

Alver Kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Bergen, 14. juni 2023
Vår ref.: ALSLAR/sol
Ansvarlig advokat: Lars Selmar Alsaker

ATT: saksbehandler Josep Garybekov
ATT: utvalgsleder for areal, plan og miljø Anne Grethe Eide

Sak 22/789 – Avslag på søknad om bruksendring, fasadeendring og etablering av parkeringsplass

1. Bakgrunn for saken - klage

Vårt advokatfirma representerer tiltakshaver.

Det vises til Alver komme sitt vedtak av 26.05.2023.

I vedtaket ble det avslått å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål for bruksendring og fasadeendring av eksisterende stall, flytting av parkeringsplass, samt etablering av et aktivitetsområde og bruk av eksisterende beiteområde til glampingtelt i sommersesongen.

Siden dispensasjon fra LNF ikke ble innvilget, så kunne heller ikke rammeløyve til ovennevnte tiltak innvilges.

På vegne av tiltakshaver påklages administrasjonens avslag. Det anføres at det er lovlig hjemmel for å innvilge omsøkte dispensasjoner, og at kommunen da også bør innvilge søknadene.

Når det gjelder begrunnelsen for klagen vises det til den punktvisse gjennomgangen for de ulike tiltakene nedenfor.

2. Dispensasjon til bruksendring/fasadeendring av eksisterende stall- og driftsbygning mm

Lovlig tillatte bruk av bygget per i dag næringsvirksomhet/besøksgård i form av hestesenter m/stall.

Vi kan ikke se at det i begrunnelsen for kommunens avslag er gjort en særskilt vurdering for det enkelte omsøkte dispensasjonstiltak. Dette utgjør en mangel ved begrunnelse og saksutredning.

Det blir også feil når kommunen behandler dispensasjonssøknaden som om dette var mer eller mindre jomfruelige LNF-arealer. Utgangspunktet for søknaden er at det finnes et lovlig tillatelsesgrunnlag for bygget i form av besøksgård med hestesenter og stall. Bruksendringer gjelder at deler av bygget i stedet for dagens formål benyttes til bevertning/salg av kioskvarer. Dette er med andre ord tale om å erstatte en form for næringsvirksomhet med en annen form for næringsvirksomhet i deler av bygget, og bygningsmessige tilpasninger til dette. Dette er nødvendig for at besøksgården skal kunne tilpasses dagens markedsmessige krav og utfordringer.

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområder og friluftsområder. I dette tilfellet vil det landbruksformålet som er det dominerende all den til gården allerede er godkjent som besøksgård, og dette skal videreføres. Det anses å være på det rene at bruksendringene av det allerede eksisterende driftsbygget ikke kommer i konflikt med LNF-interessene. Det er tale om omdisponeringer av en allerede eksisterende driftsbygning. Dette vil ikke ha negativ påvirkning på de hensyn LNF-formålet skal ivareta.

Tvert imot vil et egnet driftsbygg, som er tilpasset driften av en moderne besøksgård, medvirke til å ivareta landbruksinteressene. For når besøksgården kan drives på et økonomisk bærekraftig grunnlag, så vil dette også medvirke til å skjøtte og ivareta gårdens beiteområder og arealer for dyrehold.

Av samme grunn er også fordelene med dispensasjon klart større enn ulempene. At et allerede eksisterende driftsbygg benyttes på en måte som kan gi grunnlag for drift av med moderne besøksgård, med de fasiliteter dette krever, kan ikke ses å ha negative konsekvenser. Fordelene er imidlertid åpenbare. Dispensasjon vil medvirke til å kunne gi grunnlag for en besøksgård der beitearealer og arealene for dyrehold kan skjøttes og ivaretas. I tillegg vil en besøksgård gi positive opplevelser – særlig for barn og unge.

I fylkeskommunens uttalelse het det:

«Vi har ikkje merknad til fasadeendring og bruksendring av den eksisterande bygningen»

Heller ikke Statsforvalter synes å ha hatt spesifikke innvendinger til fasadeendring og bruksendring av eksisterende bygning.

Det anføres på dette grunnlag om at administrasjonen tar feil når det hevdes at plan- og bygningslovens § 19-2 ikke åpner for å kunne innvilge dispensasjon for fasadeendring og bruksendring av det eksisterende bygget. Det kan ikke sees at det i vedtaket er gjort en konkret og forsvarlig vurdering av fordeler og ulemper. Begge lovens vilkår for å kunne dispensere er åpenbart til stede, og administrasjonen burde da også innvilget omsøkte dispensasjon og den relaterte byggesøknad.

