

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-351/19, FA-L42
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 27.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvål	Møtedato
135/23	Utvål for areal, plan og miljø	08.11.2023

**Klage på avslag på søknad om dispensasjon og tiltak for bruksendring, fasadeendring, parkeringsplass, aktivitetsområde og campingområde - gbnr 351/19 Landsvik
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK**

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/7789, datert 14.06.2023, vert teke til følgje for 4 av 5 tiltak.

Vedtaket av 26.05.2023 vert endra for bruksendring og fasadeendring av eksisterande stall, etablering av eit aktivitetsområde og eit sesongbasert campingområde. Vedtaket blir ikkje endra for parkeringsplass.

Nytt vedtak i saka skal lyde:

«Det gis dispensasjon frå arealføremålet LNF for bruksendring av stall, fasadeendring av eksisterande stall, oppretting av eit aktivitetsområde og eit sesongbasert campingområde.

Søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for etablering av parkeringsplass vert avslått.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2.»

Saka vert sendt tilbake til administrasjonen som vil fatte nytt vedtak for søknaden om rammeløyve, i tråd med

gjewe dispensasjon.

Utval for areal, plan og miljø 08.11.2023:

Handsaming:

Utvalet var på synfaring før møtet starta.

Framlegg frå Henning Fyllingsnes-H:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/7789, datert 14.06.2023, vert teke til følgje og det gis dispensasjon frå arealføremålet LNF for bruksendring av stall, fasadeendring av eksisterande stall, oppretting av eit aktivitetsområde, eit sesongbasert campingområde samt dispensasjon frå arealføremål LNF for etablering av parkeringsplass.

I tiltak 1 til 4 går grunngjevinga fram av saksutgreiinga.

Utgreiing for tiltak 5

I omsøkt areal er det meste av arealet allerede opparbeidet ift. etablert veg og kommunal vannledning. Tiltaket vil dermed gi minimalt inngrep i forhold til slik det fremstår i dag. Andre alternativ for parkering vil være langt meir inngripende i landskapet. Omsyna bak arealføremålet blir dermed ikkje vesentlig tilsidesatt dersom det blir gitt dispensasjon. Basert på dette er det utvalet si vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er etter ei samla vurdering klart større enn ulempene. Saka vert sendt tilbake til administrasjonen som vil fatte nytt vedtak for søknaden om rammeløyve, i tråd med gjewe dispensasjon.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg fekk ingen røyster og fall.

APM- 135/23 Vedtak:

Klagen frå tiltakshavar i sak 22/7789, datert 14.06.2023, vert teke til følgje og det gis dispensasjon frå arealføremålet LNF for bruksendring av stall, fasadeendring av eksisterande stall, oppretting av eit aktivitetsområde, eit sesongbasert campingområde samt dispensasjon frå arealføremål LNF for etablering av parkeringsplass.

I tiltak 1 til 4 går grunngjevinga fram av saksutgreiinga.

Utgreiing for tiltak 5

I omsøkt areal er det meste av arealet allerede opparbeidet ift. etablert veg og kommunal vannledning. Tiltaket vil dermed gi minimalt inngrep i forhold til slik det fremstår i dag. Andre alternativ for parkering vil være langt meir inngripende i landskapet. Omsyna bak arealføremålet blir dermed ikkje vesentlig tilsidesatt dersom det blir gitt dispensasjon.

Basert på dette er det utvalet si vurdering at fordelane med å gi dispensasjon er etter ei samla vurdering klart større enn ulempene.

Saka vert sendt tilbake til administrasjonen som vil fatte nytt vedtak for søknaden om rammeløyve, i tråd med gjewe dispensasjon.

Saksopplysningar

Administrativt saknr. 431/23

Tiltak: 1. Bruksendring av eksisterande stall til café

2. Fasadeendring av eksisterande stall til café

3. Etablering av eit aktivitetsområde (minigolf, leikeapparat o.l.)

4. Etablering av eit sesongbasert campingområde (sommarhalvåret)

5. Etablering av parkeringsplass

Søknadstype: Dispensasjon og Søknad om tiltak

Eigedom: gbnr 351/19

Adresse: Landsvik 4 og 6, 5917 Rosslund

Eigar: Landsvik Eigedom AS sidan 22.07.2022

Tiltakshavar: Risholm Holding AS

Klagar: Tiltakshavar representert av SANDS Advokatfirma DA

Saka gjeld klage i sak 22/7789 på delegert vedtak av 26.05.2023 med saknr. 431/23 om avslag på dispensasjon frå LNF føremålet for bruksendring og fasadeendring av eksisterande stall, eit aktivitetsområde og eit sesongbasert campingområde samt etablering av parkeringsplass.

