



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Kjell Vingen

Pær Jonas Gustavsson - søknad om tillatelse til oppføring av bygning og innhegninger til hundepensjonat

Vedlegg:

1. Melding om tiltak
2. Brev fra Pær Jonas Gustavsson av 11.02.2009
3. Oversiktskart
4. Situasjonsskart
5. Tegning av bygning
6. Brev fra Advokatfirmaet Bjerkan Stav ANS av 19.03.2009
7. Brev fra Pær Jonas Gustavsson av 20.03.2009
8. Mail fra Pær Jonas Gustavsson av 20.04.2009
9. Brev fra Pær Jonas Gustavsson av 22.06.2009
10. Brev fra Øystein Vardund av 25.06.2009, med vedlegg
11. Brev fra Bjørn Alme av 25.06.2009
12. Brev fra Leif Slette av 26.06.2009
13. Brev fra Pær Jonas Gustavsson av 02.07.2009
14. Brev fra Pær Jonas Gustavsson av 22.06.2009 (mottatt 09.07.2009)
15. Saksframlegg med vedtak, Hovedutvalg for helse og omsorg, av 07.07.2009
16. Brev fra Pær Jonas Gustavsson av 22.06.2009 (mottatt 24.07.2009)
17. Brev fra Miljørettet helsevern i Fosen

Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om tillatelse til oppføring av bygning og innhegninger i forbindelse med etablering av hundepensjonat på eiendommen gnr. 38, bnr 26. Opprinnelig søknad er mottatt 06.03.2009, men er senere endret.

Gjeldende søknad består av bygning plassert på samme sted som det tidligere har stått et fjøs. Bygget er prosjektert med et bebygd areal på om lag 90 m² og en mønehøyde, målt på tegning til om lag 6,7 meter. Den delen av bygget som skal benyttes til hundepensjonat skal ha plass for ni hunder. I tillegg til hundepensjonat skal øvrige deler av bygget benyttes til garasje og verksted.

I tilknytning til bygget er det en inngjerding som skal være luftegård for hundene. I tillegg er det planlagt tre innhegninger for hunder, hver på om lag 100 m². De sistnevnte

innhegningene er plassert på eiendommen gnr. 38, bnr. 111, som også eies av tiltakshaver.

Det har kommet inn merknader til nabovarslingen fra fire av naboene. Nedenfor gjengis hovedpunktene i merknadene fra naboene. Merknadene er i sin helhet lagt ved saken som vedlegg.

- Advokatfirmaet Bjerkan Stav ANS, ved Odd Gunnar Hammernes, på vegne av Tor Kollstad og Bente Kavli, som eiere av eiendommen gnr. 38, bnr. 67:

Anmoder om å finne annen plassering av innhegning for hunder plassert på eiendommen gnr. 38, bnr. 111, like inntil deres eiendom gnr. 38, bnr. 67. Det vises til at eiendommen Slettvoll (gnr. 38, bnr. 26) har store arealer og at innhegningen kan plasseres annet sted på eiendommen. Helt konkret foreslås at innhegningen flyttes til vegkrysset mellom Slettvoll og Kleiva (gnr. 38, bnr. 67). Det fryktes at tiltaket vil medføre betydelig støy- og luktproblematikk for eiendommen gnr. 38, bnr. 67 og at det i tillegg kan tenkes at tiltaket tiltrekker seg skadedyr til området.

Innhegningene på eiendommen gnr. 38, bnr. 111 står delvis også på eiendommen gnr. 38, bnr. 26 og at dette er i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand for tiltak til nabogrense. Det anføres at dette også vil være problematisk i tilfelle en av eiendommene skal selges. Det vises til at den delen av tiltaket som ligger på eiendommen gnr. 38, bnr. 26 uansett ikke kan igangsettes da det formelt sett ikke er nabovarslet.

Tilstøtende arealer er et rikt jaktområde og et hundepensjonat vil være uheldig for jaktvaldet. Dersom jaktvaldet hadde vært varslet ville det kommet merknader fra dem.

Det omsøkte tiltaket anses å være i strid med naboloven § 2.

Gustavsson har i brev datert 20.03.2009 kommet med sine vurderinger av ovennevnte merknader (hovedpunkter):

Det vil sannsynligvis være noe støy fra en slik luftegård, men dette vil ikke utgjøre noen vesentlig ulempe. Gustavsson bor selv på eiendommen og har egeninteresse i å treffe tiltak for å begrense støy.

