



Saksbehandler: Trine Wold Johnsen

Deres ref.:
Vår ref.: 2007/3708

Vår dato: 04.09.2007
Arkivnr: 423.1

Adv. Terje Hoven
Postboks 72
7601 Levanger

INNHERRED SAMKOMMUNE
06 SEPT. 2007

Klage på vedtak om tillatelse til tilbygg på driftsbygning på eiendommen Solstad, gnr 5 bnr 20, i Levanger kommune - kommunens vedtak stadfestes

Det vises til Innherred samkommunes ekspedisjon hit av 02.04.2007 hvor ovennevnte sak ble oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15 og delegering fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet.

Sakens bakgrunn:

Innherred samkommune mottok den 24.01.2007 melding om tilbygg på driftsbygning på eiendommen Solstad, gnr 5 bnr 20, i Levanger kommune fra Jan Kåre Sundal. Vedlagt meldingen følger bygningstegninger og situasjonskart. Det er planlagt hestehold på eiendommen.

Naboene Paul N. Fuglesang og Alf Skjerve i Sivs vei 3 f og g, hadde i brev av 21.01.2007 merknader til tiltaket. De mener den aktivitet som er planlagt vil være til vesentlig ulempe for dem i form av støy, økt trafikk, innsyn, lukt, møkk, støv og innsekter, og frykter at aktiviteten kan føre til verdireduksjon på eiendommene deres. De hevder at den hesteaktiviteten som er planlagt ikke kan sidestilles med den jordbruksdriften som har vært på Solstad til nå, og mener at slik aktivitet ikke passer i umiddelbar nærhet til et boligfelt.

I brev av 30.01.2007 kommenterte Sundal merknadene fra naboene. Her påpekes at eiendommen er regulert til jordbruksformål, og har vært eget bruk siden 1949. Gården har hatt forskjellige driftsformer og det har vært flere former for husdyrhold. Den planlagte utvidelsen av driftsbygningen vil etter hans mening ikke føre til vesentlige ulemper for naboene. Et gårdsbruk vil over tid alltid forandre driftsformer, og velger man å bygge seg hus med grense mot et gårdsbruk, må man regne med at driften og husdyrholdet vil variere. Sundal mener han tar vesentlig hensyn til naboene, og hele området vil bli opparbeidet med tanke på best mulig drift, og minst mulig ulemper for naboene. Det gis også en forklaring på paddoc og walker som situasjonskartet viser, og plasseringen av disse.

Den 12.02.2007, sak nr. 80/07, vedtok Innherred samkommune å godkjenne tilbygget til driftsbygningen. I sin vurdering har de tatt stilling til om tiltaket kommer inn under landbruksbegrepet etter pbl. § 81, om tiltaket er i samsvar med plan, jf. pbl. §§ 20-6 og 31, tiltakets plassering og høyde etter pbl. § 70, samt estetiske hensyn etter pbl. § 74. Samkommunen sier at det er ulempene som følge av de bygningsmessige endringene som skal vurderes i denne saken, og at merknadene fra naboene går lite på de bygningsmessige forhold som er omsøkt.

I brev av 23.07.2007 påklaget advokat Terje Hoven vedtaket på vegne av Paul N. Fuglesang og Alf Johan Skjerve. Det anføres at tiltaket ikke ligger innenfor landbruksbegrepet. Vedlagt klagen er et kart hvor eiendommen Solstad er inndelt i tre parseller hvorav parsell 1 samsvarer med situasjonskartet vedlagt meldingen fra Solstad, og hvor hesteaktiviteten og tilbygget er planlagt. Det anføres at denne delen av eiendommen (parsell 1) ligger som en del av boligfeltet omgitt av eneboliger, rekkehus og barnehage, mens resten av eiendommen ligger i mer tradisjonelt landbruksområde. Dyrehold på parsell 1 vil derfor være langt mer sjenerende for naboene enn om aktiviteten hadde vært på en av de to andre parsellene. Det har ikke vært aktivt jordbruk på parsell 1 de siste 25 år, og den planlagte hesteaktiviteten er av en helt annen størrelsesorden enn hva som tidligere har forekommet på tomte. Det ligger utenfor det klagerne hadde grunn til å forvente. Det er aktiviteten nord for driftsbygningen det protesteres mot.

I klagen er det også krevd saksomkostninger etter forvaltningsloven § 36.

I brev av 15.03.2007 hadde advokat Hoven tilleggskommentarer til klagen vedrørende paddoc og walker.

Plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommune behandlet saken den 28.03.2007, sak nr. 32/07, og oppretthold Innherred samkommunes vedtak av 12.02.2007, sak nr. 80/07.

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Fylkesmannen har i ettertid mottatt e-post fra klager Paul N. Fuglesang og vedlagt denne følger en vurdering fra Folkehelseinstituttet i forhold til transport av allergener fra hester.

Sundal har i telefonsamtaler med saksbehandler hos Fylkesmannen kommentert noe av det som er anført i prosesskrift, og han har presisert opplysninger vedrørende virksomheten på gården. Han har også opplyst at jorda på gården tidligere har vært bortleid, men at disse leieforholdene nå er opphørt. I brev av 05.07.2007 ba Fylkesmannen Sundal om å få opplysningene om den planlagte virksomheten på eiendommen skriftlig, og 10.07.2007, mottok vi brev med en redegjørelse for dette. Det ble her opplyst om at driften vil bestå i å trene egne hester, samt arrangere kurs i ridning og hestestell. Videre vil kjøp og salg av hester være en naturlig del av driften. På sikt er det håp om å avle egne hester. På eiendommens dyrkaareal skal det være gressproduksjon for å i størst mulig grad være selvforsynt med grovfor.

I prosesskrift av 20.08.2007 fra advokat Hoven vedlegges plakat med annonsering av ridekurs som arrangeres på Solstad gård, samt en utskrift av et innlegg på nettstedet nettby.no. Videre er Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" vedlagt. Det er også vedlagt forslag til retningslinjer for Falkenbergs kommune i Sverige vedrørende hestenæringen. Det fremkommer i dette prosesskriftet at klagerne er av den oppfatning at vesentlige deler av eiendommen Solstad er bortleid. Fylkesmannen har ikke vært kjent med at dette har vært klagerens oppfatning, og opplyste derfor overfor advokat Hoven pr. telefon den 24.08.2007 om at vi hadde opplysninger om at eiendommen i sin helhet disponeres av Sundal. Samme dag sendte Fylkesmannen pr. faks brevet fra Sundal som redegjør for virksomheten.

På telefon med saksbehandler hos Fylkesmannen den 23.08.2007 kommenterte Sundal innlegget på nettby.no. Det ble beskrevet som drømmer for gården av en av hans ansatte, og gjenspeiler ikke realiteten i virksomheten på gården.

29.08.2007 mottok Fylkesmannen nok et prosesskrift fra advokat Hoven hvor det provoseres opplyst hva som var utleid av arealet på gården da klagesaken ble innledet og når eventuelt utleieforholdene faktisk opphørte. Begrunnelsen for at dette etterspørres er ifølge Hoven at forholdet mellom egen produksjon på arealene og hesteprojektet har betydning for bedømmelse i forhold til landbruksbegrepet. Videre provoseres det opplyst om det er riktig at det planlegges oppført ridehall på del av eiendommen, og om opplysninger om det fulle omfang av hesteprojektet. Også dette begrunnes i at det er relevant i forhold til landbruksbegrepet.

I telefonsamtale med saksbehandler hos Fylkesmannen den 03.09.2007, ga Sundal igjen opplysninger om at tidligere leieavtaler er opphørt, og han sendte også en e-post hvor han gir en skriftlig redegjørelse for dette. Denne e-posten ble videresendt til advokat Hoven den 04.09.2007.

Fylkesmannen bemerker:

Det understrekes at Fylkesmannen bare behandler den foreliggende klagesaken etter plan- og bygningslovgivningen. Så vidt vi kan se er saken ikke behandlet i kommunen etter helselovgivningen. Eventuell klage etter denne lovgivningen behandles som egen sak.

Fylkesmannens myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningslovens (fvl.) § 34. Av andre ledd følger det at vi kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Med dette menes at vi kan prøve om vedtaket er innholdsmessig lovlig, om det er truffet av rette myndighet, og om det er blitt til på lovlig måte.

