



Steffan Vike
Gutenbergsveien 12
5034 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8772 - 22/58139

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

Dato:
01.08.2022

Du må rette det ulovlege forholdet - Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 219/1 Vike

VEDTAK

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

1. Opphøyr av bruk

2 bueiningar i underetasje på einebustad: Bruken må opphøyre **innan 31.08.22.**

3 modular på hjul: Bruken må opphøyre **innan 31.08.22.**

3 flytebrygger: Bruken må opphøyre **innan 31.08.22.**

Frittliggjande bygning nord for einebustad: Bruken må opphøyre **innan 30.11.22.**

1 campinghytte med innlagt vatn og avløp: Bruken må opphøyre **innan 30.11.22.**

30 langtidsetablerte campingplassar: Bruken må opphøyre **innan 30.11.22.**

2. Retting

2 bueiningar i underetasje på einebustad: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24.**

3 modular på hjul: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 30.11.22.**

3 flytebrygger: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 30.11.22.**

Frittliggjande bygning nord for einebustad: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24.**

1 campinghytte med innlagt vatn og avløp: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24**.

30 langtidsetablerte campingplassar: Du må rette det ulovlege tilfellet **innan 31.05.24**.

3. Tvangsmulkt

2 bueiningar i underetasje på einebustad:

Løpande dagmulkt på **kr 1 000,- per bueining frå og med 01.09.22** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 500,- 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 01.09.22** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 500,- fra og med 01.12.22** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

3 flytebrygger:

Løpande dagmulkt på **kr 300,- frå og med 01.09.22** dersom ikkje den ulovlege bruken opphøyrer.

Løpande dagmulkt på **kr 500,- fra og med 01.12.22** dersom det ulovlege tilfellet ikkje er retta.

Frittliggjande bygning nord for einebustad:

Løpande dagmulkt på **kr 300,- frå og med 01.12.22** 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 01.12.22** 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 01.12.22** 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.

Vedtaket har heimel i plan og bygningslova §32-3 og §32-5.

Tidligere saksgang

Vi viser til varsel om opphør av bruk, retting og ilegging av tvangsmulkt datert 08.06.22. Vi stadefester å ha motteke brev med kommentarar til varselet i brev datert 06.07.22.

Vurdering av brev datert 06.07.22

Det er ikkje rett som påstått i brevet at det ikkje er gitt konsesjon. Konsesjon (på vilkår) vart gitt i vedtak i Utval for areal, plan og miljø den 01.09.21. Vi har forstått saka slik at ny eigar ynskjer andre vilkår enn det som er gjeve. Kommunen legg ellers til grunn at kjøper ved overtagelse har vært kjent med dei ulovlege tilhøva på eigedommen og at dei ved kjøpet har overteke dette ansvaret.

Kommunen ynskjer også at det skal være handlingsrom for ny eigar til å få tilhøva på Vike Camping i ordna former og meiner at dette er teke omsyn til med rimelege fristar for opphør og regulering. Samstundes er det slik at kommunen ikkje kan legge til rette for at pågåande ulovleg bruk og drift av eigedommen skal fortsette. Vi meiner at ca 2 år på å regulere og få området innanfor godkjente rammer, er ein rimeleg frist som også sikrar rask framdrift i prosessen.

Når det gjeld opphør av bruk ser kommunen det som naudsynt av sikkerhetsomsyn at campingplassen ikkje kan driftas som i dag mens reguleringsprosessen pågår. Ulovleg etablerte bueiningar i einebustaden og campinghytte må avviklast fordi desse bueiningane er etablerte utan søknad og godkjenning. Desse nyttast til utleige og kommunen kan ikkje la slik bruk fortsette med den sikkerhetsrisikoen dette utgjør for leigetakarar.

Vike camping er plassert i eit område som er markert som rasfarleg. Som følgje av dette har vi vurdert det slik at heller ikkje dei langtidsetablerte campingplassane bør være i bruk fram til området er regulert.

Flytebryggene meiner kommunen må fjernast. Desse er ulovleg etablert. I tillegg er dei i dårleg stand og utgjør ein vesentleg trafikkfare. Det er ikkje noko naturleg tilkomst mellom sjø og campingplassen, noko som fører til farlege situasjonar ved kryssing av europavegen.

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

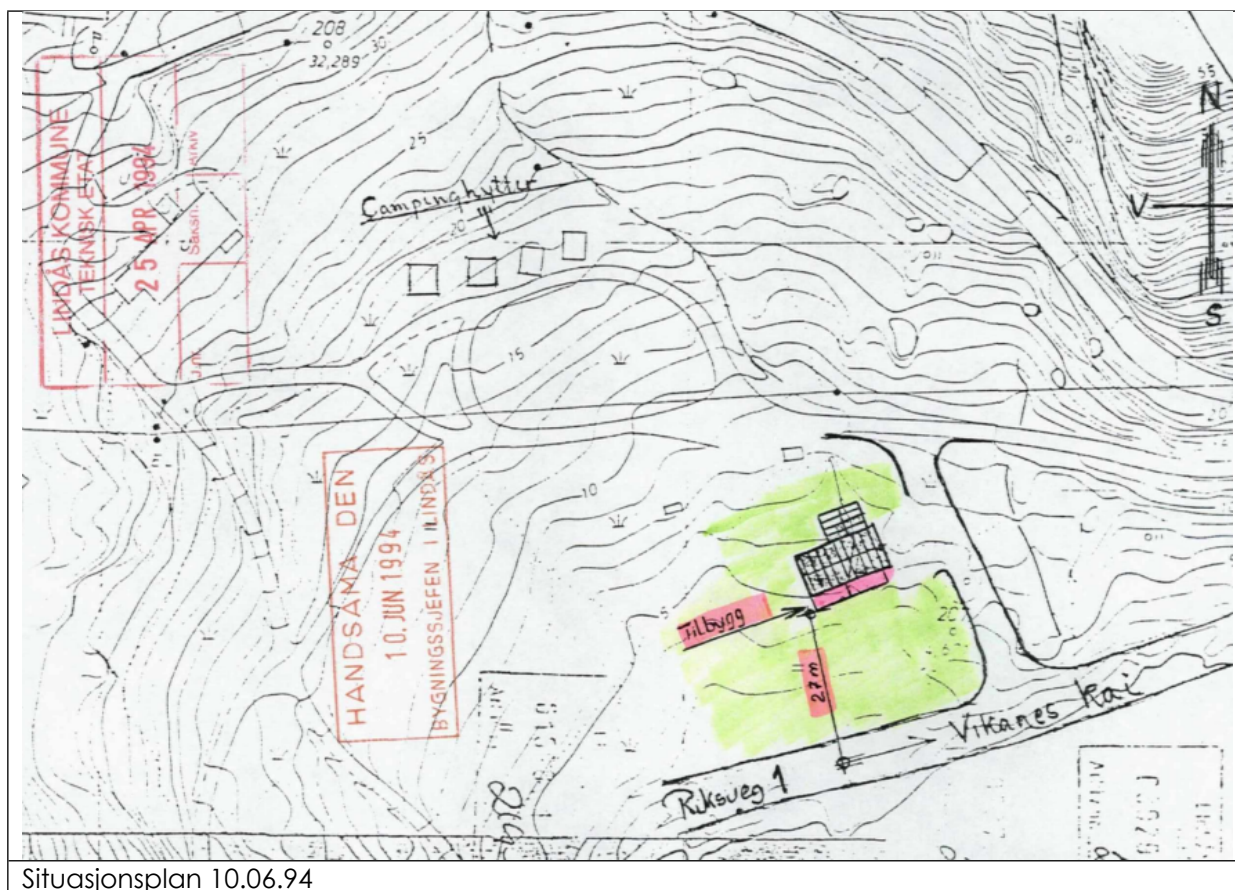
føremål å avklare ein del spørsmål i høve reguleringsarbeid. Forum arkitekter la fram eit skisseframlegg for Vike camping 19.3.2001. Den 14.5.2001 gjev kommunen løyve til reguleringsoppstart. Reguleringsarbeidet vert ikkje fullført.