I vedtaket av 26.05.2023, så vert det stadfesta at: «Eit areal på omtrent 30.876 m² skal nyttast som campingområde, ca. 8.512 m² som aktivitetsområde og ca. 1.800 m² som parkeringsplass. I klageomgangen har kommunen sett på saka på nytt. Kommunen korrigerer storleiken på området som skal nyttast som campingområde. Korrekt er at campingområdet er omtrent et par hundre kvadratmeter, og ikkje 30.000 m² slik som først antatt.

Vedtaket av 26.05.2023 har følgjande ordlyd:

«Søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for bruksendring og fasadeendring av eksisterande stall, etablering av parkeringsplass, eit aktivitetsområde og eit sesongbasert campingområde vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammeløyve til ovannemnte tiltak vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.»

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Klage

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar over delegert vedtak av 26.05.2023.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtaket av 23.05.2023 er sendt ut den 31.05.2023. Klagen er rettidig mottatt (innan rett tid) den 14.06.2023.

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

Det ble gjeve dispensasjon frå LNF for etablering av hestestall i sak 08/1508 i tidlegare Meland i 2009.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune:

Alle tiltaka krev dispensasjon frå arealføremålet i KPA. Vi har ikkje merknad til fasadeendring og bruksendring av den eksisterande bygningen. Men etablering av parkeringsplass er planlagt innanfor byggegrensa til fylkesveg 5318 Skjelangervegen. På situasjonskartet er det ikkje vist målt avstand frå vegmidte til tiltaka.

Dersom kommunen gjev dispensasjon frå arealføremål og KPA skal det også søkast om dispensasjon frå byggegrense til fylkesveg til Vestland fylkeskommune. Søknadsskjema ligg på heimesida vår, og vi må få med oppdatert situasjonsplan som viser målsett avstand mellom tiltak og vegmidte.

Vestland fylkeskommune har og varsla kulturhistorisk synfaring:

Viser til brev datert 24.04.2023 med søknad om dispensasjon i ovanfor nemnde sak. Søknad om dispensasjon gjeld blant anna for etablering parkeringsplass, glampingområde, aktivitetsområde og VA- tilkopling. Det er ikkje vist kor tiltaka skal plasserast i situasjonsplankartet. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.

Ut frå våre arkiv er det ikkje kjente automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne innanfor det aktuelle arealet, men delar av området har topografiske trekk som gjer at det kan vere potensiale for nye funn. Det er difor naudsynt med ei synfaring før vi kan gje fråsegn til tiltaket. Ved synfaringa vil ein ta stilling til om det er påkravd med ei arkeologisk registrering, jf. kulturminnelova § 9. Synfaringa vil bli gjort så raskt som råd.

Vestland fylkeskommune ber om at kommunen ikkje fattar vedtak i saka, før vi har gjeve endeleg kulturminnefagleg fråsegn.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i vestland:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Det vert opplyst at eksisterande bygg i dag vert nytta til besøksgard, i form av hestesenter. Vi forstår det slik at det vart gjeve ein dispensasjon for dette i 2009. Slik vi forstår søknaden skal eigedomen vidareførast som besøksgard med hest, ponni og alpakka, men tiltakshavar ønskjer også å tilby cafe/resturant/kjøkken, ny parkering, fleire leikeområde og 10-15 glampingtelt, spreidd utover eit større areal. Det er opplyst at telta skal stå på ei seng av grus, men vil elles ikkje sette spor i landskapet. Det er ikkje opplyst kor store område som må grusast for kvart telt.

Arealet til glamping er i dag registrert som blandingsskog med høg bonitet. Deler av arealet ligg også i friluftsområde Gjerdevågen, som er kartlagt som eit viktig friluftsområde. 10-15 glampingtelt kan påverke verdiane i friluftsområdet. Særleg auka privatisering vil bidra med dette. Statsforvaltaren vurderer at 10-15 glampingtelt vil sette omsyna som ligg bak LNF-formålet vesentleg til side. Vi vurderer også at grusing av 10 til 15 teltplassar ikkje er eit uvesentleg arealinngrep. Vi oppfattar tiltaka sin samla verknad som ei vesentleg endring av arealbruken, i strid med LNF-formålet i kommuneplanen. Vi meiner også at tiltaka, samla sett vil vere reguleringspliktig. Om ein ønskjer auka turistnæring på eigedomen, meiner vi dette må vurderast i kommuneplanen eller i ein reguleringsplan. Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon som omsøkt. Vi er særleg kritisk til glampingtelta, og manglande planavklaring for desse. Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå kommunal vegavdeling:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning viser til førespurnad om uttale vedr. Søknad om bruksendring av eksisterande bygg, etablering av parkeringsplassar, samt etablering av område for glamping.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har følgjande merknader til bruksending:

