

Alver kommune
Plan, bygg og eigedom
Postboks 4
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 03.05.2023

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

Supplering av søknad om bruksendring

Det vises til dialog med saksbehandler/byggesak i forbindelse med innsendt søknad om bruksendring for garveriet på Ytre Fosse. Vi sender med dette en ny supplering av søknad om bruksendring. Suppleringen gjelder søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag.

Grunnet flere runder med uavklarte forhold fra søkers side, og på bakgrunn av tidligere omsøkte -og enda ikke avsluttet søknadsprosess vedr. etablering av kai og privat VA-løsning, tenker vi at det kanskje er behov for en «*oppsummering*» av det som inngår som del av søknad om bruksendring;

1. Nabovarsel for søknad om bruksendring, ble sendt fra ansvarlig søker den 13.12.2022. Vi mottok ingen spørsmål eller merknader til dette nabovarselet.
2. Søknad om bruksendring ble sendt inn den 02.01.2023. Innholdet i denne søknaden tilsvarte det materialet/den informasjonen som ble gitt i nabovarselet;
 - a) Følgeskriv med overordnet informasjon om planlagt tiltak (bruksendring).
 - b) Søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-område, samt for tiltak i 100-meters beltet fra sjø.
 - c) Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav pkt.2.5 i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019-2031). Dispensasjonen gjelder krav til utbedring av Fv404.
 - d) Søknad om fritak fra teknisk forskrift TEK'17 i forbindelse med bruksendringen.
 - e) I søknaden er det presisert at bruksendringen fordrer positivt vedtak fra Vestland Fylkeskommune/Statsforvalter og Bergen Havn. Vi vet av erfaring at Bergen Havn helst vil ha uttalelse fra kommunen før de fatter vedtak, så derfor ville vi avvente henvendelse til dem inntil foreløpig tilbakemelding fra kommunen foreligger. (Bergen Havn har imidlertid uttalt seg positivt vedr. tidligere omsøkte tiltak (kai/VA-anlegg) på samme eiendom). T.o. så ble Vestland Fylkeskommune inkludert i forbindelse med nabovarslingen av søknad om bruksendring.
 - f) Tegningsvedlegg: Situasjonskart, fasade mot nord.
3. Supplering av søknad om bruksendring, sendt fra ansvarlig søker den 20.04.2023. Søknaden ble supplert med bilder og beskrivelse av dagens/eksisterende inngangssituasjon, samt med tegninger som viser fasade mot sør og øst. Rapport fra geolog vedr. ras og skredfare, er også sendt inn som dokumentasjon i forbindelse med søknaden.

Det vises videre til siste referat fra forhåndskonferanse, datert 24.05.2021. Her er følgende moment/dokumentasjonskrav trukket frem (utdrag). Nye suppleringer til søknaden er markert med rødt. Se ellers søkers svar under hvert punkt:

