



Risøya Eiendom As
Steinrevet 20
3290 Stavern

Verdiskaping og stedsutvikling
Innbyggerkontakt og byggesak
Saksbehandler Thor Håkon Lindstad
Deres ref.
Vår ref. 24/139889
Arkiv 23/34445
Vår dato 16.08.2024
Deres dato 09.07.2024

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
1161/24	Planutvalget

Vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt - Ulovlighetsoppfølging - Voll med avfall - Steinrevet 20 - Gbnr. 5001/693/1

Vedtak om pålegg

Larvik kommune ved virksomhet innbyggerkontakt og byggesak viser til forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt datert 18.06.2024. Vi kan ikke se at tiltaket er rettet.

Bygningsmyndigheten er delegert fullmakt fra kommunestyret til å fatte følgende vedtak:

Pålegg om retting, jf. plan- bygningsloven (pbl.) § 32-3

- For å etterkomme pålegget må du fjerne vollen helt, eventuelt redusere den til størrelsen av en 1 meter bred hekk, ref. byggetillatelsen 18.06.2019.
- Frist for å etterkomme pålegget settes til **01.11.2024**.
- Pålegget gis på bakgrunn av at tiltaket slik det fremstår i dag mangler bygningsmyndighetenes godkjenning, og strider mot arealformål og søknadsplikt, og for øvrig tiltaksplan og nabogrense.

Ileggelse av tvangsmulkt, jf. pbl. § 32-51.

- Det vedtas herved en tvangsmulkt bestående av engangsmulkt stor kroner **45.000** og dagmulkt stor kroner **700**.
- Tvangsmulkten effektueres dagen etter at påleggsfristen har gått ut dersom pålegget ikke etterkommes, eller komplett søknad om å bringe tiltaket over i lovlige former er mottatt av kommunen innen samme frist.
- Dagmulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig tilbakemelding om at det ulovlige forhold er opphørt.

Fakta i saken

Larvik kommune ved virksomhet innbyggerkontakt og byggesak (heretter byggesak) har de siste årene blitt oppmerksom på at vollen nord for Steinrevet 20, gbnr. 5001/693/1, er etablert vesentlig større enn godkjent 18.06.2019, se vedlagt byggetillatelse med tilhørende situasjonsplan.

Vollen måler i dag ca. 50 meter lengde, ca. 8 meter bredde og ca. 3 meter høyde. Søknaden og tillatelsen gikk kun ut på å erstatte en klipt bøkehekk med bredde på 1 meter. Tillatelsen innebar heller ingen tillatelse over eiendomsgrensen mot nord, hvor situasjonsplanen stopper. Dagens voll er langt større, plassert over grensen og dels inn på arealer regulert til gangvei:



Den 04.04.2017 godkjente Larvik kommune en tiltaksplan for graving i forurensede masser, se vedlagt. Denne skisserer «minimale graving på tiltaksområdet, samt en generell heving av terrenget med 60 cm». Denne kom altså forut for den aktuelle vollen, og omtaler den ikke. Vollen ligger sågar på utsiden av eiendommen og dermed også utenfor tiltaksområdet.

Sluttrapporten 27.11.2023 beskriver hvordan tiltaksplanen blir fulgt, se vedlagt. Sluttrapporten tas til orientering og behandles ikke, annet enn der det unntaksvis føres tilsyn. Sluttrapporten beskriver vollen, men den er altså aldri søkt godkjent etter plan- og bygningsloven i dagens størrelse og plassering. Den er heller ikke innenfor tiltaksområdet og harmonerer ikke med tiltaksplanen, som konstaterer at «ved transport av masser ut av eiendommen må massene leveres til et godkjent deponi». Sluttrapporten har derfor ingen relevans når kommunen nå konstaterer at vollen er ulovlig anlagt. Overtredelser av plan- og bygningslovgivningen plikter kommunen å forfølge, jf. pbl. § 32-1.

Bygningsmyndigheten i Larvik kommune sendte i den 18.06.2024 ut et forhåndsvarsel om vedtak om pålegg om tilbakeføring og tvangsmulkt, dvs. fjerning av vollen, med unntak av en svært liten rest godkjent 18.06.2019 til erstatning for en 1 meter bred hekk inne på egen eiendom. Det ble opplyst at før vedtaket ble fattet, hadde dere rett til å uttale dere.

