

Fra: Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>
Sendt: tirsdag 21. mars 2023 13:00
Til: Postmottak Alver; Are Frøysland Grande; Josep Gayrbekov
Kopi: Ragnar Risholm; ragnar@ragris.no
Emne: Supplerende søknader om dispensasjon Gbnr 351/19 – Landsvik Eigedom AS
[SANDS-MATTERS.FID795282]
Vedlegg: Situasjonsplan.pdf; CV-NILS.doc

Alver kommune

Plan- og byggesak

ATT: avdelingsleder Frøysland Grande og rådgiver Josep Garybekov

Supplerende søknader om dispensasjon Gbnr 351/19 – Landsvik Eigedom AS

Det vises til kommunens brev av 02.03.2023, samt til hyggelig møte på kommunehuset den 13. mars 2023.

I det følgende redegjøres det for de supplerende dispensasjonssøknader som er etterlyst av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at den supplerende dispensasjonssøknaden er i prosess med å bli nabovarslet. Vi vil oversende eget skriv med eventuelle merknader, og kommenterer, når fristen for nabovarslingen er utløpt.

Herværende søknad må ses i sammenheng med at kommunen, etter en grundig og omfattende saksgang i 2009, innvilget dispensasjon til å drive næringsvirksomhet på eiendommen i form av besøksgård for hest – herunder med stall, driftsbygninger og opparbeidede veger, treningsbaner og innhegninger for hestene. Eiendommen skal videreføres som besøksgård med hest, ponni og alpukka, men det vil også være et utvidet tilbud til de besøkende som nødvendiggjør supplerende dispensasjoner.

1. Dispensasjon til å etablere cafe/restaurant/kjøkken på besøksgården herunder uteområder og nødvendige fasadeendringer

Lovlig bruksformål for eiendommen og de aktuelle byggene er i dag besøksgård i form av hestesenter. Eiendommen har altså per i dag tillatelsesgrunnlag til næringsvirksomhet.

Samtidig har det ikke tidligere vært cafe/restaurant/kjøkken på besøksgården. Det er derfor nødvendig å søke bruksendring/dispensasjon for å åpne for disse funksjonene. I og med at eiendommen i utgangspunktet er arealdisponert til LNF-formål, så vil nye bruksformål som ikke ligger innenfor eksisterende tillatelsesgrunnlag være betinget av dispensasjon fra LNF-formålet.

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon innvilges dersom omsøkte tiltak ikke kommer vesentlig i konflikt med hensynet bak arealdisponeringen, og fordelene med dispensasjon etter en samlet vurdering er klart større enn ulempene.

På vegne av tiltakshaver anføres at dispensasjon til å etablere cafe/restaurant/kjøkken på gjestegården ikke kommer vesentlig konflikt med arealdisponeringen til LNF-formål. Det er fortsatt tale om at besøksgården skal drives videre som besøksgård, med hest, ponni og alpukka. Gårdscafeer som i stor grad benytter produkter fra gården på bevertningsstedet vil defineres innenfor LNF-formålet, jfr. departementets veileder om «gården som ressurs». I dette tilfellet vil ikke råvaregrunnlaget på bevertningsstedet ha grunnlag i den stedlige gårdsproduksjon. Det er derfor nødvendig å søke om dispensasjon. Den del av bygningsmassen som skal benyttes til cafe/restaurant/kjøkken er markert i tidligere innsendte tegninger for byggesøknad. I tillegg vil også utearealene nær bygget i noen utstrekning

bli benyttet til utebord for gjestene og som aktivitetsområde for f.eks. bondens marked/kulturaktiviteter o.a., jfr. vedlagte situasjonsplan.

Formålet med dispensasjonstiltaket er likevel nettopp å kunne skape et bærekraftig driftsgrunnlag for en besøksgård. Da er det også nødvendig å kunne tilby cafe/restaurant/kjøkken mm der cafeen også vil selge alminnelige kioskvareer som is, drikke, suvenirer. Klientellet på besøksgården vil i stor utstrekning være dagsturister fra Bergens-regionen, turister på besøk i Vestland, besøkende i skole og barnehagemarkedet mm. Disse kundegruppene vil normalt ha forventning om bevertning på stedet. Dersom en skal klare å etablere et tilbud i tråd med det kundene etterspør er det derfor nødvendig å kunne ha bevertning på besøksgården.