3. Dispensasjon til flytting av besøksgårdens parkeringsarealer

Besøksgårdens parkeringsplass er i dag plassert like i tilknytning til den eksisterende driftsbygningen. Dette er imidlertid en lite heldig plassering av parkeringsplassen for de besøkende. For i arealene rundt bygget er det betydelig aktivitet med dyr og gående til og fra. Derfor er det trafikksikkerhetsmessig og trivselsmessig bedre å etablere parkeringsplasser bort fra det stedet der mye av besøksgårdens aktivitet er sentrert.

Heller ikke her virker det som om administrasjonen i tilstrekkelig grad har vurdert og vektlagt at det allerede foreligger et lovlig tillatelsesgrunnlag for næringsvirksomhet på besøksgården – og at det også med utgangspunkt i gjeldende tillatelsesgrunnlag er forutsatt at besøkende skal kunne parkere.

Situasjonen er altså ettersom det ikke innvilges dispensasjon for å flytte parkeringsplassen lenger bort fra driftsbygning og aktivitetsområdene – så vil parkering skje like ved driftsbygningen som i dag. På vegne av tiltakshaver anføres at det fremstår klart at flytting av parkeringsarealene, og dermed etablering av ny parkeringsplass, vil komme ikke vil komme *vesentlig* i konflikt med hensynet bak LNF-formålet. Arealene der ny parkeringsplass er omsøkt har ingen landbruskverdi eller naturverdi. Det fremstår i dag som myrete og utilgjengelig krattskog.

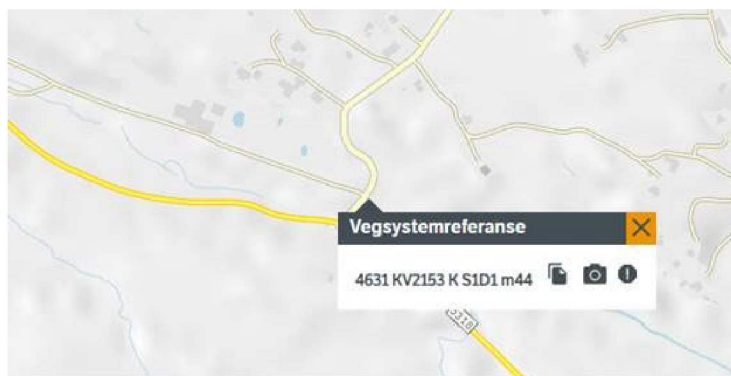
Fordelene med å flytte parkeringsarealene er klart større enn ulempene. Fordelen er at trafikksikkerheten bedres – ved at trafikk og parkering flyttes bort fra de arealene rundt driftsbygningen hvor det er stor aktivitet med besøkende og dyr. At de arealene der besøksgårdens aktiviteter finner sted, fører også til mer trivsel og en mer barne- og besøksvennlig drift av besøksgården.

Vestland fylkeskommune har påpekt at man må sikre at ny parkeringsplass ikke kommer i konflikt med regler om byggegrense langs fylkesveg, og at det om nødvendig må søkes om dispensasjon fra veglovens 50-metersregel. Dette er en ryddig og saklig kommentar. Men fra arealet der parkeringsplassen er plassert – og til midten av fylkesvegen, er det over 25 meter. I tillegg ligger arealene mye lavere enn vegen. Så verken i relasjon til friskt eller eventuelle fremtidige vegutvidelser vil parkeringsplassen komme i konflikt med

fylkesvegen. Men dette er et forhold som man selvsagt vil søke fylkeskommunen om på vanlig måte når dispensasjon/rammeløyve blir innvilget. Da vil det også være naturlig at det i et innvilgende rammeløyve settes som vilkår for IG at dispensasjon fra byggegrense for parkeringsplassen må være innhentet fra fylkeskommunal vegmyndighet.



På samme måte blir det med løyve om endret bruk av avkjørsel inn på den kommunale veien KV2153. Uttalelsen fra kommunal vegavdeling er saklig og ryddig, men vil komme på et senere skritt i saksbehandlingen. Når det gjelder hvorvidt parkeringsplass kan komme i konflikt med trase, for hovedvannledning, så er dette også helt løsbart. Enten legges traseen for vannledningen om, eller dette hensyntas ved etablering av P-plassen. Det er ikke noe uvanlig at vannledninger ligger under parkeringsplasser, gangveger e.l.- men her vil en uansett føye seg etter det kommunens VA-etat mener er mest hensiktsmessig.



4. Dispensasjon for alpakka-glamping og relaterte tiltak

Når det gjelder dispensasjonssøknaden for å kunne bruke arealer på besøksgården til såkalt alpakka-glamping, så anføres det at både Statsforvalters og kommunens vurderinger er basert på et uriktig/mangelfullt faktagrunnlag.

For det første er det uriktig når kommunen i begrunnelsen for vedtaket skriver at «*Eit areal på 30.876 m² skal nyttast som campingområde ...*». Utgangspunktet er at dette er et areal som allerede er opparbeidet som beiteområde/uteareal for dyr i samsvar med eksisterende tillatelse. Inne på dette beiteområdet skal det settes opp et begrenset antall glampingtelt i sommersesongen. Dette ligger helt i grenselandet av hva

man kan gjøre innafor LNF-formålet om gårdsbasert turisme – men vi har ment at det likevel har vært riktig å søke om dispensasjon. Det var endog på råd fra kommunen at en i søknaden satte 10-15 telt. Opprinnelig så en for seg et lavere antall. Poenget her at det å tilrettelegge for selve glampingteltene ikke krever noen søknadspliktige tiltak. Å gruse opp noen hundre kvadratmeter med grus (eks 20 m² x 10 telt) inne på et eksisterende beiteområde/dyreinnhegning er ikke et fysisk tiltak som krever verken søknad eller tillatelse. Statsforvalter har her misforstått når det legges til grunn at grusing som underlag for «...10-15 telt plassar ikkje er eit uvesentleg terrenginngrep». Sannheten er at dette er et helt uvesentlig terrenginngrep, som ikke engang er søknadspliktig. Grusingen endrer ikke terrenget, og har en begrenset arealmessig utstrekning. Det er også 100% reversibelt. Det vises her til brevet fra KDD datert 31.10.2022 om at inntil 1000 m² kan terreng-bearbeides med høydeforskjeller på inntil 3 meter, før et terrenginngrep regnes som vesentlig. I brevet het det:

«For landbrukseiendommer antar vi at unntaket fra søknadsplikt i byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav f nr. 7 kan omfatte fylling eller planering inn til 1,0 dekar, forutsatt at de andre vilkårene for å unnta tiltaket fra søknadsplikt er oppfylt. En slik grense harmonerer med forurensningsforskriften, og gir et visst handlingsrom for å kunne gjennomføre mindre planering/terrengendringer på landbrukseiendommer.»

Men selv om den fysiske grusingen av stedet der teltene skal stå ikke i seg selv er søknadspliktig, så er bruken av området til et nytt formål noe som krever bruksendringstillatelse, og da må en også ha dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål all den tid dette er formålsstatus i gjeldende plan. Men i vurderingen av dispensasjonssøknaden må en jo likevel ta utgangspunkt i at dette er en del av arealene som allerede er godkjent til næringsformål/besøksgård/hestesenter gjennom tillatelsen fra 2009.

Og selv om man regner at det skal være litt luft og avstand mellom hvert glampingtelt, så vil ikke det totale arealet for 10-15 glampingtelt være på mer enn 3-4 mål – ikke mer enn 30 mål slik kommunen har lagt til grunn. Resten vil jo være beiteområder/dyreinnhegning som i dag. Og kommunen kan jo også innvilge det mindre – f.eks. 8 eller 10 glampingtelt om en skulle mene 15 er for mye. Men det var kommunen selv som mente en burde søke om 15, slik at en ikke trengte ny saksbehandling om tilbudet ble mer populært enn først forventet.

Statsforvalter synes heller ikke å være oppdatert på situasjonen når det argumenteres mot dispensasjon med den begrunnelse at dette er et skogområde med skog av høy bonitet. Det er ikke lenger et skogområde – men er del av besøksgårdens arealer for beite/dyreinnhegning. Statsforvalter har øyensynlig ikke satt seg inn i tillatelsesgrunnlaget fra 2009, eller den rent faktiske situasjon. Kommunen kan da heller ikke tillegge Statsforvalters uttalelse avgjørende vekt – fordi den er basert på sviktende premisser.

Spørsmålet kommunen skal ta stilling til ifbm dispensasjon for alpakka-glamping mm er hvorvidt det vil kunne komme vesentlig i konflikt med LLNF-formålet at eksisterende beiteområde/dyreinnhegning benyttes til alpakka-glamping noen måneder i året. I denne sammenheng må det vektlegges at bruken til glamping ikke fører til noen vesentlig eller irreversibel endring av landbruksarealene. Dette vil fortsatt være arealer for dyrehold, og landbruksverdien av arealene endres overhodet ikke. Dispensasjon kommer da ikke vesentlig i konflikt med LNF-formålet.

