

Benjamin Fjellvang
Hammerveien 125 A
8626 MO I RANA

Mo i Rana, 25.03.2020

Saksnr.-dok.nr.
2020/1278-2

Arkivkode
23/8

Avd/Saksb
BSAK/MBFA

Deres ref.

Oppheving av vedtak - Ridehall - Fjellvang gård - Hammerveien 125

Vi viser til byggesak hvor du har søkt om ridehall på Fjellvang gård, Hammerveien 125 i Mo i Rana, saksnummer 2019/2221.

Kommunen ga tillatelse til oppføring av ridehallen i saken 2. januar 2020. Dette vedtaket ble klaget på i brev datert 16. januar 2020.

Etter å ha mottatt klagen har vi vurdert saken på nytt, og kommet til at noe av det vedtaket bygges på ikke er riktig og/eller mangelfullt. På denne bakgrunn opphever vi dette vedtaket med hjemmel i forvaltningslovens § 33 andre ledd.

Saken gjelder

Saken gjelder klage på tillatelse til oppføring av ridehall på eiendom med adresse Hammerveien 125, Fjellvang gård i Mo i Rana.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Mo og omegn vedtatt 16. juni 2014 med formål LNFR-1 område.

Ifølge planbestemmelsene (pkt. 5.1.3) er landbruk/primærnæringsvirksomhet den bestemmende arealbruken og går normalt foran de andre interessene innenfor LNFR-1 områder.

Klagens innhold

Klagere i saken er Per Inge Strand og Tommy Rølvåg Strand, heretter kalt Klagerne, eiere av naboeiendom med adresse Hammerveien 130.

Klagen er datert 16. januar 2020. Klagen anses som innkommet rettidig, jf. forvaltningsloven § 29, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Klagernes anførsler

Klagerne anfører hovedsaklig dette:

1. En ridehall er ikke en driftsbygning, og de mener av den grunn at selve grunnlaget for byggetillatelsen er feil.
2. Nabovarselet var mangelfullt og de mener derfor det ikke var gyldig. De mener at det er høyst tvilsomt at det hadde blitt gjennomført en behandling av byggesøknaden dersom kommunen hadde fått samme materiale som naboene hadde fått.
Klagerne skriver at de ga beskjed til deg som tiltakshaver, om at nabovarselet var mangelfullt da de fikk se det, men at de signerte for at det var mottatt. De signerte ikke på at de godkjente tiltaket.
De skriver også at de enda ikke har fått tilsendt en eneste arkitekttegnet tegning av tiltaket som er tillatt oppført.
3. Det er foretatt oppfylling av masser på dyrket mark i forkant av at denne søknaden ble sendt inn til kommunen og dermed også før dere hadde tillatelse til det.
4. De mener de ikke har fått bekjentgjort noen innsynsrett i saken.
5. De mener videre at vann- og kloakkanlegget på Innerhammeren er bygget på dugnad fra naboene med faren din som tiltakshaver. Anlegget har mangler som gjør at det enda ikke er godkjent og derfor heller ikke overtatt av Rana kommune. De synes derfor det er et mysterium at VA-avdelingen i Rana kommune har godkjent tilkoblingen til anlegget, siden de ikke eier det.
6. De mener avslutningsvis at du, som tiltakshaver på Fjellvang gård, lett kunne funnet en alternativ plassering av ridehallen enn den valgte plasseringen, som da ikke hadde vært til noen sjenanse for noen naboer. Nåværende omsøkte og tillatte plassering er den de mener ligger absolutt nærmest naboene.

Tilsvaret til klagen

Du kom med tilsvaret til klagen i brev av 20. februar 2020.

Du skrev i dette tilsvaret at Fjellvang gård i dag har en utleiestall på gården, med plass for 15 hester, og en utendørs ridebane som eneste treningsfasilitet. Dere ønsker å sette opp en ridehall, for å oppgradere tilbudet til deres oppstallere, slik at dere har mulighet for å trene hestene deres regelmessig gjennom hele året, uavhengig av vær og føreforhold.

Hallen vil gjøre deres stall mer attraktiv, og sikre dere fullt belegg gjennom hele året. Dette vil ha avgjørende betydning for gårdens framtidige inntjeningsmuligheter.

Videre skriver du at når naboene, i sin klage, hevder at en ridehall ikke er en driftsbygning er dere uenige i dette. Dette er fordi ridehallen kommer som et ledd i utbedring av en allerede veletablert drift på gården, i form av utleiestall for hest, og dermed er i tråd med Byggesaksforskriftens § 3-2.

Kommunens vurderinger

Kommunen vil i det neste gjennomføre en vurdering av de anførsler Klagerne har gjort

gjeldende i sin klage. Dette gjøres punktvis nedenfor:

Punkt 1 - En ridehall er ikke en driftsbygning

Klagerne mener at en ridehall ikke er en driftsbygning og av den grunn er selve grunnlaget for byggetillatelsen feil.

Kommunen mener her at det kan argumenteres for at den omsøkte ridehallen faller innenfor arealformålet LNFR1. Argumentasjon som kan understøtte dette finner vi bl.a. i veilederen Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet sammen med Landbruks- og Matdepartementet om bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk, og om forholdet til plan etter plan- og bygningsloven, «*Garden som ressurs*». Kommunen nevner her bl.a. at det i listen over eksempler over tiltak som kan falle innenfor¹, er nevnt at for *Hestesenter og rideanlegg* kan anlegg for oppstalling av hest, mindre ridehall og rideanlegg inkl. utleie/utlån defineres for å være innenfor LNFR-begrepet, hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift.

Kommunen mener også at det kan argumenteres for at ridehallen er en del av driftsgrunnlaget for gården, da tiltaket er knyttet til bl.a. «det behovet gården har for varer og tjenester»². Kommunen vil imidlertid ikke gå inn i denne argumentasjonsrekken da det også er knyttet betraktelig tvil om hvorvidt en ridehall, på generelt grunnlag og konkret i denne saken, kan inngå i LNFR-formålet i det hele tatt. Dette på bakgrunn av hva bl.a. Klagerne i denne saken riktig påpeker; at det står i veiledningen til Byggesaksforskriften (SAK10) § 3-2 første ledd står at et byggverk til oppstilling av hester kan være en driftsbygning, mens en ren ridehall faller utenfor begrepet driftsbygning i landbruket³.

På bakgrunn av dette har kommunen kommet frem til at du må søke om en dispensasjon fra arealformålet, for å kunne få tillatelse til å bygge ridehallen du ønsker.

Punkt 2 – mangelfullt nabovarsel

Klagerne mener at nabovarselet var mangelfullt og derfor det ikke var gyldig. De mener at det er høyst tvilsomt at det hadde blitt gjennomført en behandling av byggesøknaden dersom kommunen hadde fått samme materiale som naboene hadde fått.

Klagerne skriver at de ga beskjed til deg om at nabovarselet var mangelfullt da de fikk se det, men at de signerte for at det var mottatt. De signerte ikke på at de godkjente tiltaket.

De skriver også at de enda ikke har fått tilsendt en eneste arkitekttegnet tegning av tiltaket som er tillatt oppført.

Kommunen bemerker først at det ikke er noe krav om at tegninger som sendes inn med byggesøknader er arkitekttegnet. Det er heller ikke noe krav når naboer varsles, om de må godta det tiltaket de signerer for å ha mottatt nabovarsel for. Det er derfor valgfritt om man vil krysse av i skjema 5156 for om man *samtykker* til tiltaket eller ikke.

¹ Punkt 1.2 i veilederen

² Jf. et av de to absolutte kriteriene som må være oppfylte for at et tiltak skal kunne inngå i LNFR-formålet.

³ Må understrekes telefon:

Formålet med at eiere og festere av naboeiendommer skal varsles⁴ er at de skal gis anledning til å komme med innspill i saken slik at deres interesser kan bli ivaretatt.⁵ Det er i denne saken redegjort av deg at du har forsøkt å varsle naboene slik det er krav om og at du har stilt seg tilgjengelig for å vise det Klagerne eventuelt mente var mangelfullt i etterkant av da du var personlig på døren hos naboene. Klagerne har i denne saken blitt gitt anledning til å komme med innspill i saken og deres merknader til saken er vurdert. Kommunen er derfor av den oppfatning at naboene i denne saken mest sannsynlig har fått ivaretatt sine interesser, slik at hensynet bak bestemmelsene om nabovarsling er ivaretatt.

Det knytter seg imidlertid en viss usikkerhet rundt dette, fordi det er «ord mot ord» i saken mellom hva du sier at er varslet om, og hva Klagerne i saken mener de har sett og fått opplysninger om (og ikke). Det er heller ikke sendt inn til kommunen hva det ble varslet om, altså søknadsskjema med nummer 5155 - *Opplysninger gitt i nabovarsel*. Dette skjemaet skal egentlig sendes til kommunen sammen med søknaden, med tilhørende aktuelle vedlegg.

På denne bakgrunn mener kommunen at det er nødvendig at du på nytt varsler naboene dine om tiltaket, og at det dokumenteres hva det er blitt varslet om⁶. Vi understreker at du må varsle alle naboene på nytt og ikke bare Klagerne i denne saken. Vi bemerker også at nytt nabovarsel uansett er nødvendig når man søker om en dispensasjon.

Punkt 3 – Ulovlig oppfylling av masser

Klagerne skriver at det er foretatt oppfylling av masser på dyrket mark i forkant av at søknaden om ridehall ble sendt inn til kommunen og at denne oppfyllingen derfor er ulovlig.

Det var en egen ulovlighetsoppfølging på massene som ble fylt opp i forkant av innsendte søknad om ridehallen. På grunn av at arbeidene ble startet før du fikk tillatelse til det fikk du også dobbelt saksbehandlingsgebyr i byggesaken din.

