

ULOVLIGHETSOPPFØLGING VED BRUDD PÅ PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, THAMSHAVNTUNET mfl.

I flere tilfeller de siste årene har utbyggere unnlatt å følge vedtatte reguleringsplaner. Brudd på bestemmelsene skader uskyldige tredjeparter. Kommunen klarer ikke på en effektiv måte å rette opp feil og mangler ved ulovlighetsoppfølging. Det kan skyldes begrensninger i lovverket, men også dårlige rutiner.

Thamshavntunet

Utbygging av boligkomplekset Thamshavntunet i regi av selskapet Kramkar AS er et aktuelt eksempel. Kort resyme:

21. februar 2018: Rådmannen i Orkdal gir midlertidig brukstillatelse (tillater innflytting) selv om uteområde og støyskjerming mot E39 ikke er på plass, slik reguleringsplanen krever. Utbygger får utsatt frist til 1. september 2018.

Rett før fristen går ut søker utbygger om ny frist - 1. juni 2019. Hovedutvalg forvaltning setter en kortere frist – 1. desember 2018. Selskapet respekterer ikke denne. Kommunen gir deretter en tredje utsettelse – 1. februar 2019. Utbygger bryter fristen på nytt.

1. juni 2019 var det fortsatt ikke gjennomført støyskjerming mot E39 til tross for at dette var fristen selskapet selv hadde bedt om.

Kommunen fattet vedtak om tvangsmulkt på 20 000 kr per mnd fra september 2019 inntil skjerming er gjennomført. I hovedutvalg forvaltning 15. januar i år opplyste rådmannen at utbygger ikke har betalt. Ifølge rådmannen pågår heller ingen dialog mellom Orkland kommune og utbygger som tilsier at selskapet vil bygge støyskjerm.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen behandlet saken 27. mars 2019 fordi utbygger ønsket dispensasjon fra kravene i reguleringsplanen. Fylkesmannens vurdering kort oppsummert:

- Bruddene på krav i reguleringsplanen er ulovligheter som kommunen **skal** forfølge.
- Kommunen skulle ikke ha gitt midlertidig brukstillatelse.

Siden utbygger ba om dispensasjon fra vedtatte krav, tok Fylkesmannen inn en prinsipiell betraktning som er verdt å merke seg:

«Hensynet til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendring skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging og ikke ved en rekke enkeltdispensasjoner, jf. Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2017/2921».

Grønøra 1 og Amfi

To andre eksempler på problematisk oppfølging er Grønøra 1-saken og utbygginga av Amfi. På Grønøra gikk midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen ut sommeren 2016. Selv om Fylkesmannen har gitt kommunen medhold to ganger, og trass i vedtak om tvangsmulkt, driver

investor og leietaker i strid med bestemmelsene på fjerde året. Det er til økonomisk skade for konkurrerende næringsaktører som respekterer planverket.

Ved Amfi tok det over tre år og en rekke politiske vedtak før ressurssterke utbyggere gjennomførte pålegg. Uviljen rammet myke trafikanter og folk med nedsatt funksjonsevne.

Støy er helseskadelig

Trafikkstøy er veldokumentert som årsak til helseproblemer. Orkdal kommune har pekt ut arbeid mot helseskadelig støy som prioritert område i kommuneplanens samfunnsdel.

Beboere ved Thamshavntunet har nå levd i snart to år med uteområde og balkonger tett inntil E39 uten skjerming selv om dette var et krav i reguleringsplanen. Orkland kommune har et klart medansvar for at innbyggerne i dette tilfellet får nedsatt livskvalitet og økt risiko for helseplager.

Spørsmål:

Hva vil ordføreren gjøre for å forebygge denne typen tvistesaker i framtida?

Hva vil ordføreren gjøre for å oppnå en mer effektiv oppfølging av ulovligheter?

Forslag til vedtak:

Orkland kommune forskutterer og bygger støyskjerming mot E39 ved Thamshavntunet.

Rådmannen treffer tiltak overfor utbygger for å sikre kommunen best mulig mot økonomisk tap.