Bygningsmyndigheten mottok uttalelse til forhåndsvarslingen 09.07.2024, se vedlagt. Vi har følgende kommentarer til de respektive anførselene:

- Vollen må anses godkjent av kommunen.
 - o Svar: Ingen tegninger, ingen situasjonsplan, ingen dispensasjons-søknad, ingen støtte i tiltaksplan og intet privatrettslig samtykke fra kommunen som grunneier underbygger at vollen skulle være godkjent over eiendomsgrensen og i nærheten av dagens størrelse i og med vedtaket 18.06.2019. Skal et tiltak mot formodning strekke seg over nabogrenser og inn i motstridende arealformål, har søker den åpenbare oppfordringen og ansvaret for å søke alle nødvendige avklaringer. Det er aldri gjort. Kommunen finner ikke støtte i byggetillatelsen for at dagens tiltak er godkjent.
- Dersom kommunen ville begrense størrelsen på jordvollen som var bygget, skulle kommunen før eller da endringen ble godkjent i 2019 ha gitt klart uttrykk for det.
 - o Svar: Søker erklærer i og med sin søknad at tiltaket er tydelig nok skissert til at det kan fattes vedtak i saken. Tiltakshaver har selv ansvar og oppfordring til å søke nødvendige avklaringer og dispensasjoner hos kommunen når de bygger i strid med byggetillatelse, tegninger, tiltaksplan, nabogrense og arealformål gangvei. Tiltakshaver har dessuten utfordret planverket og tidligere byggetillatelser en rekke

ganger på eiendommen for øvrig og kan ikke ha noen forventning om at kommunen skal holde tritt med alle overtredelser akkurat når de skjer.

- Det bemerkes også at før nevnte godkjenning ble gitt, var det dialog mellom Norconsult på vegne av Risøya Eiendom og kommunen, der konklusjonen var at jordvullen kunne unntas søknadsplikt.
 - o Svar: Enten det var dialog eller ei, var denne konklusjonen åpenbart feil, og det var riktig av tiltakshaver å søke. Gitt vollens plassering i dag, skulle det også vært søkt dispensasjon fra arealformålet gangvei og tiltakets plassering vis-à-vis nabogrensen vurdert, jf. pbl. § 29-4.
- Det bemerkes også at kommunen selv har innrettet seg etter godkjenningen, og vollens økte omfang også på kommunens nabotomt, i og med at kommunen har prosjektert med vollen slik den er, jf. blant annet nabovarsel for terrengendringer og dispensasjon av 30. juni 2023 med blant annet vollen tegnet inn med nye kotehøyder mv. Kommunen har i tråd med dette asfaltert frem til starten av vollen på nabotomten. Kommunen har til og med valgt å så planter i vollens breddekant.
 - o Svar: Dette er saken uvedkommende. Det ligger ingen plan- og bygningsrettslig behandling og godkjenning i noe av dette.
- Når det gjelder vollens størrelse, så er det ikke riktig at den er 8 meter bred og 3 meter høy.
 - o Svar: Målene er cirka-mål, men i rett størrelsesorden.
- Det bemerkes også at kommunen på nabotomten, som har samme type avfall med minst samme grad av forurensning i grunnen, i tråd med ovennevnte nabovarsel har valgt å "heve terrenget" med tilsvarende skråning som Risøya Eiendoms voll.
 - o Svar: Til forskjell fra denne saken er kommunens tiltak søkt om og godkjent med rett plassering og størrelse.
- Avslutningsvis påpekes at det er kommunens forurensning som ligger på tomten og i jordvullen (også på nabotomten), og i den grad det blir et krav om å kjøre bort masser fra vollen, til tross for godkjenningen og historikken, vil kommunen som grunneier og som den som forurensningen skriver seg fra, være den som er ansvarlig for alle kostnader et slikt pålegg vil medføre.
 - o Svar: Eventuelle krav vil bli besvart. Kommunen bemerker at vollen er blitt til som et direkte resultat av at tiltakshaver ikke har fulgt sin egen tiltaksplan, hvor det stod at «ved transport av masser ut av eiendommen må massene leveres til et godkjent deponi».

Begrunnelse

Pålegget ilegges fordi tiltaket er et søknadspliktig vesentlig terrenginngrep (pbl. § 20-1 bokstav k) som savner dekning i noen byggetillatelse. Tiltaket er videre plassert i strid med nabogrense (pbl. § 29-4) og arealformålet gangvei i både reguleringsplanen Stavern havn og Floskjærmoloen (2009) og kommunedelplan for Stavern by.

På bakgrunn av dette fattes det vedtak om pålegg om retting med sikte på å få brakt forholdet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

For å motivere dere til å etterkomme pålegget har kommunen også ilagt tvangsmulkt, se pbl. § 32-5. Dersom dere etterkommer pålegget vil ikke tvangsmulkten bli effektivert.

Tvangsmulktens og størrelsen er fastsatt ut fra de fordeler tiltakshaver har av det ulovlige tiltaket og skal motivere til gjennomføring av pålegget. Tiltakshaver er et profesjonelt foretak som over flere år har drevet næringsvirksomhet fra eiendommen, inkludert utleie av parkeringsplasser for camping rundt den aktuelle vollen. Tiltaket er altså en del av et anlegg som gir en viss avkastning. Tiltakshaver antas også å ha spart kostnader ved ikke å deponere massene i tråd med egen tiltaksplan. Tiltakshaver har altså fordeler av tiltaket, og mulkten må opp på et visst nivå for ikke å kunne overses som en «nødvendig kostnad». Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. pbl. § 32-10. Forfalt tvangsmulkt vil bli innkrevet uten ytterligere varsel.

Om muligheten for å søke godkjenning

Dersom du velger å søke om godkjenning av det ulovlige tiltaket, kan søknad sendes kommunen innen påleggsfristen. Komplette søknad må være sendt inn og vil bli behandlet ut fra gjeldende regelverk. Det er følgelig ikke gitt at en godkjenning vil bli innvilget. Dersom søknaden blir avslått, vil det bli satt ny rimelig frist for gjennomføring av pålegget her.

Forelegg og andre opplysninger

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl. §§ 32-6 og 32-7. Blir pålegg i forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som forelegget er rettet mot, se pbl. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan også etter pbl. § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den videre til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 23/34445», og gbnr. 5001/693/1.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og
byggesak

Thor Håkon Lindstad
Tilsynsjurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur.

Vedlegg:

15.08.2024	Uttalelse til forhåndsvarsel om pålegg om tilbakeføring av voll - Ulovlighetsoppfølging - Voll med avfall - Steinrevet 20 - Gbnr. 5001/693/1	1929394
15.08.2024	Bilag 1 til Uttalelse til forhåndsvarsel Risøya Eiendom AS 090724	1929395
15.08.2024	Bilag 2 til Uttalelse til forhåndsvarsel Risøya Eiendom AS 090724	1929396
15.08.2024	Bilag 3 til Uttalelse til forhåndsvarsel Risøya Eiendom AS 090724	1929397
15.08.2024	Forhåndsvarsel om pålegg om tilbakeføring med tvangsmulkt - Ulovlighetsoppfølging - Voll med avfall - Steinrevet 20 - Gbnr. 5001/693/1	1903787
15.08.2024	Sluttrapport til tiltaksplan - Forretning, kontor og møterom, servicehall og båtslipp - Steinrevet 20 - 50016931 (L)(2889209)	1903788
15.08.2024	Situasjonsplan (L)(557952)	1903789
15.08.2024	Vedtak - godkjenning av endring av tidligere gitt rammetillatelse for tiltak på Floskjærveien 20 - gbnr 50016931 (L)(622199)	1903790
15.08.2024	106048588_Redegjorelse_-_andre_natur-_og_miljøforhold (L)(2092964)	1903791
15.08.2024	Vedtak - tillatelse til graving i forurensede masser. Floskjærveien 20, Steinrevet - Gbnr 50016931 (L)(2202008)	1903792

Kopi til:

Statsforvalteren I Vestfold Og Telemark	Postboks 2076	3103	TØNSBERG
Tenden Advokatfirma Ans	Postboks 423	3101	TØNSBERG