Dagens driftsbygning vil måtte bygges om for å kunne tilrettelegges for kafe/restaurant/kjøkken – og også toalett/dusjfasiliteter for glampingturister. Dette betinger endringer av eksisterende bygg, og også eksisterende fasade.

I og med at både dagens lovlige formål for byggene, og fremtidig formål, er næring i form av besøksgård – så er det vanskelig å se selve fasadeendringene betinger søknad om dispensasjon fra LNF-formålet. Dette fanges opp av dispensasjon knyttet til øvrige bruksendringer. For det fall kommunen skulle mene at selve fasadeendringene betinger en egen dispensasjon fra LNF-formålet – så omsøkes også dette. Begrunnelsen for dispensasjonen blir i så fall den samme som før den øvrige endringen til cafe/restaurant/kjøkken. De bygningsmessige endringene av dagens stall- og driftsbygning er en forutsetning for å kunne legge til rette for en besøksgård med de tilbud dette nødvendiggjør. Lovens vilkår for å kunne dispensere til omsøkte fasadeendringer anføres å være til stede.

I vedlagte situasjonsplan er det også markert aktivitetsområder. Her vil det bli tilrettelagt for familieaktiviteter som t.d. minigolf, leke-apparater, rutsjebane og zip-line – som inngår i omsøkte dispensasjonstiltak.

Tiltakene det søkes dispensasjon for vil derfor være en nødvendig del av besøksgård-konseptet – som igjen gir en mulighet til å ivareta det åpne kulturlandskap med beiteland og innhegninger for dyrene – og derigjennom hindre gjengroing.

Tiltaket kommer derfor ikke i konflikt med LNF-formålet – men er tvert imot en nødvendig forutsetning for å kunne bygge opp en besøksgård som i sin tur tar vare på kulturlandskap og dyrehold på gården.

Fordelene med dispensasjon anses å være klart større enn ulempene. Fordelene med dispensasjon er at en kan få et mer komplett besøksgårdstilbud – som kan medvirke til arbeidsplasser og økonomisk aktivitet i kommunen. Dette gir også et grunnlag for å skjøtte kulturlandskap og sikre dyrehold. At den eksisterende besøksgården også får cafe/restaurant/kjøkken vil, om alt går som en planlegger, medføre noe høyere besøkstall enn om besøksgården drives videre kun med hest og stall. Men fordelene vil klart være større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi vil med grunnlag i det ovennevnte henstille om at kommunen innvilger omsøkte dispensasjon.

2. Dispensasjon til endret plassering/opparbeiding av parkeringsplass på besøksgården m/tilstøtende gangveier

Per i dag er parkeringsplassene knyttet til besøksgården plassert i tilknytning til stall og driftsbygningene. Dette ønskes endret. Det er ønskelig å holde parkeringsarealene unna der folk skal ferdes og trives på besøksgården.

Poenget er jo å etablere en besøksgård som skal fremme aktivitet og lek – særlig for barn og unge. Da er det ønskelig at parkering skjer et stykke unna der folke ferdes til fots og der dyrene går. Dette er grunnen til at parkeringsplass og tilkomst ønskes etablert sør på eiendommen.

Parkeringsarealet er nå målsatt – i tråd med henstilling fra kommunen – 100 m x 18 m.

Besøksgården legger ikke opp til bobil – og vil ikke markedsføre dette. Om det skulle komme en og annen bobil –vil det ikke legges opp til fasiliteter som tømning av septik – og dette vil ikke være tillatt.

Aralet der parkeringsarealene nå ønskes flyttet til er i gjeldende arealplaner arealdisponert til LNF-formål. Det er derfor nødvendig å søke dispensasjon fra plangrunnlaget.

Formålet med dispensasjonstiltaket er å kunne skape et bærekraftig driftsgrunnlag for en besøksgård, med blant annet dyrehold, «glamping» og aktiviteter for barn- og unge. I tillegg vil deler av arealene bli tilrettelagt for arrangement som bondens marked og spesielle kulturarrangement. For alle disse formålene må det være tilrettelagt for parkering for de besøkende.

