



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg for arealbruk og drift	

Saksbehandler: Kjell Vingen

Terrengarbeider i strandsonen i Bjugn kommune

Vedlegg:

- 1 Særutskrift - Gunn og Jostein Tårnes - søknad om dispensasjon for utfylling i strandsonen
- 2 Særutskrift - Gunn og Jostein Tårns - klage på vedtak om dispensasjon for utfylling i strandsonen
- 3 Ad klage over vedtak om dispensasjon for utfylling i strandsonen
- 4 Dispensasjonssøknad fra Gunn og Jostein Tårnes
- 5 Håvard Sandness - vedrørende tiltak på din eiendom gnr. 81, bnr. 3
- 6 Svar fra Håvard Sandness
- 7 Kart – Borgfjorden
- 8 Tinboden eiendom AS - vedrørende bruk av gnr. 30, bnr. 41
- 9 Søknad om kjøp av tilleggsareal til gnr.30, bnr. 41 i Tindboden
- 10 Kart – Tinboden
- 11 Tindboden Eiendom - søknad om kjøp av tilleggsareal til gnr.30, bnr. 41
- 12 Tindboden Eiendom - signert avtale med Bjugn kommune om leie av areal gnr. 30, bnr. 26
- 13 Kart over leid areal - Tinboden

Drøftings-sakens bakgrunn:

Kommunen har de siste to årene fått tre ulike saker til vurdering som gjelder terrengarbeider i strandsona. Dette er arbeider som ligger noe tilbake i tid, og som ikke ble omsøkt før de ble gjennomført. Da den første av disse skulle vurderes opp mot søknadspликтens rammer ble det klart at det skal svært lite til før terrengarbeider i 100-metersbeltet mot sjø blir søknadspликтige. Disse sakene er ulike på mange måter, men har også mange likhetstrekk.

Disse sakene er spesielle fordi de også involverer kommunen som grunneier, direkte eller indirekte slik:

- Massene som ble benyttet på gnr. 84 bnr. 13 og gnr. 81 bnr. 3 med flere, var overskuddsmasse fra kommunal utbygging (Vallersund oppvekstsenter). Kommunen har ikke vært involvert i avtaler omkring terrengarbeidene på disse eiendommene, og det var entreprenørens ansvar å kjøre bort overskuddsmassene, samt deponere disse på forsvarlig og lovlig måte.
- Kommunen eier gnr. 30 bnr. 26. Det er på deler av denne eiendommen gjennomført terrengarbeider ved oppfylling/utfylling på land og i sjø. Kommunens arealforvaltning valgte høsten 2013 å tilskrive Tinboden Eiendom AS om disse arbeidene, da vi la til grunn at dette foretaket hadde det faktiske ansvar for de arbeider som var

gjennomført. Kommunen som eier, eller som plan- og byggesaksmyndighet, har ikke samtykket, gitt tillatelser eller på annen måte bidratt til at disse terrengarbeidene ble gjennomført.

Normal saksgang tilsier politisk vurdering i den grad den enkelte sak medfører utøvelse av skjønn som ikke er styrt av tidligere etablerte rutiner/vurderinger. Dette betyr etter rådmannens vurdering at disse tre sakene uansett vil bli gjenstand for politisk vurdering når endelige vedtak skal fattes. Denne gang har rådmannen valgt å presentere sakene samlet for politisk drøftelse, forut for realitetsbehandling i ordinær saksbehandling. Dette gjør vi på denne måten for å sikre at sakene blir grundig drøftet, og viktige veivalg blir undergitt politisk vurdering tidlig i prosessene. Rådmannen ser også verdien av å løfte disse sakene frem i lyset slik at vi kan lære av dem, og slik at det ikke skal oppstå tvil omkring kommunens ønske om å gjøre sakene til gjenstand for god og grundig saksbehandling i henhold til plan- og bygningslovens regler.

