

Advokat Kayser, Advokatfirma Stiegler

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/1495 - 16/17804

Saksbehandlar:

Maria Eikedal

maria.eikedal@osteroy.kommune.no

Dato:

13.12.2016

Førehandsvarsel

Veiletveit – førehandsvarsel etter plbl. § 32-2 om mogleg vedtak om pålegg om stans av verksemd samt tvangsmulkt – gnr. 6 bnr. 1 i Osterøy kommune

Det vert lagt til grunn at Advokatfirmaet Stiegler AS representerer Roger Hartveit (født 25.04.1967) og Fotlandsvåg Maskinentreprenør AS (org nr. 968 082 531).

Den 20.04.2016 fatta Osterøy kommune vedtak retta mot Fotlandsvåg Maskinentreprenør AS om umiddelbar stans av all drift i samband med masseuttak/steinknuseverk på eiendomen gnr. 6 bnr.1 i Osterøy kommune. Vedtaket vart klaga på, og kommunen oppretthaldt den 01.06.2016 sitt opprinnelege vedtak. I vedtak av 06.09.2016 oppheva Fylkesmannen kommunen sitt vedtak. Fylkesmannen meinte at grunngevinga for kommunen sitt vedtak ikkje var tilstrekkeleg, og sende saka attende til kommunen for ny handsaming.

Parallelt med dette, førehandsvarsla kommunen i brev av 15. juni 2016 at kommunen vurderte å treffe vedtak om tvangsmulkt dersom ikkje den ulovlege verksemda knytt til masseuttak/steinknuseverk vart stansa innan 30.09.2016. Det vart også førehandsvarsla at kommunen vurderte å treffe vedtak med pålegg om tilbakeføring til lovleg tilstand. På vegne av tiltakshavar ga advokat Kayser ei uttale i brev av 21.06.2016. Advokat Kayser skreiv på vegne av sin klient at det ville vere vanskeleg å gjennomføre eit pålegg om tilbakeføring utan at arbeidet skulle halde fram. Han viste også til at det no var igangsett ein reguleringsplanprosess med sikte på å bringe tiltaket inn i lovlege former.

Fylkesmannen sitt vedtak, og uttale frå tiltakshavar sin advokat, vil måtte vurderast i kommunen si vidare oppfølging av saka.

Kommunen sitt utgangspunkt er at tiltak etter plan og bygningslova ikkje kan etablerast/utførast/gjennomførast utan at søknad er sendt til kommunen, og kommunen deretter har gjeve løyve. Dette kjem fram av plbl. § 20-2. Det å drive masseuttak/steinknuseverk er å sjå som et tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jfr. § 1-6. Plassering av bygning/konstruksjon/anlegg er søknadspliktig etter § 20-1 a), bruksendring er søknadspliktig etter 20-1 d) og vesentlige terrenginngrep er søknadspliktig etter § 20-1 k).

Det føreligg inga løyve etter plan- og bygningslova for den verksemd som har vert driven, og fortsatt vert driven, på steinknuseverket. Kommunen vurderer det dermed slik at verksemda synes å vere ulovleg.

Før søknad om tiltak kan byggesakshandsamast er det i dette tilfellet også naudsynt med vedtak av reguleringsplan. Dette følgjer av gjeldande overordna arealplan. Tiltakshavar har i denne saka heller ikkje

etterlevd plikten til å sørge for at det føreligg eit lovleg reguleringsplangrunnlag som grunnlag for byggesakshandsaminga.

Etter plan- og bygningslova § 32-1 skal kommunen forfølge brot på regalar gjeven i eller i medhald av lova. Dette inneber ein plikt for kommunen til ulovlegheitsoppfølging. Berre dersom brotet på reglane er av mindre betydning kan kommunen avstå frå å forfølge ulovlegheita.

Det er kommunen si vurdering at det i denne saka ikkje er tale om brot på reglende som er av mindre betydning. Det er tale om svært store terrenginngrep, og ein betydeleg verksemd knytt til masseuttak og steinknuseverk. Kommunen vil difor måtte vurdere å treffe hensiktsmessig vedtak om ulovlegheitsoppfølging.

I lys av at tiltakshavar har sett i gang ein reguleringsplanprosess med sikte på å bringe tiltaket inn i lovlege former, vurderer kommunen at det per i dag ikkje er hensiktsmessig å fatte vedtak om å pålegge tilbakeføring til lovleg tilstand. Rammene for, og vilkår knytt til, drift av masseuttaket/steinknuseverket og tilbakeføring, vil kunne handsamast som ein del av reguleringsplanprosessen, dersom tiltakshavar følger opp med forslag til privat detaljreguleringsplan. Om tiltakshavar unnlet å fremje til handasming privat forslag til detaljregulering, vil kommunen på eit seinare tidspunkt vurdere eventuelt pålegg om tilbakeføring av ulovleg gjennomførte tiltak.

Kommunen meiner likevel at vedtak om pålegg om stans av ulovleg verksemd knytt til masseuttak/steinknuseverk på gnr. 6. bnr. 1 må vurderast. Det er tale om ein varig og betydeleg verksemd som har vore driven utan dei løyver som lova krev.