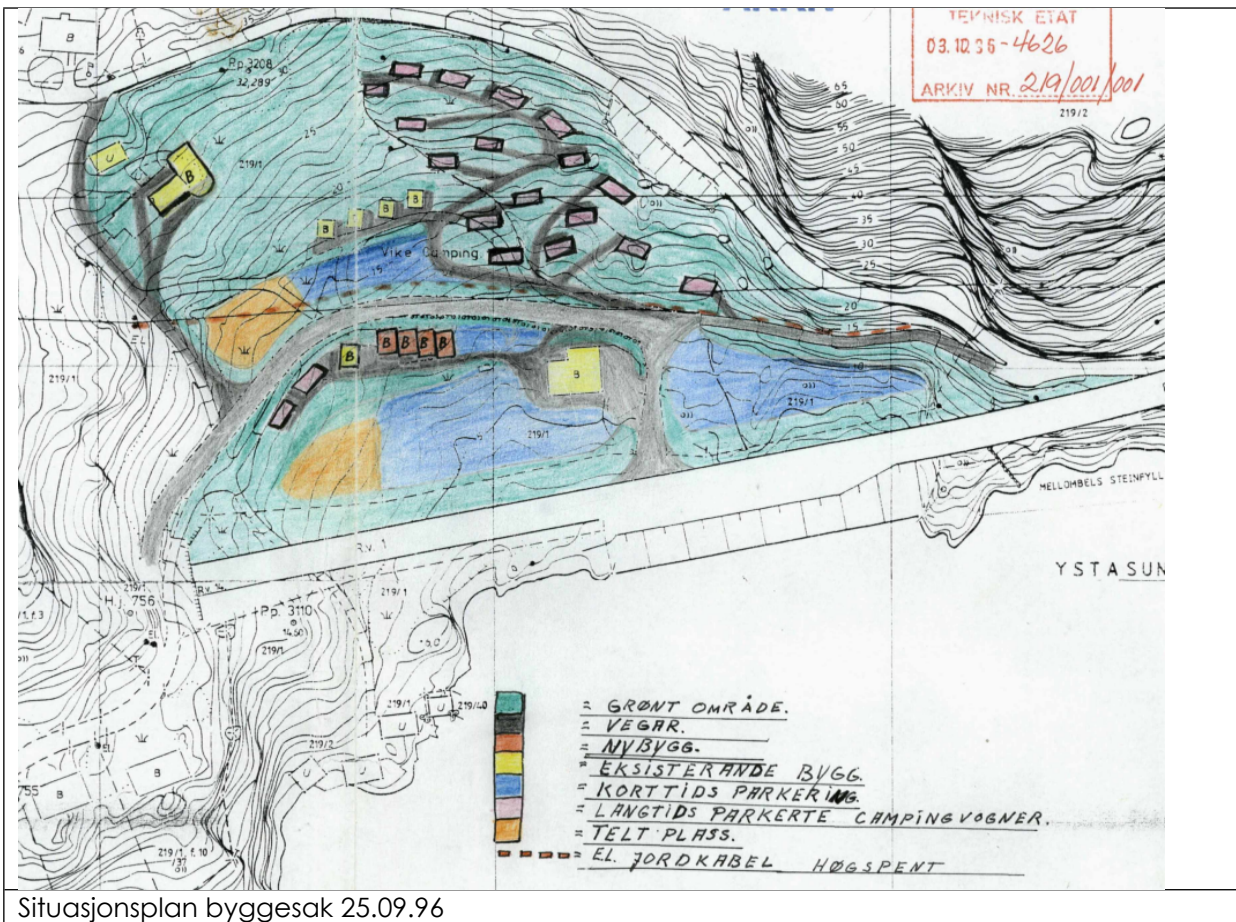
23.1.2004 skriv Lindås kommune om flytting av campingvogn med fortelt:
Fortelt til campingvogner som kjem inn under "generelle regler for oppsetting av fortelt til campingvogner i Lindås kommune" (pkt. 1-10) treng ikkje løyve til oppføring av slike fortelt dersom dei er i samsvar med desse reglane. Fortelt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



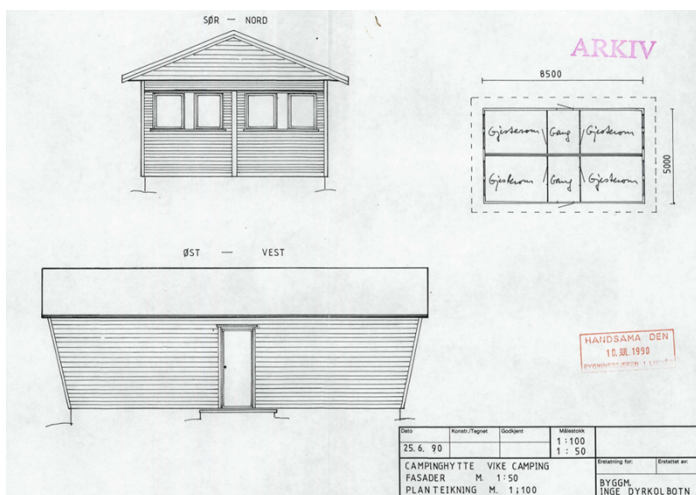


Situasjonsplan byggesak 25.09.96

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.

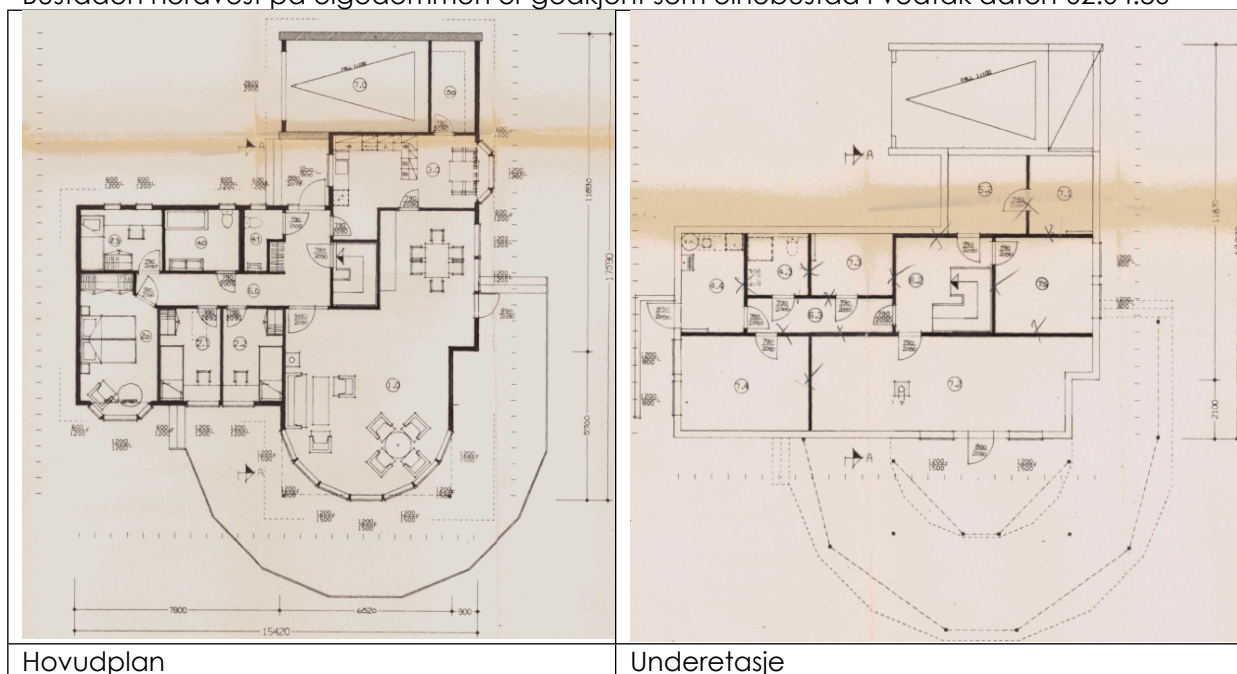
Det har også tidlegare vore godkjent 4 campinghytter utan innlagt vatn rett nord for dei nye hyttene godkjent 05.02.97. Desse er imidlertid seinare fjerna og det er ikkje søkt om oppføring av nye tiltak.