1. Ved bruksendring skal det søkjast om endra bruk av eksisterande avkøyrsløse frå kommunal veg. Søknad må stilast til Alver kommune v/Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning. Det skal leggjast ved situasjonsplan som viser avkøyrsløse med svingradius, siktsone, parkeringsareal og snu areal. Det skal òg leggjast ved lengdesnitt som viser stigningsforhold i avkøyrsløse.
2. Bruksendring, som om søkt, vil føre til ei vesentleg endring av for vassforbruk. Rørleggar må sende inn rørleggarmelding for endringa. Med rørleggarmelding skal det leggjast bunnleidningsplan og etasjeplan for bygg. Det skal også leggjast ved situasjonsplan som viser rør føring frå vegg liv fram til tilknytingspunkt på kommunalt leidningsnett.
3. Etablering av kafé og restaurant utløyser krav om fettutskiljar. Rørleggar må sende inn søknad om løyve til å knytte fettutskiljar på kommunalt avløpsnett. Med søknad skal det leggjast ved berekningsgrunnlag for val av størrelse på anlegg. Alt utstyr som skal nyttast, skal være med i grunnlaget. Med søknad skal det òg leggjast ved situasjonskart som viser plassering av anlegg og rør føring frå kjøkken til utskiljar og frå utskiljar til kommunalt avløpsnett.
4. Parkeringsplass kjem i konflikt med kommunal hovudvassleidning. Det må søkast om løyve til å legge om hovudvassleidningen.

Dersom APM vel å gjere om vedtaket, så vert vedtaket oversendt Statsforvaltaren i Vestland og Vestland Fylkeskommune som sektorstyresmakt for klagevurdering.

Plassering

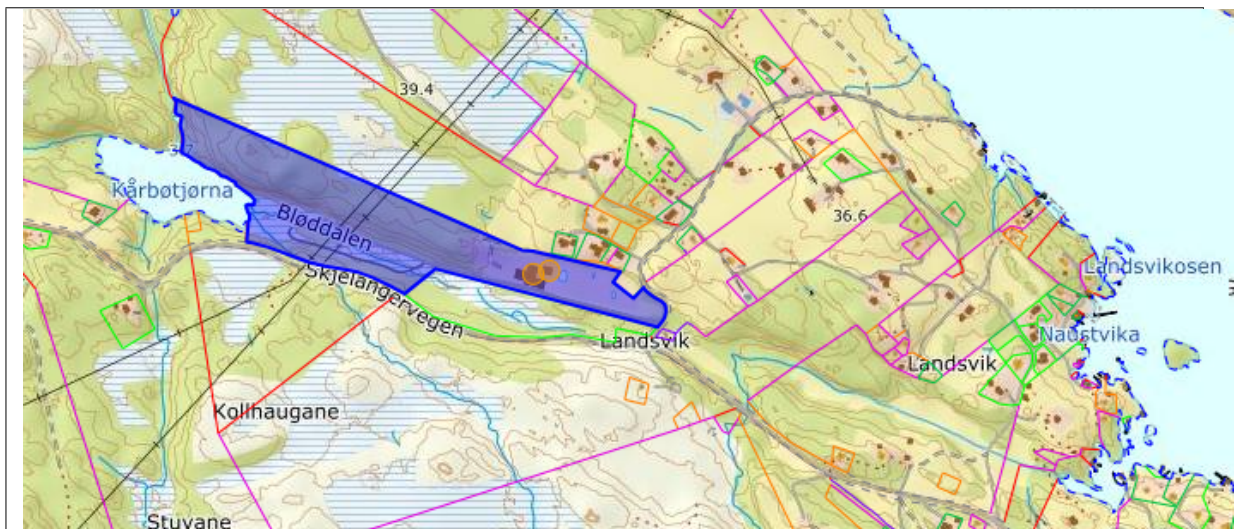
Plassering av tiltaket er vist i revidert situasjonsplan, datert 16.05.2023.