At ulovleg verksemd har vore driven i lang tid kan ikkje vere eit argument for å kunne få fortsetje med ulovleg verksemd. Dette må gjelde sjølv om ein reguleringsplanprosess, med sikte på å få verksemda inn i lovlege former, er sett i gang. Det vil i beste fall ta 4-6 månadar før ein reguleringsplan- og byggesakshandsaming er ferdigstilt. Kommunen vil svikte sin plikt etter plbl. § 32-1 dersom ulovleg verksemd får fortsetje over eit betydeleg tidsrom. Dette vil svekke respekten for lova, og uthole kommunen sin autoritet i høve til andre innbyggjarar og verksemdar i kommunen.

Eit vedtak om pålegg om stans av ulovleg verksemd synes dermed å vere naudsynt. Eit vedtak om pålegg om stans av ulovleg verksemd vil då heller ikkje vere uforholdsmessig. Ingen kan ha ei rettvis forventning om å fortsetje ei ulovleg verksemd. Tiltakshavar har i denne saka hatt ei stor vinning av å drive masseuttak/steinknuseverk utan at lovleg løyve føreligg. Tiltakshaver har også over eit tidsrom på fleire år unnlate å etterkomme pålegg frå kommunen, og har sett vekk i frå gjentekne oppfordringar om å søkje å bringe tiltaket inn i lovlege former gjennom reguleringsplan og byggesakshandsaming.

Skal kommunen kunne sikre etterleving av eit pålegg om stans av ulovleg verksemd, vil det vere naudsynt at manglande etterleving får konsekvensar for tiltakshavar. Eit vedtak om tvangsmulkt vil då vere både naudsynt og forholdsmessig.

Etter plan- og bygningslova § 32-2 skal den ansvarlege verte underretta med skriftleg førehandsvarsel, og få moglegheit til å uttale seg med ein frist som ikkje skal vere kortare enn 3 veker. Førehandsvarselet skal opplyse om at dersom det ulovlege tilhøvet ikkje vert retta innan fristen, vil det kunne følgjast opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Førehandsvarselet skal vidare opplyse om at eit eventuelt pålegg som ikkje vert etterkomme innan fastsett frist, også vil kunne følgjast opp med førelegg som kan få same verknad som rettskraftig dom. Eventuelt endeleg pålegg kan verte tinglyst på den aktuelle eigendom.

I denne saka vil kommunen vurdere å treffe vedtak om pålegg om stans av ulovleg verksemd og tvangsmulkt. Kommunen vil på eit seinare tidspunkt også kunne vurdere vedtak knytt til retting.

Vedtak om pålegg om stans av ulovleg drift, og pålegg om tvangsmulkt vil kunne ha innhald som følgjer:

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 32-3 vert Fotlandsvåg Maskinentreprenør AS og Roger Hartveit pålagt å stanse all verksemd knytt til steinknuseverk/masseuttak på gnr. 6 bnr. 1 i Osterøy kommune innan 01. februar 2017.
2. Dersom pålegg om stans av all verksemd knytt til steinknuseverk/masseuttak som skissert i punkt 1 ikkje har funne stad innan 01. februar 2017, og Osterøy kommune ikkje har motteke underretning om dette, plikter Fotlandsvåg Maskinentreprenør AS og/eller Roger Hartveit å betale tvangsmulkt i form av eingongsbeløp på kr. 400.000,- , og deretter ei løpande tvangsmulkt på kr. 1000,- per døgn så lenge det ulovlege tilhøve varer. Dette vedtak om tvangsmulkt vert gjeven med heimel i plan- og bygningslova § 32-5.

Pålegg om stans av ulovleg drift, og tvangsmulkt skal etter reglane i plbl. kap. 32 om ulovlegheitsoppfølging rettast mot «den ansvarlige». I lovforarbeida (Ot prp 1993-94 s. 172) heiter det at omgrepet «den ansvarlige» omfattar:

«ikke bare eier, rettighetshaver og byggherre, men også den ansvarlige søker og utførende, prosjekterende , ulike kontrollører, samt den som står for den ulovlige bruk...»

Fotlandsvåg Maskinentreprenør AS driv den ulovlege verksemda knytt til masseuttak/steinknuseverk og står for den ulovlege bruk. Roger Hartveit er leigar/festar av den grunn der masseuttaket/steinknuseverket vert driven. Avtale om leige av grunn vart ut i frå opplysingar i grunnboka inngått i 2005 for 10 år. Avtalen gjaldt 53 dekar av gnr. 6 bnr. 1. I eigenskap av festar/leigar av den grunn der den ulovlege verksemda vert driven er Roger Hartveit rettighetshavar i eigendomen og står dermed også personleg ansvarleg for den ulovlege bruk. Han er dessutan også styreleiar og dagleg leiar i Fotlandsvåg Maskinentreprenør AS, og majoriteteigar i selskapet. Pålegg om opphøyr av ulovleg bruk, samt vedtak om tvangsmulkt bør dermed også rettast mot Roger Hartveit.

Fotlandsvåg Maskinentreprenør AS og Roger Hartveit vert gjeven frist til **måndag 09. januar 2016** med å uttale seg i saka. Etter at fristen for å komme med uttale er gått ut vil kommunen slutføre handsaminga av saka, og eventuelt treffe vedtak.

Med helsing

Jostein Førre
Rådmann

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Mottakar:

Advokat Kayser, Advokatfirma
Stiegler