

Jan Kåre Sundal
Fredly gata 19
7500 Stjørdal

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: HMR 2007/779
Eiendom: 5/20//

Dato: 12.02.2007
Saksnr: 80/07

1719/5/20 - Jan Kåre Sundal - Tilbygg driftsbygning - Solstad - innvilget

Vi viser til Deres melding om tilbygg til driftsbygning mottatt her den 24.01.2007. Tilbygget består av carport og rom for møkk, for og flis.

Fra naboene i Sivs vei 3F og Sivs vei 3G er det kommet følgende merknad:

"Det vises til gjenpart av nabovarsel datert 16/1-07, underskrevet av Jan K. Sundal. Tiltaket gjelder tilbygg til driftsbygning landbruk. Vedlagt nabovarslet følger bygningstegninger og situasjonskart. Merknaden skal være innkommet ansvarlig søker og kommunen innen 2 uker.

Det fremgår av tegninger og situasjonskart at det på gnr.5 bnr.20 skal legges til rette for drift der hester inngår i større grad. Bygningen planlegges med bl.a. rom for møkk, for, flis og stall.

I følge situasjonskartet planlegges etablert såkalte "Paddocs", i alt 9 stk. og "Walker" i umiddelbar nærhet til våre eiendommer. Dette betyr at vi vil få større aktivitet med hester i umiddelbar nærhet til våre eiendommer. På grunn av dimensjonering av tiltaket, antar vi at tiltaket er av kommersiell art.

Det er de sørvendte delene av våre eiendommer som grenser mot Sundal sin eiendom. Denne delen av våre eiendommer er også det området som benyttes som uteareal om sommeren (på grunn av sol og avstand til veier, trafikk mm).

Vi mener hesteaktivitet som her er planlagt, vil være til vesentlig ulempe for oss i form av støy, økt trafikk, innsyn, lukt, møkk, støv og innsekter. Vi frykter at en slik aktivitet kan føre til verdireduksjon av våre eiendommer.

Vi er kjent med at vår naboeiendom v/ Sundal er regulert for landbruksformål. Imidlertid vil vi hevde at den hesteaktiviteten som her er planlagt, ikke uten videre kan sidestilles med den jordbruksdriften som har vært på vår naboeiendom til nå. Vi mener at slik hesteaktivitet ikke passer i umiddelbar nærhet til et boligfelt.

Vår hovedkonklusjon er at vi vil hevde at det på vår eiendom planlegges oppstart av virksomhet som vil være til vesentlig ulempe for oss. De planlagte virksomheten synes å være av kommersiell art.

På denne bakgrunn meddeler vi derfor at vi ikke samtykker i det planlagte tiltaket som er varslet i nevnte nabovarsel. Vi gjør det helt klart at vi motsetter oss det planlagte tiltaket.

Dersom Levanger kommune ikke finner å kunne ta hensyn til våre innvendinger, vil vi vurdere å følge opp saken rettslig.”

Tiltakshaver har i mail mottatt her den 30.1.07 kommentert merknaden fra naboene med følgende:

”Solstad gård har vært eget bruk siden 1949. Gården har hatt forskjellige driftsformer, det har også vært flere former for husdyrhold. Her kan nevnes blant annet, gris, ku, hest, og høns. Min far, Kåre Sundal, har også drevet med frittgående gris på det aktuelle område. Det at et gårdsbruk skifter driftsform er en naturlig utvikling.

De klagende anser at driften vil fremstå som en ”kommersiell” virksomhet. Et gårdsbruk er en kommersiell virksomhet (en bedrift). At de klagende er motstandere av hestehold, har etter mitt syn ingen relevans i denne aktuelle byggesøknaden. Arealet er regulert til jordbruksformål.

Paddoc: Paddoc er en innhengning (gjerde) der hestene kan oppholde seg utendørs. Dett er et flyttbart gjerde, og er ikke å anse som en del av byggesøknaden. Jeg har allikevel valgt å ta det med i arealplan, for å vise at vi her tar hensyn til naboene, ved å legge det et stykke i fra nabogrensen.

Walker: Denne treningsmaskinen for hest er tenkt anlagt med 5 meters avstand i fra nabogrensen, og vil bli senket i terrenget. Walkeren drives av en elektrisk motor, og er så å si lydløs.

Tilbygg til driftsbygning: Som det fremgår av tegningene, er tilbygget tenkt brukt til flis, for, og møkk. Begrunnelsen for dette bygget er ønske om en estetisk forskjønnelse, og for å skjerme naboene. Hestemøkk er en tørrgjødelse, som består av 90 % treflis. Dette kan godt lagres utendørs i friluft, men jeg ønsker at hele område skal fremstå ryddig og pent, og derfor vil lagre dette innendørs.

Generelt: Den planlagte utvidelse av driftsbygningen vil etter min mening ikke føre til vesentlige ulemper for naboene. Et gårdsbruk vil over tid alltid forandre driftsformer. Velger man å bygge seg hus med grense mot et gårdsbruk, må man regne med at driften og husdyrholdet vil variere. Jeg mener jeg tar vesentlig hensyn til naboene, med tilbygget til driftsbygningen. Hele det aktuelle området vil bli opparbeidet med tanke på best mulig drift, og minst mulig ulemper for naboene.”