Visuelle kvalitetar

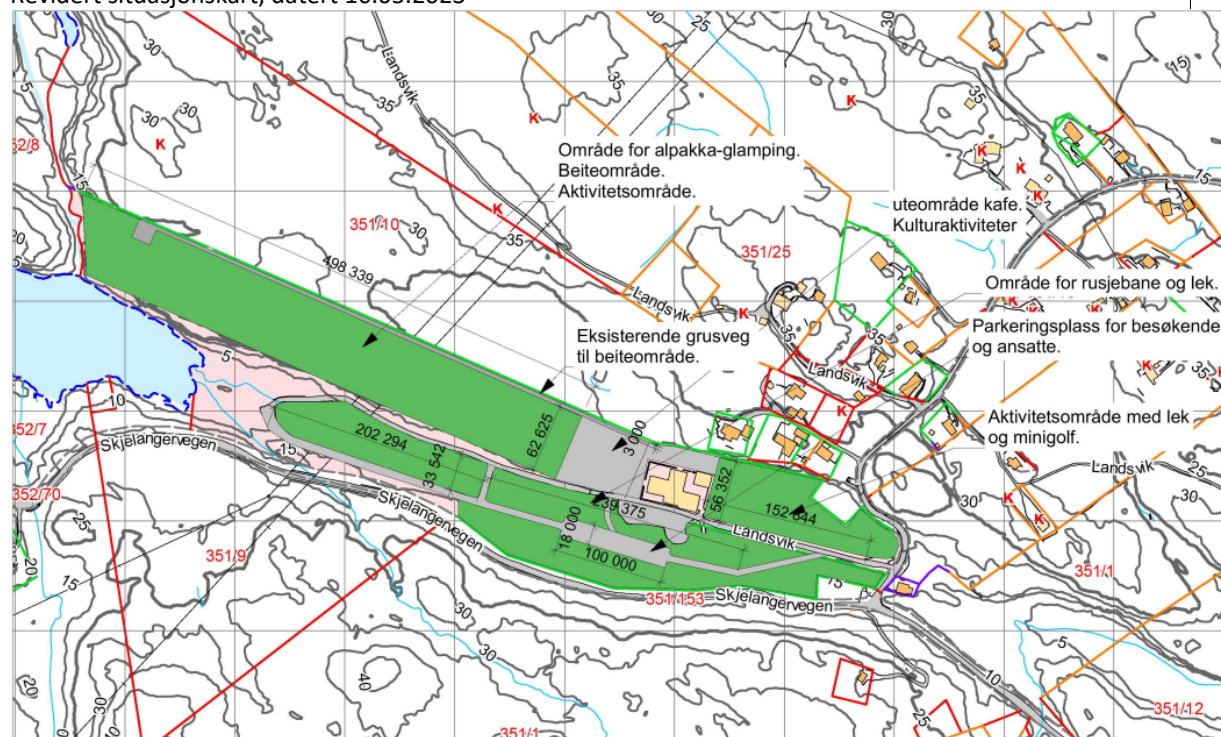
Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Kart/foto

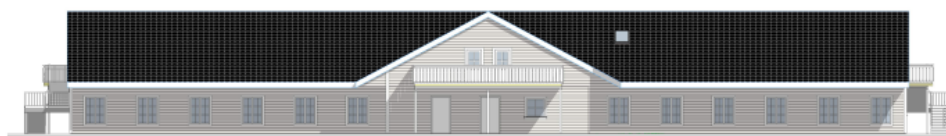
Oversikt



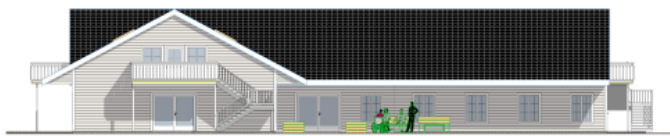
Revidert situasjonskart, datert 16.05.2023



Fasade sørvest og sørøst



1:100 Fasade sørøst

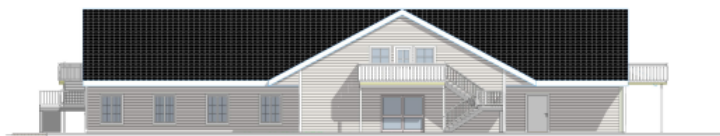


1:100 Fasade sørvest

Fasade nordøst og nordvest



1:100 Fasade nordøst



Ortofoto, vedlagt uttalen frå Statsforvaltaren



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

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 punktwise 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 ikke merknad til fasadeendring og bruksendring av den eksisterende 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.

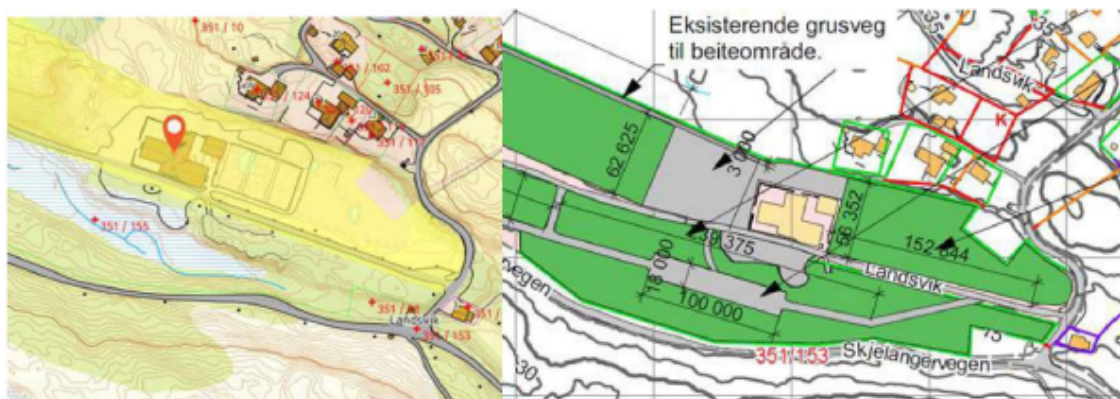
Heller ikke her virker det som om administrasjonen i tilstrekkelig grad har vurdert og vektlagt at det allerede foreligger et lovlig tillatelsesgrunnlag for næringsvirksomhet på besøksgården – og at det også med utgangspunkt i gjeldende tillatelsesgrunnlag er forutsatt at besøkende skal kunne parkere.

