

Søknad om rammetillatelse planlagt tiltak på del av eiendom med gnr.146/bnr.6, Skarsvegen 390, Alver kommune (Garveriet på Ytre Fosse)

På vegne av tiltakshaver, Tonny André Dale, vil vi med dette søke om rammetillatelse for planlagt tiltak på eiendom med gnr.146/bnr.6, Skarsvegen 390 i Alver kommune. Tiltaket gjelder etablering av ny kai og privat VA-løsning for det gamle garveriet på eiendommen. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS bistår tiltakshaver med prosjektering og søknadsarbeid i denne prosessen.

Garveriet på Ytre Fosse – historie

Det var mange garveri i Nordhordland i tidligere tider. En fellesnevner for samtlige, var at de alltid var lokalisert langs fjorden. Fjorden var den sentrale ferdselsåren på denne tiden, og det at garveridriften kunne få varer fra – og levere varer til rutebåttrafikken, var avgjørende for driften. Etter hvert som satsingen på infrastruktur ble mer landbasert, og fjord-båtene forsvant, er de fleste av disse stedene blitt isolert – uten alternativ tilkomst enn sjøveien. Garveriet på Ytre Fosse skiller seg likevel litt ut fra de andre gamle garveriene, ved at det ligger ved en fjord der det fremdeles er mye båttrafikk. Dette gjør at bygningen er godt synlig for de mange båt-reisende som ferdes på fjorden.

Første del av etableringen av garveriet startet i 1880-årene, og bygningen 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 tørrmurer («grunnmur»), og ytterveggene var kledd med liggende trekledning. Alle bærende konstruksjoner over grunnmur var utført i tre.

I årene frem mot krigen, 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 garveri-virksomheten tatt opp igjen en kort periode frem til 1948. Siden da har bygget for det meste blitt brukt som lager. Til tross for at det ikke har vært produksjon her på mange år, så er alle funksjoner knyttet til den opprinnelige driften fremdeles å finne i bygningen. Produksjonsutstyret var først drevet med vannkraft, og seinere med elektrisitet.

Kulturverntjenesten i Nordhordland har vært på befaring på Garveriet ved flere anledninger. Bakgrunnen for dette er at tiltakshaver har bedt om faglig bistand til å vurdere byggets tilstand, mulige tiltak i forhold til kulturminneverdi og generelle råd mtp. istandsetting av bygningsmassen.

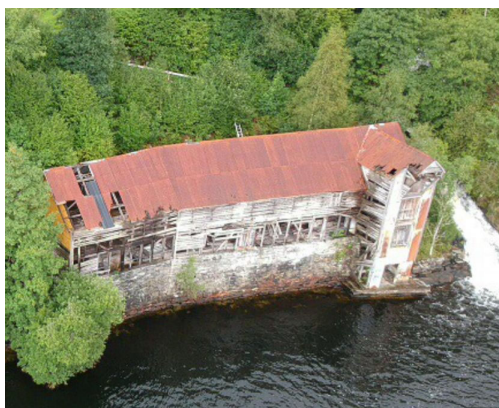
Ved siste befaring i 2018, var bygningen i dårlig forfatning. Nesten alle vinduene hadde råteskade og/eller var knust, kledningen var værslitt og råteskadd og hadde til dels begynt å løsne fra ytterveggene. Taket hadde lekkasje flere steder, noe som også hadde svekket noen av de bærende konstruksjonene i bygget. Kulturverntjenesten konkluderte med at

det var på høy tid å sette i gang en redningsaksjon for dette kulturminnet.

Nåværende eier av garveriet har lagt ned et stort arbeid for å reversere det bygningsmessige forfallet og sette bygget i stand. Tak, vinduer og kledning er skiftet, og deler av konstruksjonene som var råteskadd, er erstattet med friskt trevirke. Dette er et krevende og kostbart arbeid, spesielt pga. beliggenheten helt i sjøkanten. Om det skal kunne la seg gjøre å vedlikeholde bygget i fremtiden, er man avhengig av en enklere tilkomst til fasaden på sjøsiden.