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 eigedommen er godkjent som einebustad i vedtak datert 02.04.86



På synfaringa 07.04.22 vart det avdekkja at underetasjen er innreia med 2 separate bueningar og hovudplanet består av ei buening. Vi vurderer buening på hovudplan som lovleg etablert. Bueningar 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 buening 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

Grunngjeving for vedtaket

De eig eigedomen og er derfor ansvarleg for at reglane i plan- og bygningslova (pbl.) følgjast.

Kommunen har etter pbl. § 32-1 plikt til å forfølge brot på plan- og bygningslova og bestemmelsar gjeve 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 gjeve 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"

Kva skjer om de ikkje rettar tilfellet?

Om de ikkje rettar tilfellet eller søkjer innan fristen, må de betale tvangsmulkt som vedtatt over. Vi kan vedta nye og høgare tvangsmulktar dersom det ulovlege tilfellet fortsett.

Om ein ikkje rettar seg etter pålegget innan fastsatt frist, kan det følgjast opp med forelegg. Eit forelegg kan få virkning som rettskraftig dom.

Pålegg kan tinglysast som heftelse på eigedomen om det ulovlege tilfellet ikkje rettast.

Informasjon om retten til å klage

De har rett til å klage på vedtaket. Klagen må sendast til oss **innan 3 veker** frå dette vedtaket vart mottatt. Dette gjeld også dersom det sendast inn søknad.

Dersom vedtaket påklagast, og Statsforvaltaren opprettholder vårt vedtak, vil frist for **retting** vere **fem veker** etter Statsforvaltarens vedtaksdato. Dette gjeld **ikkje** for opphøyr av bruk. Det må derfor bekreftast av dykk at bruken er opphøyrd innanfor fristen sjølv om det sendast inn klage.

Kva ansvar har ein eigar av ein eigedom?

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

Har du spørsmål eller vil ta kontakt med oss?

Ta kontakt med saksbehandlar på tlf. 56 37 54 66 eller på e-post post@alver.kommune.no.

Ved vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnummer 21/8772, eventuelt 219, 1.

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 følgjer av plan- og bygningslova § 32-2.
- Vår rett til å gje pålegg følgjer av plan- og bygningslova § 32-3 fyrste ledd.
- Vår rett til å vedta tvangsmulkt følgjer 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 lovbrotsgebyr etter plan- og bygningslova § 32-8 fyrste ledd.
- Vi kan politianmelde forholdet etter plan- og bygningslova § 32-9.
- Krav til førehandsvarsling av pålegg følgjer av forvaltningslova § 16.
- Din rett til å klage på vedtaket følgjer 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.

Mynde

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker, jf. fvl § 29 (1). Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Eirik Berntsen
Avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Steffan Vike	Gutenbergsveien 5034 12	BERGEN
Vike Camping og Marina AS	Klaus Hanssens 5053 vei 16	BERGEN