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.

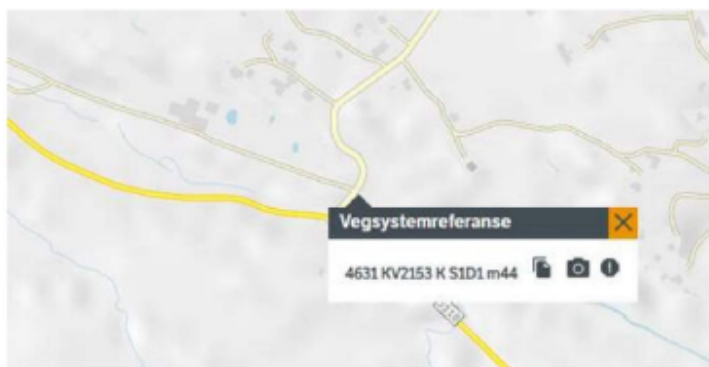
Fordelene med å flytte parkeringsarealene er klart større enn ulempene. Fordelen er at trafikksikkerheten bedres – ved at trafikk og parkering flyttes bort fra de arealene rundt driftsbygningen hvor det er stor aktivitet med besøkende og dyr. At de arealene der besøksgårdens aktiviteter finner sted, 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 frisikt 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 veggen 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 besøkgården 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 søknadspåliggende 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 teltplassar ikkje er eit uvesentleg terrenginngrep». Sannheten er at dette er et helt uvesentlig terrenginngrep, som ikke engang er søknadspåliggende. 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 søknadspåliggende 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 søknadspåliggende er oppfylt. En slik grense harmoniserer 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 søknadspåliggende, 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 tydeligvis 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 ulempene 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 her 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.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Det er søkt om dispensasjon frå LNF-føremålet og søkt om rammeløyve for 5 tiltak:

1. Bruksendring av eksisterande stall til café
2. Fasadeendring av eksisterande stall til café
3. Etablering av eit aktivitetsområde (minigolf, leikeapparat o.l.)
4. Etablering av eit sesongbasert campingområde (sommarhalvåret)
5. Etablering av parkeringsplass

Administrasjonen viser innleiingsvis til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden. Det vart gjort følgjande vurdering:

«I 2009 ble det innvilga dispensasjon til etablering av hestestall, innhegningar m.m. Tiltakshavar ynskjer nå å bruksendre ein del av stallen til kafé, restaurant og kjøkken. Bygget skal også ha dusj og toaletta. Det skal og etablerast eit campingområde for telt og alpakkaer vest for bygget, aktivitetsområde aust for bygget og parkeringsplass med stiar sør for bygget.

Deler av området er allereie godkjent til bruk som ikkje knytt seg til arealformålet LNF og talar for at dispensasjon for anna bruk ikkje vil gjere eit større avvik frå LNF-føremålet enn dagens situasjon.

Tiltaket vil likevel innebære ein opptrapping eller utviding av næringsverksemd både i verksemdas art og areal. Det vil omfatta nye LNF-områda som ikkje inngjekk i opphavleg dispensasjon. Eit areal på omtrent 30.876 m² skal nyttast som campingområde, ca. 8.512 m² som aktivitetsområde og ca. 1.800 m² som parkeringsplass. Delar av tiltaket vil innebære permanent terrenginngrep i LNF-områda, slik som parkeringsarealet. Anna arealbruk vil vere sesongbasert. Campingområdet vil grusast for kvart telt, noko som i følge statsforvaltaren ikkje er eit uvesentleg arealinngrep. Dette vurderast som ein vesentleg opptrapping i verksemdas omfang i LNF-området.

Slike tiltak skal i utgangspunktet tas på eit overordna nivå gjennom innspel til kommuneplanen om endring til riktig arealføremål. Her har det vore to rulleringar av kommuneplanen sida 2009. I eit næringsområde ville eit slikt tiltak dessutan vert omfatta av plankravet. Søknader om dispensasjon for etablering av næringsverksemd i LNF-områder inneberer difor i praksis ein omgåelse av denne prosessen og plankravet, det same gjeld gradvis utviding av næringsverksemd som ein har fått gjennom dispensasjon frå LNF.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå LNF ikkje er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon vert avslått.

Varsel om synfaring

Vestland fylkeskommune har varsla kulturhistorisk synfaring og har bedd om at det ikkje fattast vedtak i saka før dei gjeve endeleg fråsegn. Kommunen ser ingen grunn til å vente med å avslå søknaden da endeleg fråsegn ikkje vil få betydning for utfallet i byggesøknaden.»