På vegne av tiltakshaver anføres at dispensasjonstiltaket ikke kommer vesentlig i konflikt med plangrunnlagets arealdisponering til LNF. Parkering er en forutsetning for en besøksgård – og besøksgården er en forutsetning for ivaretagelse av kulturlandskap og dyrehold. Selve besøksgårdformålet er allerede planmessig avklart gjennom dispensasjonen fra 2009, men besøksgården vil få et utvidet tilbud gjennom de her omsøkte tiltak. Uten parkering vil heller ikke de øvrige landbruksformålene på besøksgården kunne realiseres. Parkeringsplassen vil legge beslag på arealer som per i dag er grøntarealer. På den annen side er dette et nødvendig offer for å kunne ivareta beitemarker, innhegninger for dyrehold og kulturlandskap andre steder på gården. Om en ser besøksgården som helhet så kommer derfor ikke parkeringsplassen i konflikt med LNF-formålet – men er en nødvendig forutsetning for å kunne ha en besøksgård.

Fordelene med å dispensere for arealendring der p-plassen skal være er at en herigjennom tilrettelegger for en besøksgård med et bærekraftig driftsgrunnlag – med alle de fordelene besøksgården som sådan representerer, jfr. ovenfor. Ulempen er kanskje at litt grøntarealer omgjøres. Men kvaliteten på grøntområdet er per i dag ikke stort – det er tale om halvt gjengrodd krattskog. Om en ser besøksgården som helhet er det derfor neppe tvil om at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

3. Dispensasjon for alpakka-glamping og relaterte tiltak

Det vises til tidligere innsendt søknad for alpakka-glamping. I vedlagte situasjonsplan er det markert «Område for alpakka-glamping/beiteområde».

I dette området vil det bli satt ut inntil 10-15 glampingtelt spredt ut over beiteområdet der alpakkaene går. Teltene vil ikke betinge noen form for bygningsmessige tiltak. Selve teltkroppen vil stå på en seng av grus for å sikre drenering.

Teltene vil være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat. Toalett og dusj for glamping-gjestene vil være tilrettelagt i hovedhuset med god kapasitet. Det planlegges også for at det i tilknytning til glamping-området vil etableres utegrill/bål plass/utebord. Teltene vil stå ute ca. 5 måneder i sommersesongen. Eksisterende landbruksvei med snuplass vil bli tilpasset området for å kunne kjøre ut dyre-fôr mm. Beiteområdet der teltene skal stå må også gjerdes inn av hensyn til dyrene. Videre må det settes opp overbygde ly-skur for alpakkaene. Dette inngår også i det omsøkte tiltaket.

Landbruksformålet åpner i en viss utstrekning for gårdstilknyttet camping-turisme. For det fall kommunen skulle vurdere det slik at det en her søker bruksendring for går ut over det rammene i landbruksformålet – så søkes det også om dispensasjon for å kunne sette opp inntil 10-15 glampingtelt inne på beiteområdet.

Det anføres at dispensasjon til glamping-telt bygger opp under formålet med besøksgården, som igjen er med å sikre grunnlaget for beiteområder/kulturlandskap/dyrehold. Dette sikrer mao både videreføringen av gårdsformålet, samtidig som det skaper positive ringvirkninger og økonomisk aktivitet i nærområdet. Dispensasjon til glamping-telt kommer således ikke i vesentlig konflikt med hensynet til LNF-formålet – men fremmer både landbruk og friluftsliv.

Det er en fordel med dispensasjonstiltaket at området reetableres om grønt beiteområde, som ivaretar kulturlandskap og mulighet for dyrehold. Dette vil også inngå som del av driftsgrunnlaget for at besøksgården skal kunne drives på økonomisk bærekraftig måte. Det er flere andre gårder i Norges som driver med alpakka og alpakka-glamping, og som har positive erfaringer med dette. Alpakkaene er sosiale

og nysgjerrige dyr – men besøkende må likevel få orientering om hvordan man skal respektere dyrenes intimsone. Teltene setter ingen spor i landskapet. Dette representerer ingen ulempe. Fordelene med tiltaket må således vurderes å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

4. Dokumentasjon av kompetanse som ansvarshavende

Nils Erik Risholm er tilsatt i deltidsstilling hos Landsvik Eigedom AS i forbindelse med dette prosjektet. CV vedlegges. Om det er ønskelig av vitnemål ettersendes kan dette gjøres. Vi ber i så fall om tilbakemelding.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

Lars Selmar Alsaker

Partner | Advokat | Attorney at Law



SANDS Advokatfirma DA

Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway

T: [+47 55 30 10 11](tel:+4755301011) M: [+47 419 16 711](tel:+4741916711) S: [+47 55 30 10 00](tel:+4755301000)

sands.no [LinkedIn](#)