- Universell utforming:
Vi mener å vise at foreslått ny trapp med trappeheis fra eksisterende kai og opp til byggets nord-vestre hjørne, og rampe derfra og opp til eksisterende inngang/inngangsterrasse, vil kunne fungere som universell tilkomst.
 - Fravik fra tekniske krav:
Det vises her til tidligere innsendt «Søknad om fritak fra teknisk forskrift», der det er gitt beskrivelse og begrunnelse for gitte forhold.
 - Omfang av planlagt bruk av bygget:
Søknad om bruksendring gjelder restaurert -og oppgradert del av bygget. Dette omfatter byggets inngangs-/hovedetasje. Det er lagt ved en plantegning som viser aktuell etasje. Opprinnelig romforløp er ikke endret, bortsett fra bedre tilrettelagt wc-avdeling ved byggets hovedinngang. Søknad om bruksendring omfatter ikke innvendig ombygging, da rommene ansees å være tilstrekkelig store for allmenn bruk.
 - Tiltaket ligger innenfor hensynssone kulturmiljø H570 1, den indre farleia:
Tiltaket har ikke til hensikt å endre helhetsinntrykket av hverken bygget eller området for øvrig. Anlegget er spesielt, og vi mener at det derfor bør inngå som en viktig del av både bevaring og formidling av garveriet som kulturminne. Derfor ønsker tiltakshaver å gjøre det bedre tilgjengelig for publikum.
 - Tiltaket ligger innenfor faresone H310, ras -og skredfare:
Se tidligere innsendt rapport fra geolog v/Sunnfjord Geo Center AS.
 - Tiltaket er omfattet av byggeforbud i strandsonen:
Se tidligere innsendt søknad om dispensasjon for dette forholdet.
 - Tiltaket ligger nærmere vassdrag enn 20m (pkt. 2.6.1 i KDP):
Søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag ligger vedlagt denne suppleringen av søknaden. Vi beklager at dette forholdet ikke har vært adressert i søknadsgrunnlaget tidligere!
- Søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag er ikke nabovarslet. Det søkes herved om fritak fra nabovarsel for dette forholdet, da det
- a) ikke har kommet merknader til tidligere sendt nabovarsel
 - b) etter vår vurdering ikke bidrar til å belyse saken bedre for naboene enn det nabovarselet allerede har. Søknad om dispensasjon for byggeforbud i strandsonen, tiltak i LNF-område, samt dispensasjon fra rekkefølgekrav i kommunedelplanen, var del av nabovarselet som ble sendt den 13.12.2022. På bakgrunn av dette håper vi at kommunen er enig i vår vurdering vedr. fritak for nabovarsel av søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag.
- Rekkefølgekrav i KDP knyttet til fylkesvegens tilstand:
Her viser vi til tidligere innsendt søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravet. Argumentasjonen i dispensasjonssøknaden er knyttet til tilkomst til bygget/anlegget fra sjø, ved bruk av etablert kai. Dette mener vi er en såpass viktig del av området og helhetsopplevelsen av anlegget, at dette utgjør hovedargumentet for dispensasjon fra rekkefølgekravet knyttet til fylkesvegen. All den tid vi ikke legger til grunn økt ferdsel langs fylkesvegen, så søkes det heller ikke om endring/økt belastning på eksisterende avkjørsel mellom privat -og offentlig veg. Det er av samme grunn ikke planlagt tiltak på den private tilkomstvegen ned til eksisterende bolig, og heller ikke på dagens parkeringsplass – selv om tiltakshaver har tillatelse fra eier å benytte parkeringsplassen. Vi underbygger denne argumentasjonsrekken med at brannvesenet ved tilsynsbehandling i juni 2022, ikke hadde kommentarer til tilkomsten til bygget, og for

øvrig heller ikke til utarbeidet brann -og varslingsplan for bruk av hovedetasjen i bygget.

Med dette håper vi å ha gitt en oversiktlig redegjørelse av søknadsprosessen og de dokumentene som (nå) er sendt inn i denne saken.

Det har tidligere vært diskutert om vi først skulle søke om dispensasjon for aktuelle forhold, for deretter å søke om bruksendring. I arbeidet med nabovarselet, så innså vi imidlertid at bruksendringen og tiltenkt fremtidig publikumsrettet virksomhet egentlig er selve essensen i argumentasjonen for dispensasjonssøknadene. På denne måten syntes vi det ble vanskelig å dele dette i 2 søknader.

Vi håper at vi med denne suppleringen gir kommunen tilstrekkelig opplysninger til at saken kan sendes på høring. I tillegg til søknad om dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag, har vi lagt ved en ekstra situasjonsplan med påført tekst og mål som beskriver dagens og fremtidige forhold. Det er også lagt ved en plantegning av byggets hoved-/inngangsetasje, slik den ser ut i dag. Det er etter vår vurdering ikke behov for innvendig ombygging i forbindelse med bruksendringen. Det vil heller ikke være aktuelt å endre på noe av byggets fasader. Utvendig trapp med trappeheis og adkomstrampe er tilførte, selvstendige elementer som ikke griper direkte inn i byggets fasader, i tillegg til at de er reversibel ved evt. fremtidig tilbakeføring av området/anlegget til opprinnelig stand.

Det er viktig å understreke at planlagt bruk ikke omfatter arbeidsplasser i bygget. Bruksendringen er kun for å kunne avholde kurs, konferanser og selskap. Ved f.eks. bryllup og konfirmasjon, så vil alt av mat og drikke besørges av leietaker. Eksisterende kjøkken er kun ment for anretning.

Vedlegg

- Søknad om dispensasjon for byggegrense mot vassdrag
- Situasjonsplan (ny/ekstra)
- Plantegning av byggets 2.etasje

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL