

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Deres referanse:

Vår referanse:
202119078

Ansvarlig advokat:
Chriss Bjørøy

Bergen, 30.12.2022

VEDRØRENDE SPØRSMÅL OM ULOVLIGHETSOPPFØLGNING - GNR. 219, BNR. 1 VIKE- DERES SAKSNUMMER 21/8772 – 22/30506

Det vises til Deres brev av 8. desember 2022.

I brevet etterlyses det tilbakemelding hva gjelder pålegg om opphør av bruk knyttet til en rekke forhold på vår klients eiendom gnr. 219 bnr. 1.

Først og fremst kan det se ut til at tilbakemelding hit på vårt skriv av 6. juli vedrørende saken ikke er sendt til oss, men kun gjort en separat henvendelse til klient. Dette er selvsagt uheldig da vi ikke har fått meddelt kommunens syn på innholdet i vårt brev.

Status i saken er som tidligere nevnt at vår klient har iverksatt omregulering av aktuelle eiendom gjennom Ard Arealplan, planinitiativet vedlegges, slik at de påpekte forhold vil bli bragt i orden reguleringsmessig. Dette vil, som kommunen sikkert forstår, måtte ta noe tid å få fullført.

Selv om det er prisverdig at frist for retting/utbedring av flere av de aktuelle forhold er satt noe frem i tid, så er det også nødvendig med mer tid knyttet til endringer i den aktuelle bruken av eiendommen. Særskilt gjelder dette for forhold som har manifestert seg over lang tid slik so

OSLO

Postboks 3119 Elisenberg
0207 Oslo
Tlf. 22 12 15 70
riisa.mail@riisa.no

BERGEN

Bryggen 15, inng.
Nikolaikirkealmenningen 1A
5003 Bergen
Tlf. 55 30 63 80
riisa.bergen@riisa.no

Driftskonto 9053.05.51759
Klientkonto 9053.05.51740
Foretaksnr. NO 947 280 740
www.riisa.no



etablerte forhold knyttet til vognplasseringene på området. Her er det etablert et system basert på eldre regelsett (avstandskravene er endret i 2022) og dette krever at det både er tilgang på servicetjenester for flytting om ombygging av plattinger, levegger ol. Disse endringene skal tilpasses endelig reguleringsplan for plassen. Alternativt, dersom reguleringen tar for lang tid, må man operere med midlertidige lagringsordninger inntil terrengmessige forhold er avklart. Det vises at kommunen i dialogmøte har anbefalt at det før selve reguleringsplanen får en utforming fra arealplanleggerne blir utarbeidet 2 rapporter som skal belyse forholdene ved ras- og skredfare og områdestabilitetsvurdering på bakgrunn av at deler av området befinner seg innenfor "marin grense".

Tidsmessig har geoteknisk leverandør/utreder angitt at områdeundersøkelser vil kunne gjennomføres i januar/februar 2023 og at rapporter vil kunne utarbeides i løpet av noen uker etter dette. Utsettelse av diverse pålegg vil derfor ikke lede til en lengre utsettelse for kommunens del.

Det er underveis i denne planprosessen påpekt av geoteknisk ekspertise at det befinner seg en kommunal vei i området der kommunen fra Vike Camping har krevet utarbeidet både en ras- og skredfareanalyse og områdestabilitetsvurdering. Det betyr at utredningskravet overfor Vike Camping i første rekke skulle vært utført av kommunen selv da arealet som ligger nærmest opp til en eventuell skred- og rasfare er kommunal veigrunn. Det er betydelige kostnader med slike vurderinger/rapporter/analyser og man kan ikke iverksette omfattende og kostnadskreven planprosesser samtidig som man fra samme sted motarbeides uten at det er foreliggende vesentlige kortsiktige grunner til dette. Fra kommunalt hold (brann og redning mv) har man tydeligvis i lang tid etterlyst fremdrift, men her må man gå i takt mellom etatene.

Til dette er det videre viktig å fremheve at **ingen** av de aktuelle forhold er forhold som vår klient har iverksatt. Dette er i sin helhet forhold som er iverksatt og etablert av tidligere eier(e). Vår klient prøver for sin del kun å ordne opp i disse forhold, hvilket en antar at kommunen både er takknemlig for og interessert i.

Vår klient opplever i denne sammenheng at kommunen har en noe tilfeldig oppfølging av denne saken. De aktuelle forhold har vært til stede i årevis uten at kommunen har foretatt seg noe, hvilket kommunens egen fremstilling i saken bekrefter. Først når vår klient har ervervet eiendommen på tvangssalg, uten full kunnskap om de aktuelle forhold og utelukkende med ønske om å rydde opp, så iverksetter kommunen umiddelbart en ulovlighetsoppfølging med knappe frister. Det fremstår som juridisk vilkårlighet, rent forvaltningsrettslig.