Vurdering:

Det første vi må vurdere i denne saken er om tiltaket kommer inn under landbruksbegrepet. Oppføring av nye driftsbygninger, samt tilbygg og påbygg til driftsbygninger trenger ikke tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93, men det må sendes melding til kommunen om tiltaket (pbl § 81).

I henhold til miljøverndepartementet, landbruks- og matdepartementets veileder ”Plan- og bygningsloven og landbruk pluss” ligger hestesenter og rideanlegg innenfor landbruksbegrepet hvis følgende kriterier er til stede:

Anlegg for oppstalling av hest, mindre ridehall og rideanlegg, inkl. utleie/ utlån hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift.

Dersom det er snakk om større hestesenter, ridehall og rideanlegg inngår dette ikke i landbruksbegrepet. Et slikt tiltak krever planavklaring i reguleringsplan eller dispensasjon fra plan i henhold til PBL § 7.

Om anlegget kommer inn under landbruksbegrepet er en skjønnsmessig vurdering.

Vi har i vår vurdering lagt vekt på følgende:

- Tiltakshaver opplyser at han pr. i dag har 9 hester, det er planer om utvidelse.
- Det søkes ikke om oppføring av ridehall.
- Eiendommen er på ca. 67 dekar. I følge enhet for landbruk er dette rikelig areal for spredning av gjødsel.
- Bygningsmassen er av normal størrelse for et gårdsbruk av denne størrelse.

Etter en nøye vurdering av ovennevnte har plan- og byggesakssjefen kommet frem til at tiltaket ligger innenfor landbruksbegrepet. Saken skal da meldes i henhold til PBL § 81.

For melding i henhold til pbl § 81 skal kommunen i sin saksbehandling blant annet ta stilling til om driftsbygningen er i samsvar med følgende regler i pbl (temarettledning for driftsbygninger i landbruket, HO-2/2002):

1. Vedtak i arealdelen av kommuneplanen, reguleringsplanen og bebyggelsesplanen (pbl §§ 20-6 og 31).
2. Plassering, høyde og avstand til nabogrense (pbl § 70)
3. Estetiske hensyn (pbl § 74)

Pkt. 1 – planforhold:

Området omfattes av reguleringsplanen for Gjemble, øvre del (Gjemblehaugen), stadfestet av Fylkesmannen 09.12.1977. Den delen av eiendommen hvor det nå søkes om bygging er i reguleringsplanen avsatt til jordbruksformål.

Pkt. 2 – Plassering, høyde og avstand til nabogrense:

Reguleringsbestemmelsene sier ingenting om bygningenes plassering og høyde. I følge plan- og bygningslovens § 70 nr.1 skal bygningens plassering og høyde godkjennes med mindre den er fastsatt i plan. Utgangspunktet for vurdering etter plan- og bygningslovens § 70 nr.1 er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø (rundskriv H-18/90).

Naboenes merknad går i hovedsak på støy, økt trafikk, innsyn, lukt, møkk støv og innsekter. Dette som følge av endret driftstype. Vi kan ikke se at tiltaket medfører vesentlig problemer som følge av støy, økt trafikk og innsyn. Når det gjelder lukt, møkk, støv og innsekter er det viktig at kommunehelsetjenesteloven og forskrift om gjødselvarer m.v. av organisk opphav følges. I denne saken er det ulempene som følge av de bygningsmessige endringene vi skal ta stilling til. Merknaden går lite på de bygningsmessige forhold som her er omsøkt. Pbl § 70 regulerer kun bygningers plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Bestemmelsen gir ingen selvstendig hjemmel til å avslå en byggesøknad.

Den nærmeste delen av tilbygget ligger ca. 32 meter fra nabogrense. Tilbygget vil være til liten ulempe for naboer med hensyn til sol og utsikt etc. Vi kan ikke se at tilbygget vil føre til noen særlig ulempe for nabo.

Pkt. 7 – Estetiske hensyn

Plan- og byggesakssjefen vurderer omsøkt tilbygg til å tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Plan- og byggesakssjefen har vurdert omsøkt tiltak til å ligge innenfor landbruksbegrepet. Saken er vurdert i forhold til PBL § 70, vi kan ikke se at omsøkt tilbygg vil være en betydelig ulempe for nabo. Selve omleggingen av driften er ikke et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

Søknad om tilbygg til driftsbygning godkjennes under følgende forutsetninger:

- Tilbygget skal oppføres i samsvar med Plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Merknader/orientering:

Gravemelding må være godkjent før arbeidene starter.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør Plan- og bygningsloven § 96.

Tillatelsen er bare gyldig sammen med kvittering for betalt gebyr. Regning vil bli oversendt Dem.

Med hilsen

Hilde Røstad
ingeniør

Sendes også:

Alf Skjerve	Sivs veg 3g	7600	Levanger
Paul N. Fuglesang	Sivs veg 3f	7600	Levanger