



Søren Helligsøe
Indre Steinsvik 31
5237 RÅDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8772 - 23/20611

Saksbehandlar:
Per Sveinar Morsund
per.sveinar.morsund@alver.kommune.n
o

Dato:
14.03.2023

Vi har registrert eit ulovleg forhold på eigedommen din - varsel om pålegg og tvangsmulkt - gbnr 219/1 Vike

Byggjestad: Gbnr 219/1 Vike
Tiltakshavar: Søren Helligsøe

Kommunen er kjent med fleire søknadspliktige tiltak på eigedommen din som er utført utan løyve. Som du er kjent med har kommunen hatt oppfølging med dei ulovlege tilhøva på eigedommen. Vi har motteke dokumentasjon på at du er rettmessig eigar av gbnr 219/1. Sjølv om det ikkje er du som har utført tiltaka, har du ved overtaking av eigedommen påteke deg ansvaret for at tilhøva på eigedommen din er i samsvar med plan- og bygningslova.

Dette er eit førehandsvarsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp det ulovlege tilfellet. Det betyr at du **innan 15.04.23** kan komme med fleire opplysningar. Om opplysningane ikkje endrar vårt syn på saka, vil du få eit nytt brev med eit pålegg kor vi setter ein frist for når du må ha retta forholdet. I pålegget kan vi og sette ein tvangsmulkt. Ein tvangsmulkt er eit pengebeløp som forfell om ein ikkje heldt fristen i pålegget.

Synfaring og dronebilder

Vi var på synfaring på eigedomen din 07.04.22. Til stades på synfaringa var representantar frå kommunen og eigar. Ved synfaringa blei det konstatert at dei ulovlege tilfella som vart avdekkja i tidlegare oppfølging fortsatt står på eigedommen. Kommunen har også anskaffa dronebilder for å få ei oppdatert oversikt over eigedommen.

Flyfoto



Flyfoto 1991



Flyfoto 2003



Flyfoto 2013



Flyfoto 2020

Historikk

Oppsummering av ulovlighetssak oppretta av Lindås kommune:

Fylkeslandbruksstyret samtykka den 16.10.1970 i at omsøkt del av eigedomen gnr. 219 bnr. 1 vart nytta til campingplass.

Den 21.9.1974 søker eigar av gnr. 219 bnr. 1 om å nytte ca. 56 da. av eigedomen til utbyggingsføremål. I dette arealet er og ca. 20 da. som er omfatta av vedtaket av 16.10.1970. I Fylkeslandbruksstyret si handsaming av 28.4.1975, heiter det:

Fylkeslandbruksstyret vil gjere desse merknader:

Fylkeslandbruksstyret vil ikkje gjera innvendingar imot regulering av det omsøkte arealet dersom den dyrka teigen får status som jordbruksareal i planen. Dette skal likevel ikkje vere til hinder for at teigen også skal kunne nyttast som campingplass i samsvar med det løyvet som tidlegare er gjeve. Utbyggingsarealet i planen må berre nyttast til heilårsbustader. Det bør kunne finnast andre areal til hytteformål i Vikanesområdet, jfr. §§ 1, 1. leden, 54 og 55 i jordlova frå 18/3-1955.

Samrøystes vedtak:

På dei vilkår som er nemde ovanfor vil ikkje fylkeslandbruksstyret sette seg imot utparselleringar og frådellingar til bustadformål på den udyrka delen av det omsøkte arealet, Fylkeslandbruksstyret vil heller ikkje sette seg imot at heile det omsøkte arealet vert regulert når det dyrka arealet får status som jordbruksareal i planen.

Etter byggemelding 8.8.1973 gav Lindås bygningsråd i sak 557/73, den 13.12.1973, løyve til 4 campinghytter på vilkår av at det vart gjeve løyve etter strandlova. Det foreligg ikkje dokumentasjon på at det vart gjeve løyve etter strandlova, campinghyttene er seinare rivne og fjerna.

Etter 1973 har området gradvis utvikla seg. 25.9.1996 la eigar av Vike camping fram skisse på korleis dei såg føre seg utnyttinga av området utan at det vart utarbeid reguleringsplan. 1.10.1996 vart det ved søknad om oppføring av frittliggjande hytter set saman av 4 brakker påpeikt at plan datert 25.9.1996 ikkje var fylgd. I kommuneplanen av 1999 er området avsett til noverande friområde.

Lindås kommune har vedtekter til bygningsloven med heimel i pbl. (1985) §4. Til §85 i pbl. står:

Campingplassar kan berre etablerast på område som er avklart i kommuneplanen sin arealdel eller i godkjent reguleringsplan/utbyggingsplan.

Under del II, føresegner for etablering av campingplassar i Lindås kommune står:

Før godkjenning av området til oppstilling/parkering av campingvogner skal det føreliggja ein reguleringsplan eller utbyggingsplan når arealet er avklart i kommuneplanen sin arealdel.

Lindås kommune gjorde den 12.5.2000 eit administrativt vedtak om fjerning av ulovlege bygg "spikertelt". Vedtaket vart påklaga. Formannskapet utsette saka to gangar, saka er ikkje teken opp att og avslutta.

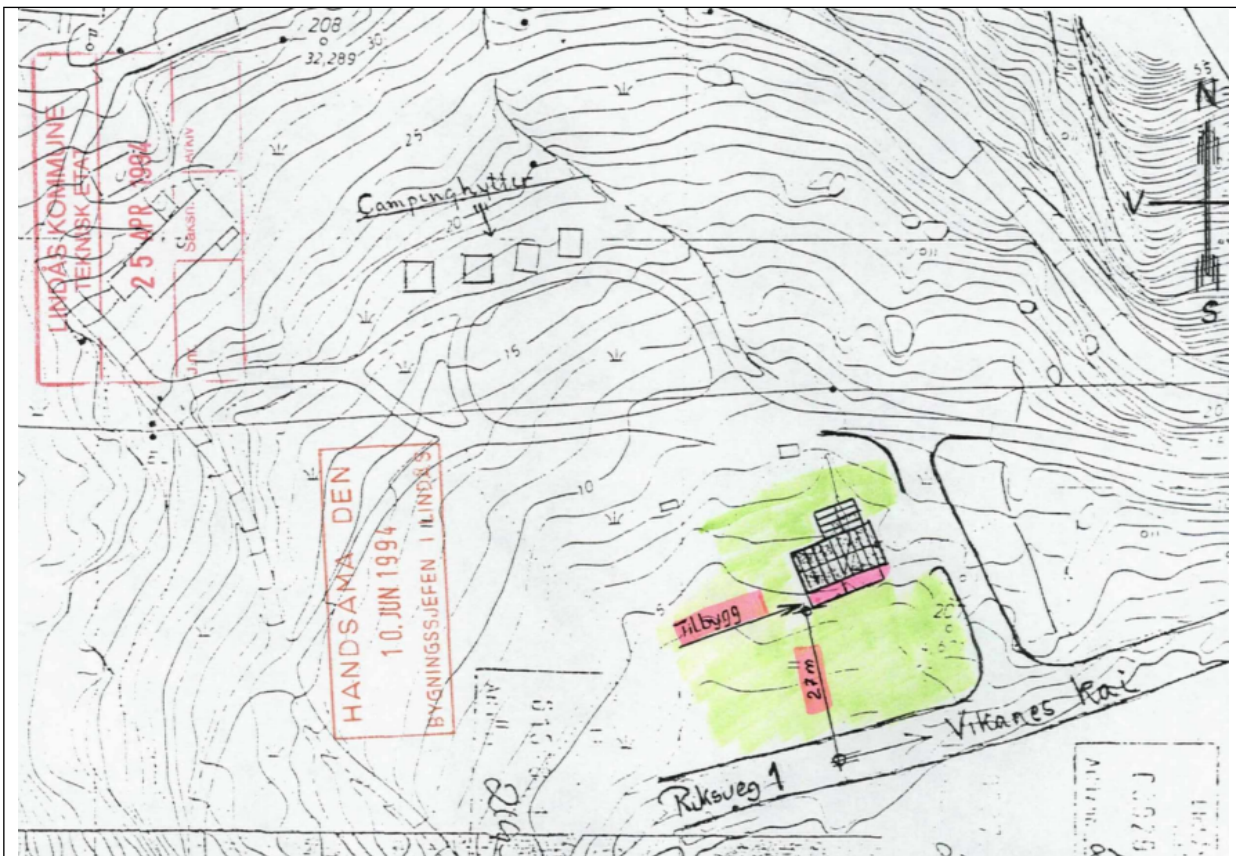
2.3.2001 vart det halde møte mellom kommunen, innehaver av Vike camping og arkitekt med føremål å avklare ein del spørsmål i høve reguleringsarbeid. Forum arkitekter la fram eit skisseframlegg for Vike camping 19.3.2001. Den 14.5.2001 gjev kommunen løyve til reguleringsoppstart. Reguleringsarbeidet vert ikkje fullført.

23.1.2004 skriv Lindås kommune om flytting av campingvogn med fortelt:
Fortelt til campingvogner som kjem inn under "generelle regler for oppsetting av fortelt til campingvogner i Lindås kommune" (pkt. 1-10) treng ikkje løyve til oppføring av slike fortelt dersom dei er i samsvar med desse reglane. Fortelt og liknande som ikkje kjem inn under desse reglane vert ikkje tillate oppsett utan særskilt løyve, jfr. pkt. 11 i reglane.

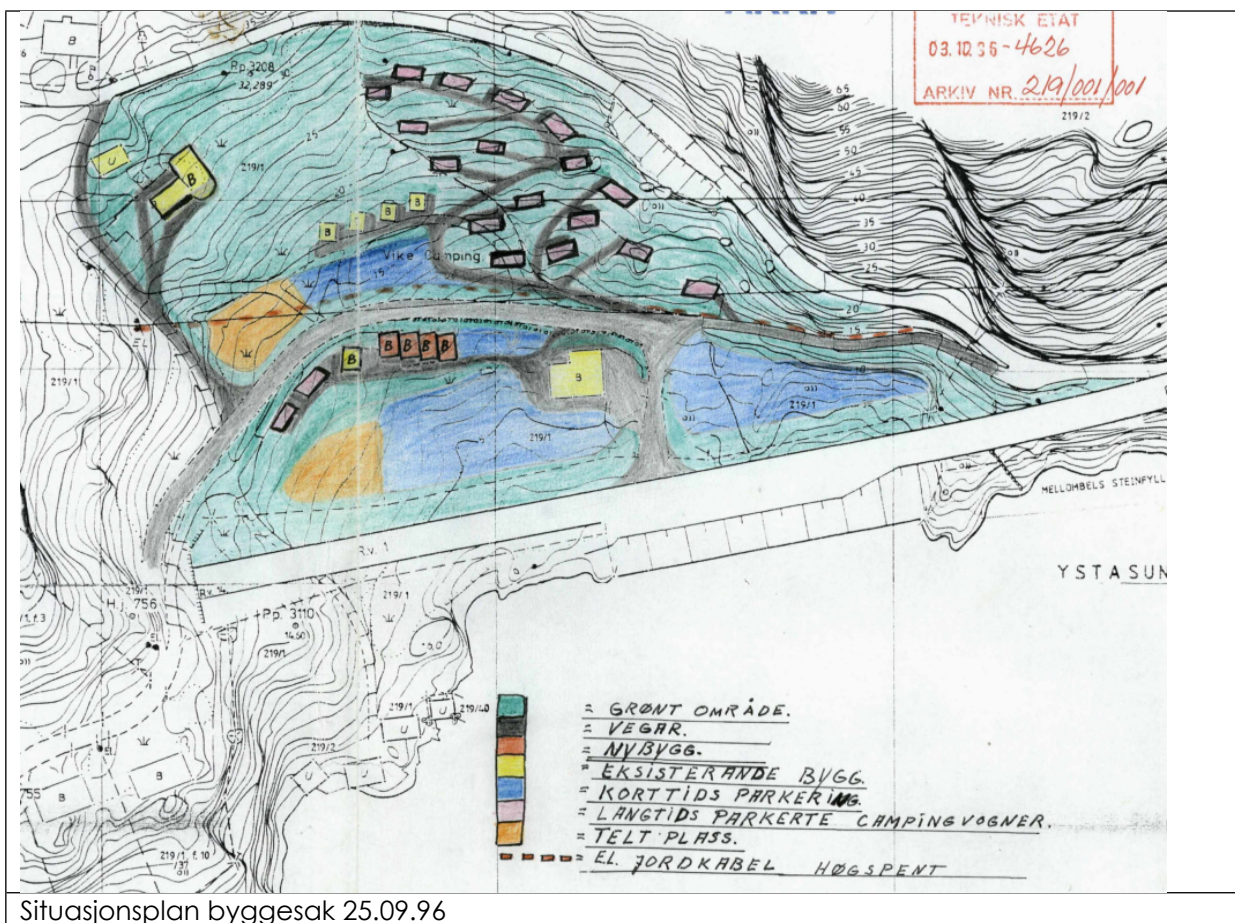
Lindås kommune krev den 14.9.2006 utarbeiding av reguleringsplan for utviding av området.
Den 11.12.2007 skriv Lindås kommune til Steffan Vike at det ikkje er lov å setje i gang tiltak på eigedomen før det foreligg ferdig reguleringsplan for området.

Beskrivelse av dei ulovlege tilhøva

I pålegg gitt av Lindås kommune 06.07.11 vart det konkludert med at det er gitt løyve til servicebygg og etablering av 4 hytter rett vest for servicebygget. Resten av tiltaka i området er ikkje godkjent. Bustadhuset på eigedommen er godkjent som einebustad.



Situasjonsplan 10.06.94

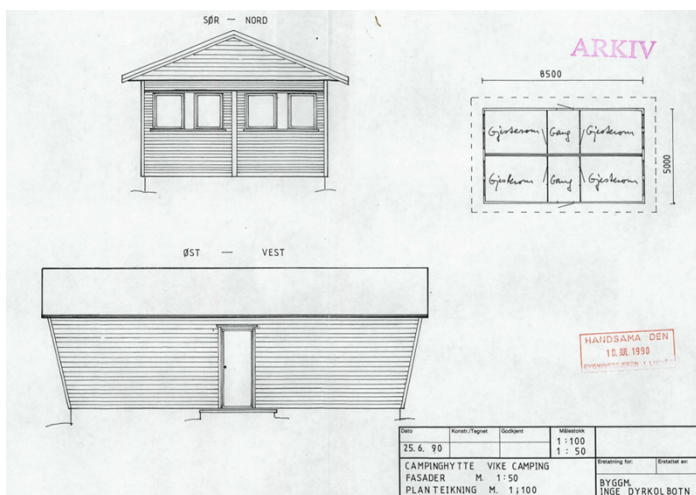


Situasjonsplan byggesak 25.09.96

Som det går fram av historikken til saka, er ikkje situasjonsplanen vist i byggesak frå 1996 sammenfallande med kva som er godkjent på eigdommen. I vedtaket datert 05.02.97 går det fram at søknaden frå 1996 omfattar dei 4 campinghyttene med innlagt vatn rett vest for servicebygget. Alle tiltak utenom dei 4 campinghyttene markert som nybygg er difor å forstå som ein skisse på korleis ein såg for seg å utvikle området. Denne situasjonsplanen er ikkje formalisert gjennom regulering eller godkjenning i byggesak.

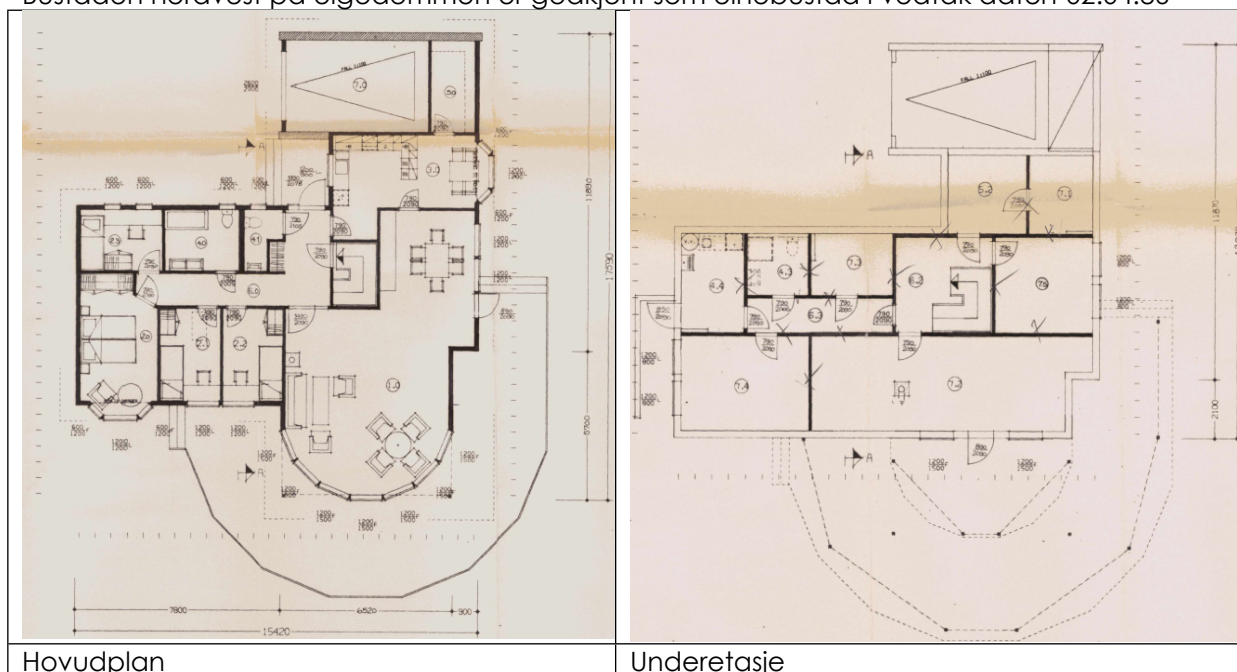
Det har også tidlegare vore godkjent 4 campinghytter utan innlagt vatn rett nord for dei nye hyttene godkjent 05.02.97. Dese er imidlertid seinare fjerna og det er ikkje søkt om oppføring av nye tiltak.

Vi kan heller ikkje sjå at hytta som ligg rett vest for dei nye campinghyttene godkjent 05.02.97 er godkjent slik den framstår i dag. Denne hytta vart legalisert i 1990 som ei campinghytte med 4 einingar utan innlagt vatn. I dag er denne erstatta med ei hytteeining med innlagt vatn og avløp.



Campinghytte med 4 einingar godkjent 1990

Bustaden nordvest på eigdommen er godkjent som einebustad i vedtak datert 02.04.86



Hovudplan

Underetasje

På synfaringa 07.04.22 vart det avdekkja at underetasjen er innreia med 2 separate bueingar og hovudplanet består av ei bueining. Vi vurderer bueining på hovudplan som lovleg etablert. Bueringar i underetasjen er derimot ulovleg etablert. Underetasjen er registrert og godkjent med bod, vaskerom og anna sekundærareal. Det er heller ikkje godkjent meir enn ei bueining i bustaden. Frittliggjande bygning på baksida av einebustaden er heller ikkje søkt om og godkjent og soleis ulovleg etablert.

Alle langtidsetablerte campingplassar er ulovleg etablert. Dette omfattar både campingvogn, spikertelt, treplattningar og andre permanente installasjonar.

Det er plassert 3 einingar med ferdigmodular på hjul aust for servicebygget. Dette er og eit søknadspliktig tiltak som inntil godkjent er ulovleg etablert. Dette gjeld også mellombels

plassering av modulane ettersom det er byggegrenser mot veg og sjø på staden som ikkje er overheldt.



3 Modular på hjul plassert etter siste flyfoto frå 2020

Sør på eigedommen, på andre sida av vegen er det etablert 3 flytebrygger. Desse er også vurdert som ulovleg etablert då vi ikkje kan finne noko søknad og godkjenning på desse.

Oppsummert:

Kommunen vurderer 4 campinghytter med innlagt vatn, servicebygg til campingplass og hovudplan i einebustaden som lovleg etablerte tiltak.

Alle øvrige søknadpliktige tiltak på eigedommen har difor status som ulovleg oppført. Dette omfattar idag etter det vi kan sjå av flyfoto, dronebilder og synfaring:

- 2 bueiningar i underetasje på einebustad
- Frittliggjande bygning nord for einebustad
- 1 campinghytte med innlagt vatn og avløp
- 30 langtidsetablerte campingplassar
- 3 modular på hjul
- 3 flytebrygger



Områder med ulovlege tiltak markert i rødt

Førehandsvarsel om retting og pålegg om tvangsmulkt

Kommunen har etter pbl. § 32-1 plikt til å forfølge brot på plan- og bygningslova og bestemmelser gjevne i medhald av denne lova.

Slik situasjonen er no er ikkje omsyna bak ovanståande regelverk ivareteke. Kommunen vil vidare framheve faren ved brann og brannsmitte og rasfare i området. Bruken av området som campingplass gjer at det kan være potensiale for store skadar på folk og/eller materiell ved brann eller ras.