Fordelene med dispensasjon er også klart større enn ulemper etter en samlet vurdering. Fordelene er at besøksgården sikres et bærekraftig økonomisk grunnlag, som igjen betyr at landbruksarealene kan holdes i hevd. Det er også en fordel at besøksgården kan generere besøk og økonomisk aktivitet i kommunen – og gi gode opplevelser for barn og familier. Det kan ikke ses å være noen ulemper forbundet med at et begrenset bruk av allerede eksisterende områder for beite og dyrehold til å kunne sette opp og tilrettelegge for alpakka-glamping.

Konklusjonen er således at begge vilkårene for å kunne dispensere klart er tilstede, og kommunen burde da innvilget.

Vi er også overrasket over at kommunens administrasjon nå synes å hevde at omsøkte tiltak vil være omfattet av reguleringsplankrav. I avslagsbrevet heter det: «*I eit næringsområde ville slikt tiltak dessutan vert omfatta av plankravet.*» Dette har ikke tidligere vært påpekt som en mangel ved søknaden – noe kommunen burde gjort om dette var noe en virkelig mente. Og kommunens synes å ha som utgangspunkt at næringsvirksomhet er noe nytt på denne eiendommen, og dermed et avvik fra LNF-formålet. Men slik forholder det seg jo ikke. Vi tillater oss igjen å minne om at arealene allerede er godkjent for næringsvirksomhet i form av besøksgård med hestesenter. Her er det tale om å gi den eksisterende besøksgården markedsmessig tilpasning i forhold til tilbud som etterspørres per i dag. Dette er ikke en endring av vesentlig betydning for miljø eller samfunn, og vil således ikke utløse reguleringsplankrav.

5. Uriktig at naboer er imot tiltaket – ingen naboer har innsigelser

Kommunens vedtak av 26.05.2023 synes å være basert på at det er innlevert negativ uttalelse om tiltaket fra nabo. Det vises her til et tidligere nabovarsel fra 4. oktober 2022.

Men de supplerende søknader om dispensasjon som kommunen nå har til behandling ble ikke nabovarslet og innsendt kommunen før i mars 2023. Det blir derfor feil å benytte et foreldet nabovarsel som del av avslagsgrunnlaget.

For god ordens skyld har vår klient fått dette presisert i e-post fra angjeldende nabo, Jan Arne Solheim:

.....

Fra: [Jan Arne Solheim](#)

Sendt: tirsdag 13. juni 2023 kl. 12:21

Til: [Ragnar Johan Risholm](#)

Emne: Emne: Alver kommune byggesak - Landsvik 4

I forbindelse med byggesaken på Landsvik 4, trekker vi vår tidligere merknad til nevnte byggesak.

Vi har ingen innsigelser til nevnte byggesak etter de nye tegningene hvor det er gjort en del forandringer.

Rom til overnatting er fjernet, mer grøntareal og nedskalering av prosjektet.

Et siste punkt er at vi ønsker kontinuitet i arbeidet slik at det snart kan ferdigstilles, uten nye stopp.

Bente Mikkelsen

Jan Arne Solheim

Landsvik 16

Sendt fra [E-post](#) for Windows

.....

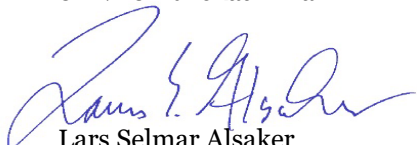
6. Videre saksbehandling

For vår klient er det viktig at saken kan behandles så raskt som mulig. Vi håper derfor at kommunens utvalg for areal, plan og miljø kan saksbehandle klagen på sitt møte den 30. august, nest siste møte før valget, og at administrasjonen kan lage innstilling og sende ut dokumenter i god tid før dette.

Det er også ett ønske fra tiltakshaver at planutvalget deltar på befaring på eiendommen før møte, så vil tiltakshaver og ansvarlig søker legge til rette på beste måte.

Vi ber om å bli holdt orientert om videre saksgang, samt at alle nye dokumenter i saken automatisk oversendes undertegnede, jfr. fvl. § 17, 2. og 3. ledd.

Med vennlig hilsen
SANDS Advokatfirma DA



Lars Selmar Alsaker
Partner | Advokat
lars.selmar.alsaker@sands.no