I tillegg kan Fylkesmannen prøve førsteinstansens skjønnsutøvelse, om vedtaket bygger på riktig faktum og om det kommer i strid med ulovfestede regler for saksbehandlingen. Med dette menes om vedtaket innebærer såkalt "myndighetsmisbruk" dvs. om vedtaket er motivert ut fra utenforliggende eller usaklige hensyn, om avgjørelsen bærer preg av vilkårlighet eller om den innebærer usaklig forskjellsbehandling.

I fvl. § 34 annet ledd siste punktum, er det bestemt at statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn.

I henhold til pbl. § 31 nr. 1 skal en reguleringsplan legges til grunn for tiltak som er nevnt i pbl. §§ 81, 84, 86a og 93 innenfor planens område. Eiendommen Solstad omfattes av reguleringsplanen "Gjemble øvre del" i Levanger kommune, vedtatt den 21.03.1975. Planen har tilhørende reguleringsbestemmelser. Eiendommen Solstad er regulert til jordbruksformål.

Det legges til grunn at driften på eiendommen Solstad i hovedsak vil bestå i å trene egne hester og arrangere kurs i ridning og hestestell. Det er planlagt å ha opp til rundt 20 hester på eiendommen. Kjøp og salg av hester vil være en del av virksomheten. Videre legges det til grunn at eiendommens jordareal disponeres til gressproduksjon, og at virksomheten vil være selvforsynt med grovfor. Fylkesmannen anser ikke eventuelle planer eller visjoner for eiendommen i fremtiden som relevant i foreliggende klagesak. Anførsler vedrørende dette er

således ikke tatt med i vurderingene, da Fylkesmannen forholder seg til saken slik den fremstår pr. i dag.

Innherred samkommune har i sin behandling av saken lagt til grunn at det her er snakk om en driftsbygning i landbruket, og at tiltaket er meldepliktig etter pbl. § 81.

I Miljøverndepartementet og Landbruk- og matdepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" fra 2005 er det redegjort for hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet. I grensetilfeller vises det til en del kriterier som må vurderes for å fastlå om det ligger innenfor eller utenfor landbruksbegrepet. Anlegg for oppstalling av hest, mindre ridehall og rideanlegg hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift, inngår i landbruksbegrepet. Større hestesenter, ridehall og rideanlegg inngår imidlertid ikke. Hestevirksomheten i den foreliggende klagesaken er av en slik størrelse og omfang at det etter Fylkesmannens vurdering omfattes av den første kategorien. Fylkesmannen slutter seg således til Innherred samkommunes vurdering av at tilbygget gjelder en driftsbygning i landbruket, og en behandling etter pbl. § 81 er derfor riktig.

I klagen anføres at det er aktiviteten nord for driftsbygningen det protesteres mot, og ikke selve driftsbygningen. Dette illustreres også i en skisse som tilsvarer situasjonskartet vedlagt meldingen fra Sundal. Det er aktiviteten på området med walker og paddoc som det klages på. Verken walker eller paddoc er søknads- eller meldingspliktige tiltak slik de er beskrevet i saken, og det er således heller ikke fattet noe vedtak vedrørende disse som kan påklages.

Plan- og bygningslovens bestemmelser om tiltakets betydning for omgivelsene gjelder også for driftsbygninger i landbruket, og kommunen har vurdert tilbygget til driftsbygningen både opp mot § 70 i forhold til plassering, og § 74 i forhold til estetikk. Fylkesmannen kan i det vesentlige slutte seg til disse vurderingene.

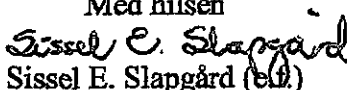
På bakgrunn av ovenstående og sakens opplysninger fatter Fylkesmannen følgende


vedtak:

Innherred samkommunes vedtak av 12.02.2007, saksnr. 80/07, stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Kravet om saksomkostninger vil bli behandlet i eget vedtak.

Med hilsen

 Sissel E. Slapgård (e.l.)
 Bygg- og justisleder


 Trine Wold Johnsen

Kopi til:

Innherred samkommune Enhet for Plan, byggesak,
 oppmåling

Jan Kåre Sundal

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 38

Postboks 130 7601 Levanger

Solstad gård 7600 Levanger