i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet (...).»

«I vurderinga av tiltak og planar som råkar omsynssona, kan det leggjast vekt på verdien tiltaket har for vår tids næringsgrunnlag knytt til sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids -og rekreasjonssamanheng».

Det er ingen tvil om at istandsetting av det gamle garveriet og tiltakshavers holdning til bevaring og tilbakeføring av området som helhet, er helt i tråd med hensikten bak regelverket som omfattes av hensynssonen – «Den indre farleia». I forhold til KDP pkt.4.2.4, så vurderer vi bruksendringen slik at den vil styrke allemannsretten langs sjø, og bidra til økt interesse for garveriet som kulturminne. Arbeidet som er gjort med bygning og kai vurderes som udelt positivt i kulturminne-sammenheng. Vi mener derfor at søknad om bruksendring ikke er i konflikt med intensjonene bak hensynssonen for Den indre farleia. En endring til publikumsrettet formål vil tvert imot kunne bidra til økt kompetanse og interesse for kystkulturen vår.

## **Konkrete tiltak**

For å få til et godt bygg for publikum, så må det gjøres visse tiltak i forbindelse med tilkomsten til bygget. Som beskrevet over, så vil man ved godkjent bruksendring etablere en ny utendørs trapp opp langs nord-gavlen på bygget. Dette trappen bygges i trematerialer, og skal kun punktvis forankres til terrenget. Langs trappen – inn mot eksisterende «grunnmur», støpes 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 trebjelkelag 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. Dette mener vi er et viktig poeng.

## **Oppsummering**

Vi håper med denne beskrivelsen å ha gjort tilstrekkelig rede for hva tiltakshaver ønsker å oppnå med denne bruksendringen. Det synes klart at dagens industri-formål er utgått på dato, og vi synes det er synd hvis ikke publikum får sjansen til å oppleve dette flotte bygget som tiltakshaver har reparert og tilbakeført til nærmest autentisk stand. Arbeidet som er utført har sin pris, og det er ikke å legge skjul på at det er ønskelig å få til en driftsmodell der bruken er med og bidrar til videre drift og vedlikehold. Man kan gjerne hevde at en bruksendring fra industriformålet ikke er en nødvendighet for å bevare dette kulturminnet, og noen vil kanskje også si at byggets formål i seg selv er en del av historien, men konsekvensen av dette er faktisk at man strengt tatt ikke har lov til å vise bygget frem for publikum – i alle fall ikke i organiserte former.

Som vi har skrevet om her, så trengs det visse tiltak for å sikre universell tilkomst til bygget fra kaien. I tillegg må det søkes om dispensasjon både fra Plan -og bygningsloven og fra kommunedelplanen for å kunne bruks-endre bygget til selskaps-/konferanse -og forsamlingslokale. Vi håper at Alver kommune og Vestland Fylkeskommune ser verdien av å kunne gi publikum muligheten til å bruke garveriet, og at man med dette indirekte også er med på å sikre det økonomiske grunnlaget som skal til for et forutsigbart vedlikehold av eiendommen i tiden fremover.

## **Nabovarsel**

Nabovarselet ble sendt elektronisk via Altinn den 09.12.2022. Det er ikke mottatt merknader til varslet tiltak. T.o. så ble nabovarselet utvidet slik at både Vestland fylkeskommune og Alver kommune ble orientert om tiltaket.

## **Bergen Havn**

*Siden omsøkt tiltaket ligger ved sjø, så blir det naturlig å be om uttale fra Bergen Havn på denne søknaden om bruksendring. Bergen Havn vil i midlertid helst ikke uttale seg om tiltaket før Alver kommune har gitt sin innstilling. Vi ber derfor om at henvendelse til Bergen Havn i denne saken avvantes inntil Alver kommune sender saken på høring til andre offentlige instanser.*

### **Vedlegg til søknad**

- Søknad om bruksendring
- Søknad om dispensasjon fra LNF-område. Søknad om dispensasjon for tiltak innenfor 100-meters beltet fra sjø
- Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav i kommuneplanen
- Søknad om fritak fra TEK'17
- Tegning som viser tiltak for universell utforming (adkomst til bygget)

*Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig opplysninger til at søknad om bruksendring av garveriet på Ytre Fosse, kan behandles.*

## **Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

*v/Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL*