

Alver kommune
v/ Byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug
Sendes kun pr. e-post til byggesak@alver.kommune.no

Bergen, den 16. november 2020

Vår ref: 10058

Deres ref.:

4631-219/1 - VIKE CAMPING

Eiendom: 4631-219/1 Alver kommune
Tiltakets adresse: Midtneset 12, 5994 Vikanes
Tiltakets art: Campingplass
Tiltakshaver: Vike Camping

1. INNLEDNING

Undertegnede representerer Vike Camping AS.

Vike Camping AS (Kjøper) ervervet eiendommen 4631-219/1 Alver kommune med overtakelse 1. oktober d.å.

Kjøper ble i forbindelse med kjøpet informert om at det foreligger pålegg fra daværende Lindås kommune om opphør av bruk av den campingplassen som er etablert på eiendommen.

2. SAKENS FAKTUM

Da Kjøper er opptatt av ryddige forhold til kommunen og sikre at driften av campingplassen kan videreføres i tråd med offentligrettslig krav, kontaktet undertegnede kommunen den 18. september d.å. og ba om veiledning for hvordan den påståtte ulovligheten kan rettes opp i.

I e-post av 26. oktober d.å. opplyser kommunen om at *«bruken som er på Vike camping er ikke lovleg etablert. Dette inneber at for å få godkjent byggetiltak på egedomen, må egedomen regulerast først.»*

Da kommunen ikke oppgir noen begrunnelse for sitt standpunkt om at bruken av eiendommen ikke er lovlig etablert ønsker denne side med dette å redegjøre for sitt syn som et forsøk på komme videre i saken.

Denne side har fått oversendt et brev fra daværende Lindås kommune til Steffan Vike av 6. juli 2011 i sak 2009/2481 1906/2011, som synes å være det eneste dokumentet i saken som berører lovligheten av selve campingplassen.

I brevet fremgår det at Lindås kommune med hjemmel i plan og bygningsloven (pbl.) pbl. § 32-3 vedtok pålegg om opphør av bruk av campingplassen, retting samt tilbakeføring av ikke godkjente tiltak.

Fristen for etterkomme pålegget var satt til 1. oktober s.å.

I nevnte vedtak fremkommer det at daværende eier sendte søknad til kommunen den 8. august 1973 om tillatelse til å oppføre 4 campinghytter og at Lindås bygningsråd gav tillatelsen i saken den 13. desember s.å. med nærmere vilkår. Hyttene er senere revet og fjernet, men dette dokumenterer at det har vært drevet godkjent campingplassvirksomhet på eiendommen i alle fall siden da.

Videre ble det omsøkt og godkjent oppført hytter på eiendommen også i 1996 slik at situasjonen på den delen av Eiendommen hvor campingplassen er det lovlig oppført et servicebygg samt 4 hytter.

Da denne side ikke umiddelbart er enige i kommunens oppfatning av den plan- og bygningsrettslige siden av saken ønsker vi å redegjøre for dette for å komme videre i saken.

3. SAKENS RETTSLIGE SIDE

Slik vi oppfatter kommunen så er de av den oppfatning at grunnlaget for pålegget fortsatt skal legges til grunn og følgelig at de påpekte ulovligheter fortsatt utgjør en ulovlighet etter plan og bygningsloven.

3.1 Vedtak om pålegg om retting og opphør av bruk

Selve pålegget ble som kjent vedtatt av daværende Lindås kommune den 6. juli 2011 med frist for retting /opphør den 1. oktober s.å.

Da pålegget ikke synes å være fulgt av kommunen på over 9 år legger denne side til grunn at det ikke lenger har rettsvirkninger etter sitt innhold, uten at det i seg selv har direkte betydning for de påpekte ulovligheter foruten at pålegget ikke lenger kan anses for å ha tvangskraft.

3.2 Gjeldende kommuneplan

Det fremkommer av vedtaket at kommunen anfører at plassering av campingvogner og spikertelt på Eiendommen ikke var i tråd med daværende kommuneplans arealdel da Eiendommen var avsatt til «LNF-område, anna byggeområde og byggeområde for bustad». Den arealdelen til kommuneplanen som gjaldt på vedtakstidspunktet syns å være kommuneplan for Lindås kommune (KPA) 2003-2014.

Som kjent vedtok kommunestyret i daværende Lindås kommunen ny arealdel til kommuneplan i sak 15. oktober 2019, sak 068/19. På samme tidspunkt ble tidligere vedtatte arealdeler til kommuneplanen opphevet.

I den nye arealdelen, som fortsatt er gyldig, fremgår det av plankartet at ca. 29 daa. av Eiendommen er avsatt til «fritids- og turistformål». Arealformålet campingplass inngår også i dette hovedformålet etter kart og planforskriften jfr. vedlegg 1 A.

Etter vår vurdering er følgende drift av campingplassvirksomhet på Eiendommen nå i tråd med arealformålet i gjeldende kommuneplan.

3.3 Kommunale vedtekter

I pålegget synes kommunen videre til å henvise til daværende Lindås kommune sine kommunale vedtekter vedtatt med hjemmel i plan og bygningsloven av 1985 §4 jfr. §85 tredje ledd.

I den vedtektsbestemmelsen som det henvises til fremgår det et plankrav for oppstilling/parkering av campingvogner.

Slik det fremgår av nåværende plan og bygningslov § 34-2 niende ledd annen setning falt kommunale vedtekter gitt med hjemmel i plan og bygningslovens av 1985 § 85 tredje ledd bort «*senest åtte år etter ikrafttreden av denne lov*» det vil si i 1. juli 2018.

Etter dette må følgende Lindås kommune sine tidligere vedtekter til bygningsloven anses som bortfalt og ikke lenger bindende etter sitt innhold.

3.4 Søknadsplikt for tiltak på eiendommen

I vedtaket har kommunen som nevnt lagt til grunn at «*Det er gjeve løyve til servicebygg og etablering av 4 hytter rett vest for resepsjonen/servicebygget, resten av tiltaka i området er det ikkje gjeve løyve til*». Når det gjelder «*resten av tiltaka*» antar denne side at kommunen viser oppsatte campingvogner og spikertelt på Eiendommen.

Slik det fremgår av byggesaksforskriftens § 4-2 bokstav c) kan «*Campingvogn på campingplass*» plasseres uten søknad eller tillatelse. Dette forutsetter at selve plasseringen av campingvogner er i tråd med gjeldende arealplaner for området.

Da den delen av eiendommen som benyttes til campingplass jfr. 3.2 nå er avsatt til fritids- og turistformål, legger denne side til grunn at nevnte unntak fra søknadsplikten kommer til anvendelse i denne sak.

3.5 Etableringen av campingplassen

Når det gjelder selve bruken av deler av Eiendommen til campingplass synes den som nevnt under pkt. 2 å være etablert senest i 1973.

Som nevnt har kommunen både i 1973 og i 1996 gitt tillatelse til oppføring av campinghytter samt et «*servicebygg*» hvis eneste formål er å ivareta selve driften av campingplassen.

Ved å tillate oppføring bygninger som kun skal benyttes til campingplassvirksomhet legger denne side til grunn at kommunen i de samme vedtak også har godkjent at det etableres drift av campingplass på eiendommen.

3.6 Byggegrenser

I pålegget anfører kommunen også at tiltaket er plassert i strid med byggegrense mot sjø jfr. pbl. §1-8 og byggegrensen mot riksveg jfr. Veglovens §29.

I gjeldende KPA2019 for tidligere Lindås kommune pkt. 4.5.1 fremgår det at «Strandsona til sjø er avgrensa av ei dele- og byggjegrense som er vist i kommuneplankartet. Denne erstattar den generelle forbodssona på 100 meter i pbl. § 1-8». Slik det fremgår av plankartet er det avsatt en byggegrense mot sjø på Eiendommen som går langs nordsiden av E39.



— — — — Byggegrense

Når det gjelder byggegrense mot veg følger det av veglovens § 29 første ledd at «Langs offentlig veg skal det vere byggegrenser fastsette med heimel i denne lova, dersom ikkje anna følgjer av arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven».

Da det som nevnt er fastsatt en generell byggegrense i arealplankartet gjelder den også som byggegrensen mot veg.

All den tid byggverkene på Eiendommen er plassert utenfor nevnte byggegrense mot både sjø og veg, er ikke de nevnte tiltakene plassert i strid med de nevnte byggegrenser.

4. PLANKRAV

Som det fremgår av vedlegget i tilbakemeldingen på e-post fra Alver kommune den 26. oktober d.å. opplyser kommunen om at *«bruken som er på Vike camping er ikke lovleg etablert. Dette inneber at for å få godkjent byggetiltak på egedomen, må egedomen regulerast først.»*

Denne side er usikker på hvor kommunen mener hjemmelen for plankravet fremgår. Det plankravet som kommunen anførte med bakgrunn i de kommunale vedtektene har som nevnt falt bort.

Selve driften av campingplassen synes videre å være i tråd med tidligere gitte tillatelser da kommunen ved to forskjellige anledninger har godkjent oppført campinghytter og servicebygg tilhørende drift av campingplassen.

Videre er som nevnt de påpekte tiltakene unntatt søknadsplikt, i tråd med gjeldende arealplan og vil ikke berøres av byggegrense mot sjø eller vei.

Slik vi oppfatter plankravet i eksisterende KPA pkt. 2.2 vil uansett eventuelle mindre søknadspliktige tiltak på eiendommen omfattes av unntaket fra plankravet av pkt. 2.2.1.

5. OPPSUMMERT

Basert på ovennevnte legger denne side til grunn at driften av campingplass, plassering av campingvogner, sprikertelt og plattinger på Eiendommen er i tråd med offentligrettslige tillatelser.

Ut fra dette håper vi kommunen anser saken som tilstrekkelig dokumentert slik at ulovlighetssaken kan formelt avsluttes.

Avslutningsvis ønsker denne side å understreke vårt ønske om en konstruktiv dialog og et tett samarbeid med kommunen for en videre utvikling og aktivitet i området. I den anledning ønsker vi å gjøre kommunen oppmerksom på at vårt ønske om et snarlig møte med kommunen fremdeles står ved lag.

Med vennlig hilsen



Arne Christian Landsvik
Advokat M.N.A.
e/ ac@llco.no
m/ 93424469