Vurdering:

Sak i vedlegg nr. 1:

På eiendommen gnr. 84 bnr. 13 tilhørende Gunn Tårnes ble det gjennomført betydelige terrengarbeider i strandsona i perioden 1981-2007. Etter dialog med fylkesmannen er det slått fast at arbeidene var og er søknadspliktige. Etter dialog mellom kommunen og tiltakshaver ble det levert søknad om dispensasjon for tiltak i strandsona, denne ble innvilget med vilkår i hovedutvalg for arealbruk og drift, vedtak 14/15 av 26.02.2014. Dette vedtaket ble påklaget, vedtaket ble i klageomgangen opprettholdt av hovedutvalg for arealbruk og drift, men opphevet av fylkesmannen på grunn av rettsanvendelsesfeil. Fylkesmannen viser til arealformålet "*Bruk og vern av sjø og vassdrag*" samt det generelle plankravet i kommuneplanens arealdel, og slår fast at tiltaket også er i strid med disse bestemmelsene. Tiltakshaver ble etter dette informert om at det også må søkes om dispensasjon fra arealformål og plankrav – eventuelt gjennomføres planarbeid med omregulering til landbruksformål.

Ny søknad om dispensasjon, denne gang også fra arealformål og plankrav er mottatt, se vedlegg 4. Fylkesmannens vurderinger i klagesaken, se vedlegg 3, gir ingen føringer for kommunens vurdering av ny søknad selv om de minner om vår mulighet til å stille vilkår. Fylkesmannen er slik rådmannen tolker klagesaksbehandlingen i all hovedsak positiv til tiltakets innvirkning på miljø, brukbarhet og sikkerhet.

Den nye søknaden er enda ikke lagt frem for hovedutvalg for arealbruk og drift for konkret vurdering og vedtak, fordi rådmannen ønsker at denne saken skal være del av denne drøftingssaken, på generelt grunnlag uten at vedtak fattes i direkte sammenheng med drøftingen. Før ny konkret behandling vil alle sider ved søknaden og tiltaket på nytt bli drøftet og vurdert i saksfremlegg på vanlig måte. Rådmannen må i forbindelse med den faglige vurderingen av søknaden ta standpunkt til om vi bør stille vilkår for en eventuell tillatelse, for eksempel må vi ta standpunkt til om vi bør videreføre vilkår om sikring mot utglidning jevnfør ordlyden i det vedtaket som ble opphevet av fylkesmannen, samt om vi bør kreve at det gjennomføres stikkprøvekontroll med hensyn til anførsler om rene eller urene masser.

Rådmannen kan ikke se at saken inneholder risikofaktorer som gjør at den haster, men legger til grunn at den bør være klar for politisk behandling på neste møte i hovedutvalg for arealbruk og drift.

Sak i vedlegg 2:

På gnr. 81, bnr. 3 tilhørende Håvard Sandness ble det i 2007 gjennomført terrengarbeider, som rådmannen etter en konkret vurdering av tiltaket og dets plassering finner er søknadspliktig jevnfør plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav k). Terrengarbeidene på denne eiendommen består i utfylling/oppfylling av areal mellom landbruksveg og sjø. Rådmannen er ikke enig med tiltakshaver, se vedlegg 6 i at *"dette ikke er noe søknadspliktig tiltak"*. Det er betydelige masser som er tilkjørt, og terrenget har ved dette endret karakter. Tiltakshaver synes å legge til grunn at det er av avgjørende betydning at terrengarbeidene ikke er gjennomført i fjæra, dette er ikke riktig da forbudet mot tiltak gjelder 100-meterbeltet mot sjø, se plan- og bygningsloven § 1-8 *"Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag"*. Rådmannen minner om at det skal svart lite til før terrengarbeider blir søknadspliktige i sjø og i hundremetersbeltet langs sjø.

I forbindelse med saksforberedelse før politisk vurdering av bruk av tvangsmidler, kom det frem at dette tiltaket omfatter flere eiendommer i området. Rådmannen legger derfor til grunn at det er hensiktsmessig å vente med videre saksgang, til alle grunneierne er tilskrevet og gitt mulighet til frivillig retting med videre. Rådmannen vil komme tilbake med saksfremlegg i forbindelse med disse terrengarbeidene når sakene er tilstrekkelig opplyst.

Rådmannen kan ikke se at disse terrengarbeidene inneholder risikofaktorer som gjør at sakene haster. Massene har nå ligget der i mange år, og tiltakshavere bør få noe tid til å utforme søknader og gjøre sine vurderinger i den sammenheng. Rådmannen legger til grunn at avklaringer om søknadsplikt samt nødvendige søknader i forbindelse med arbeidene ved Borgfjorden bør foreligge senest ved månedsskiftet februar, mars 2015.

Avdeling for arealbruk har tatt kontakt med Sør-Trøndelag fylkeskommune (vegeier) for å søke mer kunnskap om hva som er skjedd og hvilke avgjørelser som lå til grunn for at masser fra nye Vallersund oppvekstsenter ble brukt til terrengarbeider i vår strandsone uten nødvendige tillatelser. Vi håper dette vil kunne avdekke mer omkring sakens faktiske side.

Sak i vedlegg 3:

Formelt utgangspunkt for eierskap og bruksrett, se vedlegg 10

Tindboden Eiendom AS eier gnr. 30 bnr. 41. Dette er en næringseiendom som er i bruk til ilandføring av masser fra båt, og mellomlagring av masser før utkjøring.

Teig på ca. 1,6 daa mellom gnr. 30 bnr. 41 og sjøen tilhører også Tindboden Eiendom AS, denne teigen solgte kommunen i 2007, endelig kartforretning er ikke gjennomført.

Teig på ca. 2,1 daa vest for overstående areal, og nord for gnr. 30 bnr. 41 eies av kommunen. Arealet leies og brukes av Tindboden Eiendom AS, se vedlegg 3.3

Resterende areal på gnr. 30 bnr. 26 eies av kommunen, uten at kommunen har inngått avtaler om leie eller bruk. Deler av dette arealet er likevel tatt i bruk av Tindboden Eiendom AS.

Gjennomførte tiltak og dagens bruk:

Tindboden Eiendom AS har gjennomført terrengarbeider ved fylling i sjøen på egen eiendom og på kommunens eiendom. På denne måten har de utvidet det landareal de har til rådighet. Enn videre bruker de (uten avtale) areal tilhørende kommunen som mellomlager for ilandførte masser.

Kommuneplanens arealdel, delplan Ervika:

Det areal Tindboden Eiendom AS eier og leier er i all hovedsak satt av til næringsbebyggelse, noe areal ved strandlinje er satt av til arealformålet "havn". Området er ikke regulert. Byggegrense mot sjø er i kommuneplanens arealdel fastsatt til strandlinjen slik den fremgår av grunnkartet.

Areal tatt i bruk uten avtale på gnr. 30 bnr. 26 er satt av til friområde. Fyllingskant på kommunal eiendom ligger i dag inne på området satt av til arealformålene "friområde" og "havn".

Det området som er berørt av ulovlig bruk og ulovlige terrengarbeider, er i plankartet markert som faresone for ras og skredfare. Fra bestemmelser til kommuneplanens arealdel i "Hensynssoner for fare, sikring og støy § 12-1 Ras og skred" hitsettes:

Det er registrert bløt leire og tildels kvikkleire enkelte steder i fjæra i Tinboden H310_6, Lysøysund H310_4 og Sandnesva gen H310_5. På disse steder, eller steder der det er grunn til å anta at den marine avsetningen kan være ustabil, må det gjennomføres grunnundersøkelser før utbygging kan tillates.

Ved regulering av området med ras og skredfare må det av planbeskrivelse og bestemmelser fremkomme hvilke tiltak som må til for å sikre tilstrekkelig sikkerhet for nye tiltak, samt for omkringliggende bygg og anlegg - i anleggsfasen og permanent. Dersom det blir nødvendig med risikoreduserende tiltak, kan disse kun aksepteres dersom de er gjennomførbare innenfor akseptable miljømessige rammer.

Veien videre, på kort sikt:

Denne saken er alvorlig fordi vi ikke har sikker kunnskap om hvilken risiko de ulovlige tiltakene kan medføre med hensyn til områdets stabilitet. Rådmannen er særlig bekymret for den delen av foretakets daglige drift som medfører varierende terreng-trykk. Det vil i denne sammenheng si lagring og flytting av masser, og hva dette kan bety for områdets stabilitet.

