



Risholm Holding As  
Henrik Jægers vei 30  
5094 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/7789 - 23/31907

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
26.05.2023

Avslag på søknad om bruksendring, fasadeendring og etablering av parkeringsplass - gbnr 351/19 Landsvik

**Administrativt vedtak.**                      **Saknr:** 431/23  
**Tiltakshavar:**                      Risholm Holding As  
**Ansvarleg søkjar:**  
**Søknadstype:**                      Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

#### **VEDTAK:**

**Søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for bruksendring og fasadeendring av eksisterande stall, etablering av parkeringsplass, eit aktivitetsområde og eit sesongsbasert 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.**

**Grunngeving går fram av saksutgreiinga.**

#### **SAKSUTGREIING**

##### **Tiltak**

Saka gjeld søknad rammeløyve for

- fasadeendring av eksisterande bygg
- bruksendring av eksisterande bygg
- etablering av parkeringsplass med gangveggar
- aktivitetsområde med minigolf, leikeapparata m.m.

- område for sesongbasert glamping og alpakaer 5 måneder i året

Bruksendringa og fasadeendringa gjeld eksisterande stall. Delar av bygget skal endrast til kafé/restaurant, kjøkken, foajé, resepsjon, dusj og toalett.

Det skal i tillegg etablerast ca. 1.800 m<sup>2</sup> stor parkeringsplass, ca. 8.512 m<sup>2</sup> stort aktivitetsområde for minigolf, leikeapparata m.m., og 30.876 m<sup>2</sup> stort campingområde som skal nyttast til telt og ly-skur til alpakaer.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert elles vist til mottekne søknad.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett 23.05.2023. Fristen er 12 veker frå denne dato.

### **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.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

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

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

Samtidig har det ikke tidligere vært cafe/restaurant/kjøkken på besøkgården. 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 ulemperne.

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 besøkgården skal drives videre som besøkgård, med hest, ponni og alpaka. 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 folk 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.

Arealet 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.

## 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 blandingskog 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, siktzone, parkeringsareal og snu areal. Det skal òg leggjast ved lengdesnitt som viser stigningsforhold i avkøyrsla.
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 òg 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.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknad frå eigar av gbnr. 351/124:

Vi viser til nabovarsel for tiltak på eiendomsadresse Landsvik 4, datert 4. oktober.

Undertegnede er eiere av Landsvik 16, en av de nærmeste naboen.

Vi er sterkt imot omgjøringen av eiendommen til næringsvirksomhet, som det i realiteten er. I dag er eiendommen en bondegård som er tilrettelagt for hest og noen andre dyr. Det var noe beite på gården før omfattende grunnarbeider ble igangsatt våren 2022.

Tiltakshaver henviser til H-2401, Garden som ressurs (se også vedlegg 1). I denne er det gitt en rekke eksempler som tiltakshaver henviser til. Det tiltakshaver ikke henviser til er vurderingskriteriene som skal være oppfylt for at disse skal kunne gjelde. Det er hovedsakelig to kriterier som skal være oppfylt:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreforedling og/eller salg av disse.

Disse kriteriene skal være oppfylt, noe de ikke gjør for dette tiltaket.

I tillegg til dette er det ni -9- underkriterier som bør vurderes der dersom de to overnevnte punktene er innfridd. Disse kan man se nærmere på i veilederen side 8 og 9.

Retten i overkant av 100 sitteplasser er heller ikke tilpasset stedets størrelse. Landsvik er rett og slett et lite sted, en liten grend uten disse størrelsene som tiltakshaver ellers viser til.

Tiltakshaver har allerede gjennomført omfattende grunnarbeider på tomten. Det er ikke gjort noen form for kontakt med undertegnede knyttet til grunnarbeidene. Store deler av tomten er nå omarbeidet totalt, og det er tilrettelagt for omgjøring av bruken av arealene allerede før nabovarselet ble sendt.

**H-2401 Garden som ressurs, s. 215:**

*Arealformålet tilsvarer i det alt vesentlige tidligere landbruks-, natur- og friluftskategori (LNF)-kategori, jf. veileder T-1443 om plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005 der det er gjort en gjenomgang av hvilke tiltak som inngår i LNF, samt gitt kriterier for vurdering av dette spørsmålet. Dette innebærer at visse former for gårdstilknyttet virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag inngår i LNF-kategorien uten at det må utarbeides særskilte bestemmelser som åpner for dette.*

Vi kan ikke se at det er grunnlag for å gi tiltakshaver dispensasjon for tiltaket da det ikke vil være knyttet til produksjon på gården eller på gårdens egne ressursgrunnlag. Ut fra hva som fremkommer i søknadene kommer tydelig frem at dette er omgjøring av en stor bygningsmasse som er tilpasset gårdsdrift til næringsvirksomhet i sin helhet.