Luktproblematikk anses ikke å være relevant da ekskrementer fra hundene vil bli plukket opp og kompostert.

Det vises til at jaktretten er en grunneierrettighet og at det ikke er krav om nabovarsling til lokale jaktlag. Luftegården vil ikke ha praktisk innvirkning på jakten.

Plassering av innhegninger som omsøkt er ønsket av følgende grunner:

- Området brukes ikke til noe annet.
- Området er skyggefullt, noe som er viktig for dyrevelferden.
- Området er godt drenert noe som er et krev etter gjeldende forskrifter. Steinet grunn vanskeligjør i tillegg rømning på grunn av graving.
- Området har veiforbindelse.
- Stedet ligger nært egen bolig.
- Det er et poeng at innhegningen ligger slik til at hunder som oppholder seg der ikke ser hunder som blir levert og hentet nede på gården. Dette har en støyreducerende effekt.

Området ved krysset mellom Slettvoll og Kleiva er ikke egnet da det er frukthage og dårlig drenerende masser. Det finnes ikke noe annet område på eiendommen som er like godt egnet som omsøkt plassering.

Anser forholdet om plassering på to eiendommer, med samme hjemmelshaver, ikke angår eiendommen gnr. 38, bnr. 67.

Avslutningsvis vises til en rekke tiltak for å redusere støy fra luftegårdene.

- Øystein Vardund, som eier av eiendommen gnr. 38, bnr. 99:
 Det er i nabovarselet ikke redegjort for hvilke konsekvenser rasting av hundene vil medføre for hytteeierne i området.
 Omsøkt tiltak må ikke hindre adkomst til eiendommen gnr. 38, bnr. 99. Eiendommen har parkeringsplass ovenfor planlagt luftegård på eiendommen gnr. 38, bnr. 111.
 Nabovarsel er ikke sendt til eier av eiendommen gnr. 38, bnr. 12.
 Mener mottatt nabovarsel er mangelfullt og ber om nytt nabovarsel.
 Gustavsson har i brev datert 02.07.2009 kommet med sine vurderinger av ovennevnte merknader (hovedpunkter):
 Når det gjelder rasting av hunder i området vil regler om båndtvang bli respektert.
 Ser ikke at det er behov for parkeringsplass ved innhegninger på eiendommen gnr. 38, bnr. 111 da det ikke er hensikten at kunder skal kjøre dit.
- Bjørn Alme, som eier av eiendommen gnr. 38, bnr. 39:
 Er i utgangspunktet skeptisk til planene da de med stor sannsynlighet vil medføre mye støy. På grunn av stedets topografi bærer lyden langt i området.
 Mener mottatt nabovarsel er mangelfullt og ber om nytt nabovarsel.
 Gustavsson har i brev datert 02.07.2009 kommet med sine vurderinger av ovennevnte merknader (hovedpunkter):
 Viser til tidligere redegjørelser angående dette.
- Leif Slette, som eier av eiendommene gnr. 38, bnr. 44 og gnr. 37, bnr. 6:
 Protesterer mot tiltaket da bolig ligger nært opp til det planlagte hundepensjonatet, noe som vil medføre vesentlige støyplager.
 Viser til at felles vei ikke er dimensjonert for den økte trafikken et hundepensjonat vil medføre. Spesielt vil dette skape problemer på vinters tid.
 Betviler at avløpsanlegg er dimensjonert for økt belastning som følge av etablering av sanitæranlegg i det nye bygget.
 Gustavsson har i brev datert 02.07.2009 kommet med sine vurderinger av ovennevnte merknader (hovedpunkter):
 Viser til støyreducerende tiltak og at hundene hovedsakelig vil oppholde seg inne. Luftegårdene brukes bare én time om gangen. Problemhunder vil dessuten bli bortvist fra hundepensjonatet.
 Drift av et hundepensjonat er et typisk sesongarbeid og vil hovedsakelig foregå under sommerferien. Det kommer ikke til å bli økt trafikk vinters tid. Det er tilstrekkelig parkeringsmuligheter på eiendommen gnr. 38, bnr. 26.
 Viser til at eiendommen har avløpsanlegg som var godkjent da det ble etablert. Hundepensjonat og garasje skal kun ha utslagsvasker, ikke installert vannklosett.