Vurdering i klageomgangen

Dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §19-2 er eit unntak frå hovudregelen om at arealbruk i kommunen skal styres gjennom dei rammer som vert vedtatt i arealplanane. Ingen har eit rettskrav på dispensasjon. Om dispensasjon skal gis beror på ei konkret, skjønnsmessig heilskapleg vurdering kor alle relevante interesser vert belyst og vektlagt.

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser ikkje verta vesentleg sett til side og for det andre skal fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd første og andre punktum. Begge vilkåra må vera oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, omsyna i lovens føremålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, må gjere seg gjeldande med ei viss tyngde for at kravet om vesentleg tilsidesetting skal vere oppfylt. I vurderinga om vesentlighetskravet vert tilsidesett, så skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for dei nasjonale omsyna helse, miljø, jordvern, sikkerheit og tilgjenge, pbl. §19-2 tredje ledd.

Første spørsmål er om dei omsyna som ligg bak LNF- føremålet gjer seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side med bygget, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum.

LNF-formålet skal i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til det å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstuktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Kommunen har sett på saka på nytt i klageomgangen. Saka er underlagt ny vurdering og fått endra utfall for 4 av 5 tiltak. 1 av 5 tiltak har ikkje fått endra utfall.

Tiltak 1 + 2: Dispensasjon for bruksendring/fasadeendring av eksisterande stall til café

Klagar meiner at for eksisterande stall, så er det ikkje jomfruelege LNF-areal, men omdisponering av en del av et bygg som allereie nyttast som hestesenter/stall. Bruksendringa vil derfor erstatte ein form for næringsverksemd med ein annan form for næringsverksemd (bevertning og sal av kioskvarer). Vidare meiner klagar at besøkgarden må tilpassast dagens markedsmessige krav og utfordringar. Ei slik tilpassing vil gje besøkgarden eit økonomisk berekraftig grunnlag. Dette vil vere av omsyn til landbruksinteressa ved at det ivaretar gardens beiteområde og areal for dyrehold.

Det ble gitt dispensasjon frå LNF i 2009 for å drive stall. Det kan argumenterast for at LNF-formålet ikkje vert noko meir tilsidesett enn kva et er i dag når det ikkje medfører omdisponering av nye LNF-areal, men kun annan bruk av same lokalar. På den andre sidan kan det argumenterast med at endringa vil medføre en opptrapping i næring og trafikk. Omtrent 2/3 av bygget vil gjerast om frå stall til restaurant/café/kjøkken med fleire toalett/dusje. Det leggst opp til opptrapping av trafikk og aktivitet i området. Dette gjenspeiler seg også i storleiken på parkeringsplassen det søkast etablert. Parkeringsplassen utgjer omtrent 1.800 m². Kommune kan under tvil vurdere å gi dispensasjon for bruksendringa. Fasadeendringa kan det gis dispensasjon for og heng saman med bruksendringa.

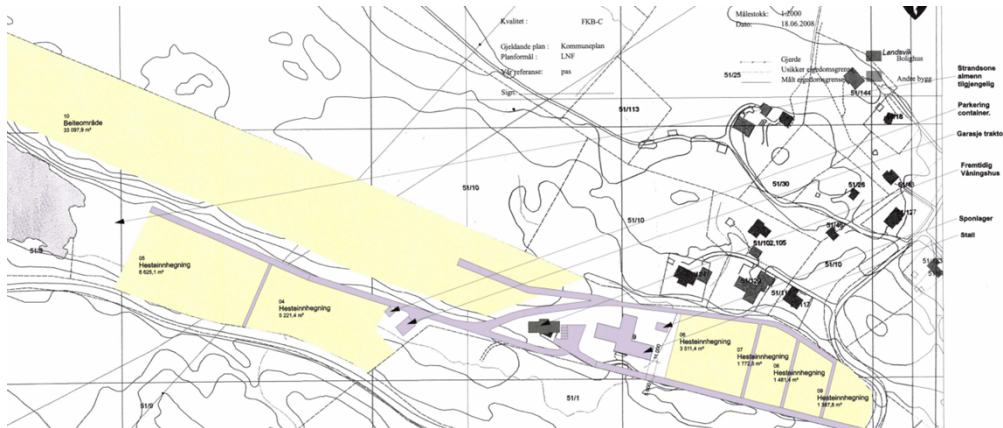
På denne bakgrunn, så gjer ikkje dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet seg gjeldande med særleg tyngde og vert ikkje vesentleg sett til side for bruksendring/fasadeendring av stall, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er tilstades. Søknaden om dispensasjon frå LNF-føremålet for bruksendring/fasadeendring av stall kan innvilgast, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Tiltak 3 + 4: Dispensasjon for alpakka-glamping og relaterte tiltak

Klager meiner at det er uriktig når kommunen i sitt vedtak skriv at eit areal på 30.876 m² skal nyttast som campingområde ettersom dette er eit areal som allereie er opparbeida som beiteområde/uteareal i samsvar med eksisterande løyve. Inne på beiteområdet skal det settast opp eit avgrensa tal glampingtelt i sumarsesongen. Dette ligg i grenseland av kva som kan gjerast innanfor LNF-formålet. Det skal grusast nokre hundre kvadratmeter med grus til 10-15 telt, og ikkje 30.000 m² slik som nevnt i vedtaket av 26.05.2023. Tiltaket er dessutan reversibelt.