Tiltak

Det pågår et omfattende reparasjons -og opprustingsarbeid for å redde den gamle bygningen fra ytterligere forfall. Tilkomst til bygget på land (ned skråningen fra øst), er tungvint, og tiltakshaver ønsker i størst mulig grad å bevare og tilbakeføre tidligere opparbeidede gangveier/stier, natursteinsmurer og trapper slik de en gang var. Da garveriet var i drift, ble det meste av varer og personell fraktet til/fra stedet med båt, som la til med baugen mot den vesle stein-kaien ved byggets sør-vestre hjørne. Sjøen som ressurs og historisk ferdselsåre ønskes videreført, og tiltakshaver vil derfor gjerne legge bedre til rette for tilkomst fra sjøen i stedet for på land. Tiltaket inngår som en vesentlig del av bevaringen av garveriet som kulturminne, og planlagt ny kai skal gjøre det lettere for publikum å legge til med båt. Dagens kai egner seg ikke til fortøyning, og båter av en viss størrelse som benyttet kaien tidligere, måtte være i drift for å holde fartøyet stabilt i den tidvis strie fjord-straumen.



Før opprusting



Etter oppgradering av ytterfasader/tak

Den nye kaien er i hovedsak planlagt bygget i trematerialer, men med påler i betong mot sjøbunnen. Dette for å kunne forankre kaien tilstrekkelig mot store påkjenninger fra båttrafikken som passerer tett forbi. Kaien etableres langs hele byggets vest-fasade, og er tenkt anlagt mot eksisterende steinkai i sør-vest, med samme høyde. Topp-dekke og det meste av den synlige konstruksjonen blir utført i grovt trevirke.

Både i forhold til pågående arbeider på eiendommen og i forhold til tiltakshavers bruk av bygningen etter hvert, er det ønskelig å få på plass sanitærinstallasjon og innlagt vann. Av mangel på offentlig tilbud i området, er det lagt opp til at vannforsyning skjer via vannledning fra eksisterende, privat brønn. Brønnen har god kapasitet, og vannkvalitet er kontrollert av Bergen kommunes vannlaboratorium. Sanitæranlegget er tenkt løst med (ny) privat slamavskiller med tilkomst for tømning fra båt. Slamavskilleren, som plasseres innendørs, vil få en avløpsledning med utløp på 20 meters dybde i en avstand på ca.30m fra land. Denne delen av tiltaket er prosjektert/planlagt av Vest VVS AS, og tømning av slamavskilleren er avklart med Norva 24 Vest AS.

Ny kai vil dekke et areal (BYA) på 79,8m². Tiltak i forbindelse med etablering av privat VA-anlegg medfører ingen endring av arealregnskapet for eiendommen. Pågående, generell

oppgradering av selve bygningsmassen, utføres i tråd med anbefalinger fra Kulturverntjenesten i Nordhordland.

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*». 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 krav om reguleringsplan – forutsatt visse vilkår.

Det er søkers vurdering at omsøkt tiltak ikke utløser krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Tiltaket medfører ikke vesentlig negativ innvirkning på nærmiljøet i området, men tvert imot bidra som et viktig ledd for å bevare garveriet som kulturminne. Det søkes ikke om bruksendring. Selve bygget (garveriet), er i dag registrert som «annen industribygning».

Nye tiltak skal ha egnet løsning for vann og avløp som kommunen skal kunne godkjenne. Det er ikke egnet offentlig alternativ for eiendommen. VA-anlegg for garveriet er derfor foreslått løst med privat vannledning fra eksisterende brønn, og privat slamavskiller for håndtering av avløp. Både vann -og avløpsløsningen er prosjektert/planlagt av ansvarlig foretak, og det er innhentet dokumentasjon både på vannkvalitet og ordning for tømning av slamavskiller. Det er også fremskaffet uttale fra Bergen Havn vedr. tiltak i/nær sjø, samt fra lokalt brannvesen mtp. beredskap. Disse dokumentene inngår som vedlegg i rammesøknaden.

