

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
16/79	Planutvalg	17.08.2016

Saksbehandler: Kjell Vingen

Tinboden Eiendom AS - Ulovlighetsoppfølging 30/041

Vedlegg:

- 1 TINBODEN EIENDOM AS - ULOVLIGHETSOPPFØLGING 30/041
- 2 Tindboden
- 3 TINBODEN EIENDOM AS - ULOVLIGHETSOPPFØLGING FOR TERRENGARBEIDER, 30/041 MED FLERE
- 4 Srutskrift - terrengarbeider i strandsonen i Bjugn kommune
- 5 Fylling Tinbua, Bjugn - geoteknisk vurdering
- 6 Borepunkter
- 7 Tinboden Eiendom AS - Ulovlighetsoppfølging for tiltak på 30/041 med flere
- 8 Tinnboden - prosess for å avklare grunnforhold
- 9 Fw: Vurdering av utfylling-Tinnboden i Bjugn kommune

Sakens bakgrunn og innhold:

Tinboden Eiendom AS eier gnr. 30, bnr. 41, mens gnr. 30, bnr. 26 er eid av Bjugn kommune. Det er gjennomført terrengarbeider i og ved sjøen på gnr 30, bnr 41 og gnr 30, bnr 26. I tillegg er areal tatt i bruk til ilandføring og mellomlagring av masser.

Denne saken er tidligere drøftet med hovedutvalg for arealbruk og, vedlegg 4.

Juridisk utgangspunkt:

Dette er tiltak som er søknadspliktig jevnfør plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav k) for terrengarbeider og/eller alternativt bokstavene a) og b) for anlegg.

Arealet er i kommunedelplan for Ervika delvis satt av til arealformålet næringsbebyggelse og kai, og delvis til friområde. På areal satt av til friområde kan ikke tiltak til næringsformål tillates uten regulering eller dispensasjon. På areal satt av til næringsbebyggelse og kai blir tiltakets størrelse avgjørende for om området må reguleres før utbygging, alternativt om det kan gis dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

Området er i plankartet markert som faresone for ras og skredfare.

Fra juridisk bindende bestemmelser til kommuneplanen hitsettes:

«Fellesbestemmelser**§ 2 Plankrav**

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, Forsvaret, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner er det krav om regulering før tiltak jf. plan- og bygningslovens § 1-6.

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling, der tiltakene er i tråd med kommuneplanens arealdel.

For tiltak unntatt fra søknadsplikt jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke nødvendig med reguleringsplan.»

«Hensynssoner for fare, sikring og støy

§ 12-1 Ras og skred

[...]

Det er registrert bløt leire og tildels kvikkleire enkelte steder i fjæra i Tinboden H310_6, Lysøysund H310_4 og Sandnesvågen 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 område 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.»

Ansvarlig for tiltak og bruk:

Kommunen som eier:

Kommunen eier gnr. 30, bnr. 26. Det er på deler av denne eiendommen gjennomført terrengarbeider ved oppfylling/utfylling på land og i sjø. Deler av arealet er tatt i bruk som mellomlager for ilandførte masser. Kommunen som eier har samtykket til bruk av deler av arealet, men ikke til bruk som er ulovlig jevnfør plan- og bygningsloven.

Kommunen som plan- og byggesaksmyndighet:

Kommunen som plan- og bygningsmyndighet har i flere år søkt å få rettet de ulovlige tiltak på disse to eiendommene som er eid og/eller brukt av Tinboden Eiendom AS. Kommunen, som plan- og byggesaksmyndighet, har ikke gitt tillatelser eller på annen måte bidratt til terrengarbeidet eller bruken.

Tinboden Eiendom AS:

Tinboden Eiendom AS har mottatt forhåndsvarsel om tvangsmidler, se vedlegg 1, 2, 3 og 7. Rådmannen legger til grunn at dette foretaket har det juridiske og reelle ansvaret for det ulovlige tiltak og bruk, og er derigjennom nærmest til å bære ansvaret for rettingen av tiltaket. Foretaket har ikke på noe tidspunkt anført at dette er feil ansvarsfordeling mellom eier og bruker.

Som det fremkommer av eposter, vedlegg 8 og 9, er tiltakshaver fremdeles usikker på hvordan han eventuelt kan rette opp i de ulovlige forholdene på eiendommene. Medgått tid tilsier etter rådmannens vurdering at det nå bør vurderes bruk av tvangsmidler, i den hensikt å gi den ansvarlige økt motivasjon for retting.