Ved oppfølging av ulovlege tiltak, dvs. tiltak som ikkje er omsøkte og godkjende, er utgangspunktet at tiltaket skal bringast inn i lovlege former. Dette medfører at bruk av ulovlege tiltak må opphøre og tiltaka må rettast/tilbakeførast slik at lovleg bruk vert gjeninnført.

Med opphøyr av ulovleg bruk meiner kommunen:

Det er krav om reguleringsplan før det vert gjevne løyve til tiltak i byggeområda i kommuneplanen. Bruk av tiltak som er etablert i strid med dette vil være ulovleg og må avsluttast. Campingvogner, "spikertelt", treplattingar, osv. kan ikkje nyttast på området.

Med retting/tilbakeføring meiner kommunen:

Fjerning av alle tiltak som ikkje er omsøkte og godkjende. Fjerning av murte og støypte fundamenter, svillar, stolpar og søylefester. Terrenget skal tilbakeførast mest mogleg til

naturleg form. Dette inneber at campingvogner, "spikertelt", plattingar og liknande konstruksjonar må fjernast. Flytebyggjer i sjøen må fjernast. Bueiningar i underetasje må tilbakeførast til sist godkjente bruk. Frittliggjande bygning bak einebustad må fjernast.

Alternativet til tilbakeføring vil være å regulere området og deretter søke om legalisering av dei ulovlege tiltaka.

Vi gjer merksam på at De sjølv har ansvaret for å gje kommunen melding når heile eller delar av pålegget er oppfylt. Kommunen vil straks etter meldinga utføre kontroll.

Det følgjer av pbl. § 32-3, siste ledd "Endeleg pålegg kan tinglysast som en heftelse på den aktuelle eiendommen"

Frist for retting

Kommunen ser det som hensiktsmessig å sette ulike fristar for dei ulike ulovlege tilfella

2 bueiningar i underetasje på einebustad:
Bruken må opphøyre **innan 01.05.23**.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24**.

Frittliggjande bygning nord for einebustad:
Bruken må opphøyre **innan 01.05.23**.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24**.

1 campinghytte med innlagt vatn og avløp:
Bruken må opphøyre **innan 01.05.23**.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24**.

30 langtidsetablerte campingplassar:
Bruken må opphøyre **innan 01.05.23**.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24**.

3 modular på hjul:
Bruken må opphøyre **innan 01.05.23**.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 01.08.23**.

3 flytebrygger:
Bruken må opphøyre **innan 01.05.23**.

Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 01.08.23**.

Du har rett til å gje uttalelse

Send oss ei utgreiing dersom du har opplysningar om saka vi ikkje er kjend med. Legg gjerne med dokumentasjon som kan underbygge forklaringa. **Frist for uttalelse er 4 veker frå brevets dato.**

Etter fristen for uttale vil vi vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting og opphøyr av bruk. Fristen i vedtaket vil vere den samme som i dette varselet.

Kva skjer om du ikkje rettar det ulovlege tilfellet?

Dersom vi ikkje mottar nye opplysningar som gjer grunnlag for å avslutte saka heilt eller delvis, vil det bli fatta vedtak i saka om 4 veker.

Det vil bli gitt samme frist for retting og opphøyr av bruk i vedtaket. Dersom det ulovlege tilfellet ikkje rettast innan dei fristane som er satt, vil du/de bli ilagt tvangsmulkt.

Det kan bli fatta følgjande vedtak om tvangsmulkt:

Kommunen ser det som hensiktsmessig å dele opp tvangsmulkt mellom dei ulike ulovlege tilfella

2 bueiningar i underetasje på einebustad

Løpande dagmulkt på **kr 1 000,- per bueining frå og med 02.05.23** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 500,- fra og med 01.06.24** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Frittliggjande bygning nord for einebustad

Løpande dagmulkt på **kr 300,- frå og med 02.05.23** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 300,- fra og med 01.06.24** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

1 campinghytte med innlagt vatn og avløp

Løpande dagmulkt på **kr 1000,- frå og med 02.05.23** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 300,- fra og med 01.06.24** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

30 langtidsetablerte campingplassar

Løpande dagmulkt på **kr 300,- per campingplass frå og med 02.05.23** dersom ikkje den ulovlege bruken til opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 1000,- fra og med 01.06.24** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

3 modular på hjul

Løpande dagmulkt på **kr 1000,- per modul frå og med 02.05.23** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 500,- fra og med 02.08.23** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

3 flytebrygger

Løpande dagmulkt på **kr 300,- frå og med 02.05.23** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 500,- fra og med 02.08.23** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Storleiken på mulkt er satt ut i frå ein foreløpig vurdering, og kan endrast i vedtaket.

Kva ansvar har ein eigar av ein eigedom?

Den som eig ein eigedom er ansvarleg for at alle endringar som er utført på eigedomen er i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og gjevne løyve. Det betyr at noverande eigar er ansvarleg, sjølv om det er tidligare eigar som har utført arbeida.

Førehandsvarsel om vedtak med pålegg om retting

Om det ulovlege tilfellet ikkje vert retta innan fristen kan saka verte følgd opp med pålegg om retting.

Det vert orientert om at dersom eit pålegg ikkje vert følgt, kan kommunen utferde førelegg. Eit førelegg vil kunne få same rettsverknad som ein rettskraftig dom og fullbyrdast etter reglene for dommar. Eit førelegg kan tinglysast som hefte på eigedomen.

Førehandsvarsel om vedtak om tvangsmulkt

Om pålegg om retting ikkje vert etterkome, har kommunen høve til å fastsetje tvangsmulkt. Vedtak om tvangsmulkt kan utferdast utan vidare varsel.

Det vert orientert om at pålegg som ikkje vert etterkommen vil kunne følgjast opp med førelegg som kan få verknad som en rettskraftig dom.

Førehandsvarsel om gebyr for brot

Vi gjev med dette varsel om at Alver kommune vil kunne fatte vedtak om ilegging av gebyr for brot på plan- og bygningsloven. Det følgjer av føresegna at kommunen kan påleggje gebyr for denne type brot.

Gebyr for brot kan verte pålagt om brotet er gjort med forsett eller utan aktsemd. Med dette meiner ein at den ansvarlege må ha visst eller burde ha visst at handlinga var ulovleg.

Vi er av den oppfatning at brotet i dette høvet er forsettlig/uaktsamt fordi tiltaket er av eit slikt omfang at utførande burde forstått at slikt arbeid er søknadspiktig.

Dykkar rettigheter

De har rett til å uttale dykk før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot. **Frist for uttale er sett til 15.04.23.** Vidare har du rett til å avstå frå å uttale deg i saka før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot.

Det vert orientert om at endeleg vedtak om gebyr for brot på plan- og bygningsloven er grunnlag for utlegg.

Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig behandla.

Aktuelt regelverk

- Plikt til å søkje om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, fyrste ledd, bokstav a
- Krav til sikring av septiktank/brønn følgjer av plan- og bygningslova § 28-6.
- Kommunen si plikt til å følgje opp ulovlege tilstandar følgjer av plan- og bygningslova kapittel 32.

- Kommunen si plikt til å førehandsvarse eventuelle vedtak følger av plan- og bygningslova § 32-2.
- Vår rett til å gje pålegg følger av plan- og bygningslova § 32-3 fyrste ledd.
- Vår rett til å vedta tvangsmulkt følger av plan- og bygningslova § 32-5.
- Vi har rett til å tinglyse pålegget etter plan- og bygningslova § 32-3 fjerde ledd.
- Vi kan gje førelegg etter plan- og bygningslova § 32-6.
- Vi kan gje lovbrøtsgebyr etter plan- og bygningslova § 32-8 fyrste ledd.
- Vi kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningslova § 32-9.
- Krav til førehandsvarsling av pålegg følger av forvaltningslova § 16.
- Din rett til å klage på vedtaket følger av forvaltningslova § 28.

Vidare har du i samband med byggesaksforskriften (SAK 10) § 16-4 rett til å avstå frå å uttale deg i saka før det vert fatta vedtak om ilegging av gebyr for brot.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandlar på tlf. 56 37 54 66 eller på e-post post@alver.kommune.no, om du har spørsmål. Husk å skriv saksnummer 21/8772 i emnefeltet.

Med vennleg helsing
Alver kommune, Miljø og tilsyn

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Søren Helligsøe

Indre Steinsvik 31

5237

RÅDAL