Når det gjelder vegtilkomst ned til garveriet, så er dette krevende å få til uten store terrengmessige tiltak. Endring av terreng ved og omkring bygget er lite ønskelig, da det er et mål i seg selv å bevare eksisterende gangveger, natursteinsmurer og trapper i tråd med dagens kulturlandskap. Begrenset mulighet for tilkomst til bygget på land, underbygger ønsket om å få til en bedre kai-løsning, slik at fremtidig tilkomst i hovedsak skjer fra sjø. På denne måten havner omsøkt tiltak etter vår mening litt på siden av krav stilt i KDP vedr. avklaringer for tilkomstveg og avkjørsel til offentlig veg.

Etter en samlet vurdering av disse momentene er det altså søkers vurdering at tiltaket som ønskes gjennomført *ikke* krever utarbeiding av reguleringsplan.

Planlagt tiltak avhenger av at det gis dispensasjon fra LNF-formålet, samt fra byggeforbudet i 100-meters beltet mot sjø. Søknad om dispensasjon er begrunnet og lagt ved som eget vedlegg til søknad om rammetillatelse.

Det ble gjennomført forhåndskonferanse for planlagte tiltak på eiendommen i juni 2019. Formålet med konferansen den gang var et noe annet enn det tiltaket som det søkes tillatelse for nå. Bl.a. ble fradeling av eiendom og endret bruk av bygget diskutert. Disse forholdene krever dispensasjon (evt. reguleringsplan), og gjelder altså ikke for tiltaket slik det nå fremstår.

I referatet fra konferansen er det bl.a. henvist til Kommuneplanens Arealdel for Alver kommune. I ettertid har det vist seg at den aktuelle eiendommen ligger akkurat innenfor plangrensen for *Kommunedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (2019-2031)*. På tilhørende plankart er bl.a. en elv/foss som ligger like sør for garveriet, markert som faresone for skred. Skredfaren knyttes etter vår vurdering til perioder med høy vannstand i elven, og potensiell fare for at steinblokker i nedre del mot sjøen løsner som følger av dette. Søker er av den oppfatning at tiltaket vi nå søker om, ikke får innvirkning på eksisterende forhold ved elvemunningen/fossen, og at vi derfor heller ikke planlegger sikringstiltak utover generelt vedlikehold og istandsetting av elveløpet og munningen i den grad det er nødvendig.

Nabovarsel

Omsøkt tiltak ble nabovarslet iht. vedlagt naboliste den 5./6.oktober. Det var tiltakshaver selv som håndterte varselet ved direkte henvendelse. Samtlige naboer samtykket til tiltaket uten merknad/kommentar.

Vedlegg

- Søknad om tillatelse til tiltak (blankett)
- Søknad om dispensasjon for tiltak i LNF-område/tiltak innenfor 100-meters beltet langs sjø
- Opplysninger gitt i nabovarsel, kvittering og kopi av naboliste
- Basiskart og situasjonsplan
- Tegninger av ny kai
- VA-kart og uttale fra Norva 24. Dokumentasjon på slamavskiller, samt kvittering for innsendt søknad om utslippstillatelse
- Erklæringer om ansvarsrett. Gjennomføringsplan (versjon 01)
- Forhåndsuttale fra Bergen Havn
- Notat fra Museumssenteret i Hordaland
- Notat fra brannvesenet (NGIB, Forebyggende Avd.)
- Analyserapport fra Bergen Vann – Vannlaboratoriet

Med dette håper vi å ha gitt tilstrekkelig informasjon om tiltaket til at søknad om rammetillatelse kan behandles!

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

v/Pål-Jøran Carlsen
Sivilarkitekt MNAL