Vurdering av tvangsmidler:

Pålegg om retting og pålegg om stans:

Pålegg om retting av de ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet kan vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3.

Stans i ulovlig bruk kan etter rådmannens vurdering vedtas med tilnærmet øyeblikkelig virkning, mens rettingsfrist for de fysiske tiltak må settes til en fremtidig dato som gir realistisk rom for retting. I denne saken er det særdeles viktig at det gis tid til gode

risikovurderinger forut for eventuelle terrengarbeider. På denne bakgrunn er det vår foreløpige vurdering at frist for fullverdig og endelig retting kan settes til fire måneder etter vedtaksdato.

Tvangsmulkt:

Tvangsmulkt kan vedtas jevnfør plan- og bygningsloven § 32-5 i den hensikt å gi økonomisk motivasjon til retting.

I denne saken må det vurderes om tvangsmulkt skal vedtas separat for ulovlig bruk av arealet og for fullverdig retting av tiltaket. Rådmannens vurdering er at tvangsmulkt bør påløpe daglig dersom ulovlig bruk fortsetter etter frist gitt i vedtak om stans, og at denne tvangsmulkt ikke bør være mindre enn kroner 2 000,- per dag. Løpende tvangsmulkt for etterfølgende fullverdig retting av tiltaket bør ikke være mindre enn kroner 25 000,- per måned.

Oppsummering:

Rådmannen finner at det i denne saken bør vedtas bruk av tvangsmidler for å gi den ansvarlige økt motivasjon for retting.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 gis Tinboden Eiendom AS pålegg om stans av all bruk av areal som er satt av til friområde på og ved gnr. 30, bnr. 41 og gnr. 30 bnr. 26. Frist for stans av all bruk av område satt av til friområde settes til 22.08.2016.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 fastsettes bruk av tvangsmulkt. Dersom ulovlig bruk ikke opphører innen 22.08.2016 påløper løpende tvangsmulkt til Tinboden Eiendom AS med kroner 12 000,- per påbegynte uke, første gang 23.08.2016, deretter 30.08.2016, 06.09.2016 og så videre til bruken opphører.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 gis Tinboden Eiendom AS pålegg om retting av de ulovlig gjennomførte tiltak på og ved gnr. 30, bnr. 41 og gnr. 30, bnr. 26. Rettingsfrist settes til 01.01.2017.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 vedtas bruk av tvangsmulkt. Dersom fullverdig retting ikke er gjennomført innen 01.01.2017 påløper løpende tvangsmulkt til Tinboden Eiendom AS med kroner 25 000,- per måned til retting er gjennomført. Første gang 02.01.2017, deretter 02.02.2017, 02.03.2017 og så videre til retting er oppnådd.

Saksprotokoll i Planutvalg - 17.08.2016

Behandling:

Det ble foretatt befaring, med tiltakshaver til stede.

Leder foreslo å endre tidsfristen i første og andre avsnitt til 15.09.2016.

Innstillingen med dette forslaget til endring ble enstemmig vedtatt.

Endelig vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 gis Tinboden Eiendom AS pålegg om stans av all bruk av areal som er satt av til friområde på og ved gnr. 30, bnr. 41 og gnr. 30 bnr. 26. Frist for stans av all bruk av område satt av til friområde settes til 15.09.2016.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 fastsettes bruk av tvangsmulkt. Dersom ulovlig bruk ikke opphører innen 15.09.2016 påløper løpende tvangsmulkt til Tinboden

Eiendom AS med kroner 12 000,- per påbegynte uke, første gang 19.09.2016, deretter 26.09.2016, 03.10.2016 og så videre til bruken opphører.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 gis Tinboden Eiendom AS pålegg om retting av de ulovlig gjennomførte tiltak på og ved gnr. 30, bnr. 41 og gnr. 30, bnr. 26. Rettingsfrist settes til 01.01.2017.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-5 vedtas bruk av tvangsmulkt. Dersom fullverdig retting ikke er gjennomført innen 01.01.2017 påløper løpende tvangsmulkt til Tinboden Eiendom AS med kroner 25 000,- per måned til retting er gjennomført. Første gang 02.01.2017, deretter 02.02.2017, 02.03.2017 og så videre til retting er oppnådd.