I henhold til Forskrift om dyrepensjonater og lignende skal hundepensjonat godkjennes av kommunen, herunder helse- og sosialstyret. Saken er forelagt Hovedutvalg for helse og omsorg som i møte den 07.07.2009, sak 09/3 fattet følgende vedtak:

Hovedutvalg for helse og omsorg er i utgangspunktet positiv til tiltaket.

Hovedutvalget for helse og omsorg stiller spørsmål ved plassering av luftegården ved Kleiva, og ser at dette kan virke provoserende på eierne av eiendommen Kleiva.

Hovedutvalget for helse og omsorg tar for øvrig søknaden om etablering av hundepensjonat til orientering.

Gustavsson har i brev datert 22.06.2009 (mottatt 24.07.2009) kommet med sine vurderinger etter å være gjort kjent med Hovedutvalg for helse og omsorgs spørsmål ved plassering av luftegård nært inntil eiendommen gnr. (hovedpunkter):

Det vises til tidligere begrunnelser for plassering av luftegårder og nødvendigheten av luftegårder for lønnsom drift av hundepensjonatet presiseres. Gustavsson mener kommunen må komme med konkrete forslag til alternativ plassering av luftegårder som tilfredsstiller aktuelle krav.

Det fremmes følgende forslag til kompromiss:

1. Antall hundegårder reduseres fra tre til to. Den samlede størrelsen er fortsatt 300 m².
2. Antall hundegårder reduseres fra tre til én. Den samlede størrelsen er fortsatt 300 m².
3. Mellom hundegården og gnr. 38, bnr. 67 plir det plantet en hekk.

Saken er videre forelagt Miljørettet helsevern i Fosen som skal påse at virksomheter som i dette tilfellet etterlever bestemmelsene i Forskrift om miljørettet helsevern.

Miljørettet helsevern i Fosen ønsker en befaring for alle berørte parter, men kommer med følgende midlertidige uttalelse:

Planlagt bygging av hundepensjonat der fjøs står i dag, har miljørettet helsevern foreløpig ingen kommentar til. Planlagt plassering av luftegårder ved fritidseiendom vil derimot kunne betraktes som å kunne ha negativ innvirkning på helsa. Det vil bli noe støy i en luftegård og ønsket plassering er ikke tilrådelig.

Det søkes om ansvarsrett for:

- Pær Jonas Gustavsson som ansvarlig søker, for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse for hele tiltaket med unntak av rørinstallasjoner.
- For Johnsen VVS AS for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse for rørinstallasjoner.

Vurdering:

Det omsøkte tiltaket ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til formål landbruks-, natur- og friluftsområde, med forbud mot spredt bebyggelse. Innenfor disse områdene tillates ikke ny eller utvidelse av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Omsøkte tiltak er følgelig ikke i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Saken er fremmet som meldingssak med henvisning til at driftsbygninger i landbruket ikke er søknadspliktige. Søker er gjort kjent med at hundepensjonat ikke vurderes som landbruksnæring og at saken av den grunn blir å behandle etter reglene om søknad.

Rådmannen ser behovet for et hundepensjonat i kommunen, og er positiv til en slik etablering. Det er naturlig at en slik virksomhet legges til et område som i kommuneplanens arealdel har som formål landbruks-, natur- og friluftsområde, og den aktuelle eiendommen anses i utgangspunktet å være velegnet til en slik virksomhet. Spørsmålet er heller hvilke rammer virksomheten skal gis.

Aktuelle sak er nokså omfangsrik i antall dokumenter. Hovedutfordringen for tiltaket er frykten for at virksomheten vil skape støy i tillegg til betenkeligheter knyttet til plassering av luftegårder på eiendommen gnr. 38, bnr. 111.

Rådmannen har følgende merknader til momenter som er brakt fram i sakens anledning:

- Omsøkt plassering av luftegårder på eiendommen gnr. 38, bnr. 111 står delvis inn på eiendommen gnr. 38, bnr. 26. De to eiendommene eies begge av Pær Jonas Gustavsson. Bygg kan plasseres nærmere nabogrense enn fire meter når det

foreligger skriftlig erklæring fra nabo. Da det her er samme hjemmelshaver anses ikke en slik erklæring å være nødvendig. De to eiendommene kunne i prinsippet også vært sammenføyd. Dersom det i fremtiden skulle oppstå et tenkt tilfelle der den ene av de to eiendommene skulle bli solgt, vurderes en innhegning, som i dette tilfellet, å være en lite bastant konstruksjon som lett kan la seg fjerne.