Etter ny gjennomgang kan det sjå ut til at beiteområdet ble godkjent i vedtaket frå 2009 da det var inntegna i situasjonskartet:



I så fall vil det tale for at det ikkje er omdisponering av nye LNF-områder, men annan type næring enn den som er tillat pr. dags dato. Tiltaket er vidare reversibelt da det dreier seg om et lag med grus. Området som skal gruslegge er omtrent et par hundre kvadratmeter, og ikkje 30.000 m² slik som først antatt. Dette taler for at det bør kunne gis dispensasjon for sesongbasert glampingområde vest for stallen på området som allereie omfattast av dispensasjonen frå 2009.

Områda øst for stallen virker også å omfattes av vedtaket fra 2009. Omdisponering av desse til leikeareal vil difor innebære same vurdering som omdisponering av områda i vest. Alpakka-glamping og relaterte tiltak kan det gis dispensasjon til.

På denne bakgrunn, så gjer ikkje dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet seg gjeldande med særleg tyngde og vert ikkje vesentleg sett til side for alpakka-glamping og relaterte tiltak, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er tilstades. Søknaden om dispensasjon frå LNF-føremålet for alpakka-glamping og relaterte tiltak kan innvilgast, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Klager anfører at det var kommunen som fremja at tiltakshavar burde søke om 15 campingplassar da det vil gjere tilbodet meir populært. Kommunen forstår det slik at det siktes til det som ble sagt under møtet med tiltakshavar/søker. Representantane frå kommunen hadde bedt om at tiltakshavar skulle talfeste kor mange campingplassar ein tenkte å føre opp, da dette mangla i opprinneleg søknad. Søker nemnte eit omtrentleg tal. Av praktiske årsaker anbefalte kommunen å vurdere å angi høgste tal antakeleg 15 campingplassar. Det ble sagt at korvidt det vart søkt om 10 eller 15 sannsynligvis ikkje ville være utslagsgivande, men at det ville fjerne tvil om nøyaktig kor mange som var omsøkt, og eventuelt godkjent. Det ble frå kommunens side ikkje kommentert om campingplassar ville gjere tilbodet meir populært.

Tiltak 5: Ikkje dispensasjon til etablering av parkeringsplass

Klager meiner at administrasjonen ikkje har vektlagt at det allereie ligg føre lovleg løyve for næringsverksemd

på garden. Klager meiner at omdisponeringa av de angitte LNF-områdene ikke vil komme vesentlig i konflikt med LNF-formålet da disse fremstår som myrete og utilgjengelig krattskog, og derfor ikke har noe landbruksverdi eller naturverdi. Dersom nye parkeringsarealet ikkje innvilgast, vil parkering skje på eksisterande parkeringsplass like ved driftsbygninga.

Løyve frå 2009 omfatta ikkje området på ca. 1.800 m² som ønskes omgjort til parkeringsplass. Dette er i praksis utviding av næring gjennom omdisponering av nye LNF-områder. Vegetasjonstypen i området kan være vanskeleg å bevege seg i for menneske, men er imidlertid både framkommeleg og ofte svært viktig for dyr. Dette vil gjere området mindre brukanes som LNF-område og utgjere eit vesentleg terrenginngrep. Kommunen viser også til argumentasjonen gjeve i uttalen frå Statsforvaltaren i Vestland. Kommunen meiner at det ikkje bør gis dispensasjon her.

På denne bakgrunn, så gjer dei omsyna som ligg bak LNF-føremålet seg gjeldande med særleg tyngde og vert vesentleg sett til side for etablering av parkeringsplass, jf. pbl. §19-2 andre ledd første punktum. Fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf. pbl. §19-2 andre ledd andre punktum.

Vilkåra for å gje dispensasjon er ikkje tilstades. Søknaden om dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av parkeringsplass kan ikkje innvilgast, jf. pbl. §19-2 andre ledd.

Ingen naboar har innsigelse

Nabo som tidlegare hadde merknad til søknaden har nå trukket merknaden. Dersom naboane har trukket sin merknad trenger den ikkje lenger vektleggast ved vurderinga av om det skal gis dispensasjon. I opprinneleg vedtak ble avslaget gitt uavhengig av nabomerknaden.

Konklusjon

Kommunen har sett på saka på nytt i klageomgangen og endra si vurdering for 4 av 5 tiltak.

GENERELL INFORMASJON

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren

eller hans fullmektig. Klagen bør grunnjevast, jf. forvaltningslovens § 32.

5. Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
9. Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Spørsmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Spørsmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Vedlegg i saken:

30.05.2023	Avslag på søknad om bruksendring, fasadeendring og etablering av parkeringsplass - gbnr 351/19 Landsvik	1917193
26.05.2023	Uttale søknad om bruksendring - gbnr 351/19 Landsvik	1932893
23.05.2023	Varsel om kulturhistorisk synfaring - dispensasjon - bruksendring - gbnr. 351/19 Landsvik	1930809
23.05.2023	Situasjonsplan rev16.05.2023	1930795
23.05.2023	Uttale - Dispensasjon - gbnr 351/19 Landsvik - fasadeendring og bruksendring	1930753
21.03.2023	Supplerende søknader om dispensasjon - Gbnr 351/19 Landsvik	1899681
27.12.2022	Søknad om rammetillatelse - gbnr 351/19 Landsvik	1857154
27.12.2022	Søknad om rammetillatelse Landsvik 4 - mulig dispensasjon	1857157
27.12.2022	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	1857146
27.12.2022	Fasader bruksendring E1	1857155
27.12.2022	Plantegning bruksendring E2	1857156
22.05.2023	Uttale - dispensasjon - bruksendring / endring av fasade - gbnr 351/19 Landsvik	1930353
21.03.2023	Situasjonsplan	1899682
21.03.2023	CV-NILS - Nils Erik Risholm	1899683
27.12.2022	nabovarsel med kvitteringer C1	1857147
27.12.2022	Nabomerknad fra Landsvik nr 16	1857148
27.12.2022	Merknad fra Vestland fylkeskommune c2	1857149
27.12.2022	Situasjonsplan_V3_27-11-2022[21224]	1857150
27.12.2022	Gjennomforingsplan	1857151
27.12.2022	vedtak dispensasjon av 05.03.2009 og 2015 B2	1857152
27.12.2022	Vedlegg til søknad om ansvarsrett	1857153
27.12.2022	Epost -Søknad om rammetillatelse - gbnr 351/19 Landsvik	1857145
25.10.2022	Viser til nabovarsel for tiltak på eiendommen - gbnr 351/19 Landsvik	1823682
23.05.2023	Erklæring om ansvarsrett	1930796

23.05.2023	Gjennomføringsplan	1930797
27.04.2023	Svar på henvendelse om Arbeidstilsynets samtykke	1917406
27.04.2023	Situasjonsplan	1916488
27.04.2023	CV-NILS	1916489
27.04.2023	Nabovarsel Landsvik 4	1916490
07.09.2023	Vedrørende avslag og klage - gbnr 351/19 Landsvik	1987434
06.09.2023	Ber om vedtak utan innstilling frå administrasjon - gbnr 351/19 Landsvik	1987128
06.09.2023	Epostkorrespondanse - gbnr 351/19 Landsvik	1987127
05.09.2023	Vedrørende avslag og klage - gbnr 351/19 Landsvik	1986166
25.08.2023	Korrespondanse med tiltakshaverens advokat	1979932
21.08.2023	Vedr. klage i sak 22/7789 - gbnr 351/19 Landsvik	1977182
18.08.2023	Klage på avslag byggesak - gbnr 351/19 Landsvik	1977179
04.08.2023	Viser til innsendt klage og inviterer til befaring - gbnr 351/19 Landsvik	1970995
14.06.2023	Klage på avslag på søknad om bruksendring/fasadeendring, flytting av parkeringsplass - gbnr 351/19 Landsvik	1946800
01.06.2023	Uttale - gbnr 351/19 Landsvik	1937049
31.10.2023	Sak 2008-2009 - Søknad om dispensasjon for oppføring av stall - gbnr 351_9	2012334
31.10.2023	Sak 2008-2009 - Situasjonsskart til søknad om oppføring av stall - gbnr 351_9	2012335
31.10.2023	Sak 2008-2009 - Teikningar for oppføring av stall - gbnr 351_9	2012336
31.10.2023	Sak 2008-2009 - Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland til søknad om dispensasjon for oppføring av stall - gbnr 351_9	2012337
31.10.2023	Sak 2008-2009 - Vedtak om dispensasjon for oppføring av stall frå Meland kommune - gbnr 351_19	2012338
31.10.2023	Sak 2008-2009 - Rammeløyve for oppføring av stall gbnr 351_9	2012339
31.10.2023	Sak 2008-2008 - Igangsettingsløyve for betong- og tømrerarbeid for oppføring av stall - gbnr 351_9	2012340
31.10.2023	Sak 14-4145 - Løyve til bruksendring og ombygging av loft i stallbygning - gbnr 351_19	2012341
31.10.2023	Sak 14_4145 -Godkjente teikningar - gbnr 351-19	2012342
31.10.2023	Sak 14_4145 - Godkjent VA-anlegg og trasé - gbnr 351_19	2012343
31.10.2023	Sak 14_4145 -Ferdigattest for bruksendring og ombygging - gbnr 351_19	2012344