På denne bakgrunn er det rådmannens vurdering at vi snarest bør formidlet vår bekymring til Tindboden Eiendom AS og be dem sørge for en faglig vurdering av stabiliteten i området. Rådmannen legger til grunn at dersom vi ikke mottar en tilfredsstillende dokumentasjon som viser at fortsatt drift ikke medfører risiko ut over det som kan aksepteres, må vi vurdere om vi må ta plan- og bygningslovens tvangsmidler i bruk for å oppnå tilfredsstillende retting av de ulovlige tiltak. Dette kan i denne saken bety at all drift på området må stanses i påvente av trygg og miljøvennlig retting.

Tilfredsstillende dokumentasjon vil her si geoteknisk vurdering fra kvalifisert foretak.

Veien videre, varig løsning:

Rådmannen legger til grunn at den beste løsning for utfordringene i Tindboden er at Tindboden Eiendom AS legger frem privat forslag til reguleringsplan for de berørte områder. I slikt planforslag kan Tinboden Eiendom AS søke å skaffe hjemmel for de ulovlige terrengarbeider og den ulovlige bruken. De kan også søke å løse eventuelle fremtidige utfordringer, ønsker og behov gjennom slik helhetlig plan. Dersom ønsket fremtidig bruk er i strid med kommuneplanens arealdel, må detaljplan behandles og vedtas som områdeplan. Dette betyr i tilfelle at Tindboden Eiendom AS, før planoppstart, må inngå avtale med kommunen om slikt planarbeid, der det blant annet blir klarlagt hvem som skal betale for planarbeid og saksbehandling.

Det er også i denne saken *mulig* å omsøke de gjennomførte tiltak ved dispensasjoner jevnfør plan- og bygningsloven § 19-2. I dette tilfelles betyr det terrengarbeider og bruk i strid med kommuneplanen for Ervika. Rådmannen kan imidlertid ikke se at dette er ønskelig i denne saken, da de tema som skal vurderes er komplekse, og fordrer grundige analyser av risiko og sårbarhet i forbindelse med fare og miljø. Planprosess vil etter rådmannens vurdering på en

grundigere og mer helhetlig måte sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning av alle berørte interesser og myndigheter

Rådmannen legger til grunn at Tinboden Eiendom AS bør levere foreløpig geoteknisk vurdering av risiko, samt melde i fra om valgt løsning innen 01.11.2014 - sammen med fremdriftsplan for levering av planforslag eller søknad.

Oppsummering:

Rådmannen legger til grunn at vi bør vurdere om den ulovlige bruken av masser fra Vallersund oppvekstsenter bør få konsekvenser for hvordan vi utformer avtaler om bortkjøring av masser fra kommunale tiltak i fremtiden. Bør vi i våre kontrakter eksplisitt si noe mer om forsvarlig deponering og bruk av masser slik at det er helt klart at det er den som har kontrakten som har alt formelt og reelt ansvar for dette? Bør vi kanskje be om å få opplyst konkret hvor bortkjørte masser ender?

Kommunen eier mange små teiger, som ikke er i aktiv bruk – og det kan fremstå som en meget utfordrende (les tidkrevende og kostbar) oppgave å ha full kontroll på at naboer eller andre ikke tar seg til rette på vår eiendom. Likevel bør vi vurdere om det finnes metoder vi kan ta i bruk, som vil gi oss bedre kontroll med hva våre eiendommer brukes til, slik at vi kan unngå ulovlige tiltak på vår eiendom i fremtiden.

Rådmannen legger til grunn at det er svært viktig at vi skiller klart mellom kommunens rolle som arealforvalter jevnfør plan- og bygningsloven og kommunen rolle som eier og utbygger. Det vil være svært uheldig dersom vi tillater at det fester seg et inntrykk av at vi ikke skiller klart mellom disse rollene.

Hovedutvalgsnestlederens innstilling:

Dette er en drøftingssak uten innstilling til vedtak. Hovedutvalgsnestlederen ber hovedutvalg for arealbruk og drift gjennomføre en bred drøftelse av sakene, for å bidra til sakenes opplysning og forberedelse.