Vi vil med dette protestere mot omgjøringen av eiendommen.

Vedlegg A:

Hentet fra H-2401, Garden som ressurs:

*Oppsummert: Dersom det er tvil om hvorvidt et bygge- eller anleggstiltak, herunder en bruksendring, er i tråd med LNFR-formålet, bør kommunen bruke vurderingskriteriene og tabellen under når den skjønsmessige beslutningen tas.*

**1.1 Vurderingskriterier Kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet:**

- Tiltaket er knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på gården samt videreføring og/eller salg av disse. I tillegg bør følgende kriterier vektlegges:
- Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, reindrift eller annen primærnærings, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark
- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene. 8
- Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gardstun.
- Om virksomheten kan innpasse i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg.
- Om tiltaket ligger i pressområder eller fraflyttingsområder.
- Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold.
- Tiltakets virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.
- Om tiltaket er tenkt plassert i område utsatt for fare eller risiko, eller om tiltaket i seg selv kan utgjøre fare eller risiko. – Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning.

Det ligg føre slik merknad frå Vestland fylkeskommune som eig gbnr. 351/153:

Den omsøkte eiendommen er uregulert. Vi minner om at den generelle byggegrensen mot fylkesveg er 50 meter etter vegloven § 29. Alle fysiske tiltak som etableres nærmere er søknadspliktige. Mer informasjon og søknadsskjema finner dere her: <https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langsveien/soknad-om-dispensasjon-fra-byggegrenser/>

Før dere sender søknad etter vegloven ber vi om at dere avklarer med Alver kommune om det er nødvendig å søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Eventuell søknad om utvidet bruk av avkjørsel sendes til kommunen ettersom første offentlige veg er kommunal.

Ansvarleg søkjar sin kommentar til nabomerknadane:

Det har kommet inn 2 – to kommentar, en fra nabo på Landsvik 16 og en fra Vestland Fylkeskommune. Jeg kan ikke se at merknaden fra naboen har noe relevans for saken da gården allerede er en besøksgård med næringsvirksomhet. Jfr tidligere avsnitt og redegjørelse som viser dette. Merknaden fra Vestland Fylkeskommune går mer på opplysning om generell avstand på byggegrense.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

### **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.

### **VURDERING**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsynet bak arealføremål LNF er å bevare landbruksareal, naturområda og friluftsområda. Ein skal unngå uheldig fortetting og omdisponering av areal som



anten skal nyttast til landbruksføremål eller som kan nyttast og har kvalitetar innan natur og friluft.

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 alpakkær 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 innebere 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 m<sup>2</sup> skal nyttast som campingområde, ca. 8.512 m<sup>2</sup> som aktivitetsområde og ca. 1.800 m<sup>2</sup> som parkeringsplass. Delar av tiltaket vil innebere permanent terrenginngrep i LNF-områda, slik som parkeringsarealet. Anna arealbruk vil vere sesongbasert. Campingområdet vil grusast for kvart telt, noko som i følgje 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 byggjesøknaden.

### **Nabomerknad**

Eigar av gbnr. 351/124 har kommentert at det ikkje skal gjevast dispensasjon frå arealføremålet da næringsverksemda ikkje er knytt til gardens eigne ressursgrunnlag. Kommunen er einig at tiltaket ikkje er i samsvar med LNF. Argumenta i merknaden kan derimot ikkje vektleggjast då dei bygger på kva vilkår som må vere oppfylt for at eit tiltak skal vere i samsvar med arealføremålet. Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå dette.

### **Regelverk**

- Tiltak etter pbl § 20-1 er søknadspliktig etter pbl § 20-2.

- Søknad om tiltak skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggt teknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/7789**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Vedlegg:

Uttale søknad om bruksendring - gbnr 351/19 Landsvik  
Varsel om kulturhistorisk synfaring - dispensasjon - bruksendring - gbnr. 351/19 Landsvik  
Situasjonsplan rev1 6.05.2023

**Vedlegg:**

Uttale - Dispensasjon - gbnr 351/19 Landsvik - fasadeendring og bruksendring

Supplerende søknader om dispensasjon - Gbnr 351/19 Landsvik

Søknad om rammetillatelse - gbnr 351/19 Landsvik

Søknad om rammetillatelse Landsvik 4 - mulig dispensasjon

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Fasader bruksendring E1

Plantegning bruksendring E2

Uttale - dispensasjon - bruksendring / endring av fasade - gbnr 351/19 Landsvik

**Kopi til:**

Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020	BERGEN
------------------------	---------------	------	--------

**Mottakarar:**

Landsvik Eigedom As	Henrik Jægers	5094	Bergen
---------------------	---------------	------	--------

vei 30

Risholm Holding As	Henrik Jægers	5094	BERGEN
--------------------	---------------	------	--------

vei 30