- Eiendommen gnr. 38, bnr. 26 er en relativt stor landbrukseiendom som har felles grense med flere eiendommer enn de som har fått nabovarsel. Rådmannens vurdering er at øvrige naboers interesser ikke berøres av tiltaket og at søker fritas fra kravet om nabovarsling. Det vises her til plan- og bygningsloven § 94, punkt 3, andre ledd.

Jaktrett er en grunneierrett, og aktuelle naboer med jaktrett i nær tilknytning til tiltaket er varslet. Det er ikke krav om varsling av jaktlag som måtte ha fått jaktrett på naboeiendommer.

I den siste nabovarslingen som er gjennomført, gjenpart av nabovarsel datert 09.06.2009, går det klart fram at saken gjelder tiltak på begge de to eiendommene gnr. 38, bnr. 26 og 111. Med denne nabovarslingen anses nabovarslingen å være tilfredsstillende utført.

- Granelova er en privatrettslig lov som ikke vil bli underlagt vurdering i kommunens behandling etter plan- og bygningsloven.
- Det forutsetts at omsøkte tiltak ikke er til hinder for andre eiendommers adkomstrettigheter.
- Plassering av luftegård på eiendommen gnr. 38, bnr. 111 er uheldig av hensyn til eiendommen gnr. 38, bnr. 67. Det synes imidlertid som tiltakshaver har vurdert alternative plasseringer på eiendommen gnr. 38, bnr. 26 uten å finne noe som er like godt egnet.

Rådmannen presiserer at kommunen ikke har som oppgave å finne alternativ plassering av et tiltak, selv om kommunen i sin behandling etter plan- og bygningsloven skulle ende opp med at et avslag på søknad om tiltak.

Rådmannen ser imidlertid ikke at det omsøkte tiltaket strider verken mot plan- og bygningsloven eller kommuneplanens arealdel. Likevel uttrykkes en klar henstilling om å finnes alternativ plassering for luftegård på eiendommen gnr. 38, bnr. 111, av hensyn til eiendommen gnr. 38, bnr. 67. Alternativt bør avbøtende tiltak gjennomføres for å redusere ulempene for naboeiendommen.

- Det synes som tiltaket er prosjektert for å redusere støy. I tillegg synes det som tiltakshaver vil legge opp driften av pensjonatet for å redusere støy mest mulig.
- Rådmannen ser ikke at belastningen på felles vei fram til eiendommen gnr. 38, bnr. 26 blir vesentlig større enn ved tradisjonell drift av landbrukseiendommen.
- Dimensjonerende for et avløpsanlegg er antall enheter knyttet til anlegget. Det omsøkte tiltaket gir ingen endring av dette og anses ikke som relevant i denne saken.

Omsøkte ansvarsretter kan tildeles.

Oppsummering:

Rådmannen ser behovet for etablering av et hundepensjonat i kommunene og vurderer den aktuelle eiendommen som godt egnet.

Størst utfordringer er knyttet til plassering av luftegårder nært eiendommen gnr. 38, bnr. 67. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel for å gi avslag på noen del av tiltaket, men det henstilles til at det finnes annen plassering av luftegårder av hensyn til naboeiendommen.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 93 tillatelse til oppføring av kombinert bygning, hundepensjonat, garasje og verksted, samt luftegårder tilknyttet hundepensjonatet. Det vises til søknad mottatt 06.03.2009, med senere suppleringer og endringer.

Det henstilles om å finne alternativ plassering til luftegårder plassert på eiendommen gnr. 38, bnr. 111 av hensyn til naboeiendommen. Alternativt bør avbøtende tiltak gjennomføres for å redusere ulempene.

Med hjemmel i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett § 16 tildeles følgende ansvarsretter:

- Pær Jonas Gustavsson som ansvarlig søker, for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse for hele tiltaket med unntak av rørinstallasjoner.
- For Johnsen VVS AS for prosjektering, kontroll av prosjektering, utførelse og kontroll av utførelse for rørinstallasjoner.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at andre myndigheter ikke har innvendinger til tiltaket av formell art.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 70 skal bygningens plassering og høyde godkjennes av kommunen på plassen. Ansvarlig foretak tar kontakt for avtale om tid for befarig.
3. Vann skal tas fra privat vannverk.
4. Avløp skal føres til privat avløpsanlegg. For avløp gjelder bestemmelser gitt i forskrift om begrensnig av forurensning (forurensningsforskriften).
5. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 99.
6. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.