Kommunen forutsetter at massene som ikke er strengt nødvendig for å sette opp ridehallen fjernes. Dette kan imidlertid avvendes til du har fått svar på den nye søknaden du nå må sende inn, dersom du fortsatt ønsker å sette oppe en ridehall på eiendommen din.

Punkt 4 – Innsynsrett

Klagerne mener de ikke har fått bekjentgjort noen innsynsrett i saken.

Kommunen skriver i vårt vedtak av 2. januar i år at Klagerne/naboene om part i saken har innsynsrett i saken hos kommunen, men at de ikke har benyttet seg av den.

Vi kan dessverre ikke finne at vi har informert om innsynsretten til partene i denne saken, slik at det Klagerne her skriver er riktig; de har ikke fått bekjentgjort noen innsynsrett i saken.

⁴ Jf. plan- og bygningsloven § 21-3 og byggesaksforskriften § 5-2

⁵ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 319

⁶ Se skjema 5155 fra Direktoratet for Byggkvalitet på deres hjemmesider www.dibk.no. Les også avsnittet nedenfor om hva som konkret må gjøres videre i saken nå.

Vi opplyser derfor nå om at alle, med visse begrensninger har rett til å se dokumentene i saken. Naboer, og her klagerne kan derfor fortsatt kan be om innsyn i saken, med saksnr. 2019/2221, og få tilsendt samtlige dokumenter i saken dersom de ønsker det. Dersom dette er ønskelig må det sendes en e-post til kommunens e-post adresse postmottak@rana.kommune.no der man ber om innsyn i saken. Man trenger ikke å oppgi grunn for hvorfor man ønsker innsyn. Husk å da oppgi saksnummeret.

Punkt 5 – Om vann- og kloakkanlegget på Innerhammeren

Klagerne mener videre at vann- og kloakkanlegget på Innerhammeren er bygget på dugnad fra naboene, med faren din som tiltakshaver. Anlegget har mangler som gjør at det enda ikke er godkjent og derfor heller ikke overtatt av Rana kommune. De synes derfor det er et mysterium at VA-avdelingen i Rana kommune har godkjent tilkoblingen til anlegget, siden de ikke eier det.

Til dette bemerker kommunen at det hverken er søkt om eller gitt tillatelse til tilknytning til det offentlige ledningsnettet for dette tiltaket, da du selv har opplyst i din søknad om at det ikke skal være innlagt vann i ridehallen.

Punkt 6 – Ønske om annen plassering

Klagerne mener avslutningsvis at du, som tiltakshaver på Fjellvang gård, lett kunne funnet en alternativ plassering av ridehallen enn den valgte plasseringen, som da ikke hadde vært til noen sjenanse for noen naboer. Nåværende omsøkte og tillatte plassering er den de mener ligger absolutt nærmest naboene.

Kommunen skal godkjenne byggeverks plassering jf. plan- og bygningslovens § 29-4 første ledd. Kommunen har ikke funnet noen grunn til ikke å godkjenne omsøkte plassering, og deler derfor ikke Klagerens oppfatning om at det er en maksimalt uheldig plassering av ridehallen.

Vi bemerker at plasseringen ligger på den siden av gården dere har stallen og uteområdene til hestene fra før av. Det er en allerede god passasje mellom disse to områdene som det vil bli opparbeidet en intern vei ned til ridehallen, slik vi forstår. Ridehallen er videre omsøkt plassert så nærme veien som det lar seg gjøre, samtidig som at samtlige avtsandskrav til både v/a-anlegg og vei blir ivaretatt. Nærmeste nabo ligger ca. 40 meter unna ridehallen og kommunen mener dette i seg selv er et argument for at kommunen ikke har innvendinger mot plasseringen av tiltaket.

Dette må du gjøre nå

Du må skrive en ny søknad som du må sende oss. Den kan i stor grad være likelydende den første du sendte inn, men du må i tillegg skrive en dispensasjonssøknad fra arealformålet for å oppføre ridehallen. Vi legger ved et informasjonsskriv om hva som må ligge ved en dispensasjonssøknad.

I tillegg må du nabovarsle på nytt, og dokumentere hva det blir varslet om. Vi oppfordrer deg til å bruke digital nabovarsling, som kalles e-nabovarsling⁷.

Vi oppfordrer deg til å gjøre dette så snart som mulig, så skal kommunen gjøre vårt for å

⁷ Dette finner du bl.a. på <https://rana.e-torg.no/>

behandle den nye søknaden din så snart som mulig.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefonnummer 75 14 52 34, seksjonsleder Jan-Terje Strandås på telefonnummer 75 14 52 34 eller e-post postmottak@rana.kommune.no hvis dere har spørsmål til saken. Husk å merke henvendelsen med saksnummer 2020/1278.

Med hilsen

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder
seksjon for byggesak

Marthe Brun Farholm
juridisk rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Vedlegg:

1 18.+Dispensasjon+-+rev+desember+2017

Kopi til:

Inge Per Strand	Hammerveien 130	8626	MO I RANA
Tommy Rølvåg Strand	Hammerveien 130	8626	Mo I Rana