Som påpekt tidligere er flere av kommunens tidligere prosesser ikke en gang ferdigstilt. Det synes derfor også noe spesielt at kommunen sender brev om opphør av bruk og tilbakeføring kort tid etter erverv, og vel vitende om at vår klient er nektet overtakelse av kommunen selv i forbindelse med konsesjonsprosessen. Det forhold at Søren Helligsøe er gitt konsesjon på vilkår som han har bestridt, og som ikke er akseptable, er selvsagt uten betydning i den sammenheng.

Kommunen har også selv vært leietaker til enkelte av de påberopte ulovlige forhold uten at dette synes å ha vært problematisk for kommunen tidligere. Det vises til at vår klient likevel lojalt i forhold til pålegget har måttet avslutteleieforhold for person med beskyttelsesbehov i hytte nr. 5. Fristene som er satt er også svært korte hva gjelder bygninger som har stått på området i årevis.

Vår klient må derfor be om forståelse for at det er behov for noe mer tid til å rydde opp i disse gamle forhold. Et vedtak om tvangsmulkt knyttet til dette vil ikke være gunstig i denne prosessen, og vil tvert imot kunne medføre at virksomheten som drives må opphøre med mulig påfølgende avvikling. Dette vil være svært negativt for både kommunen og Vike/Vikanes.

Det vises her blant annet også til skriv som naboene på Vike har sendt til kommunen på egenhånd i sakens anledning. Her fremheves de negative konsekvenser av at driften på Vike må opphøre.

Således er det et sterkt behov for at fristene som er satt av kommunen forlenges slik at det i hvert fall kan avklares om forholdene kan bli legalisert. I det minste burde kommunen avvente utfallet av planprosessen før en iverksetter pålegg og tvangsmulkt knyttet til forhold som er under regulering.

Hva gjelder de konkrete forhold som er påpekt av kommunen skal det for øvrig bemerkes at bruken av hytte nr. 6, i Deres brev fremhevet som campinghytte, har vært opphørt lenge. Her bodde det for øvrig en person som var under beskyttelse av Alver kommune, og som måtte flytte ut. Således burde kommunen være vel kjent med forholdene knyttet til hytten og at bruken har opphørt.

Videre er bruken av underetasjen til eneboligen også opphørt for lenge siden. Her har det tidligere vært utleie, men reguleringsplanen vil søke å få dette etablert som selvstendige boenheter. Dagens utleie er kun av hovedetasjen der rom i underetasje er disponible men ikke til varig opphold.

Angående flytebrygger er det ikke riktig at vår klient eier 3 flytebrygger. Det korrekte antallet skal være 1. De to andre er etablert av andre personer for lenge siden og ikke noe vår klient har kontroll over. Den flytebrygge som vår klient eier vil uansett bli fjernet innen kort tid.

Hva gjelder modulene på hjule har disse heller ikke vært i bruk på lenge og står plassert på eiendommen midlertidig og ikke permanent. De er heller ikke koblet til verken vann eller strøm.

Avslutningsvis gjentas at dersom bruken av samtlige campingplasser må opphøre, slik det angis i kommunens brev, så vil dette i praksis bety en konkurs- eller avviklingssituasjon for Vike Camping. Det er ikke mulig å opprettholde en drift med tilstrekkelig inntekt til å betale alle kostnader knyttet til eiendommen, samt reguleringsprosessen, frem til eiendommen er ferdig regulert. Driften må da avvikles og selskapet må begjære oppbud. Dette vil ha svært uheldige konsekvenser for både Vike, lokalmiljøet, og ikke minst fremtidig utvikling av eiendommen.

På denne bakgrunn bes det om at de aktuelle frister utsettes frem til utfallet av reguleringsprosessen er avklart, eventuelt at frister for bruksopphør i alle tilfeller forskyves til 01.06.23 slik at det er mulig å omgå seg. Blant annet må avtaler sies opp for å kunne avvikle bruken, noe som blir vanskelig eller umulig å ordne innenfor de tidsrammene som kommunen setter.

Noen av forholdene påpekt i kommunens brev er allerede avklart.

Frister for avvikling eller tilbakeføring bør i alle tilfeller utsettes til etter at reguleringsprosessen er avklart. Det er som foran nevnt kontrahert en del av en planprosess som er knyttet til utredninger/rapporter vedrørende ras- og skredfare og områdestabilitetsvurdering.

Deres snarlige tilbakemelding vedrørende dette brev imøteses.

Med vennlig hilsen

Chriss Bjørøy
Chriss Bjørøy
Advokat

55306386
cb@riisa.no