

**Fra:** Lars Selmar Alsaker | SANDS <lars.selmar.alsaker@sands.no>  
**Sendt:** onsdag 1. februar 2023 12:07  
**Til:** Postmottak Alver; Per Sveinar Morsund; Laila Bjørge  
**Kopi:** Ragnar Risholm  
**Emne:** Svar på forhåndsvarsel - sak 22/5731 [SANDS-MATTERS.FID795282]

**Alver kommune**  
**ATT: avdelingsleder Berntsen og rådgiver Morsund**

## **Forhåndsvarsel – spørsmål om terrenginngrep er foretatt uten nødvendig tillatelsesgrunnlag**

Det vises til kommunens forhåndsvarsel datert 13.01.2023. I varselet legger kommunen til grunn at foreløpig vurdering tilsier at det er foretatt terrenginngrep på eiendommen uten nødvendig søknad og tillatelse.

Vårt advokatfirma representerer tiltakshaver – som er Landsvik Eigedom AS.

På vegne av vår klient vil vi i dette skrivet redegjøre for hvorfor vår klient mener det ikke er gjort tiltak som representerer overtredelse av gjeldende regler. Dette vil vi berøre under punkt 1 nedenfor.

Men vi ser samtidig at kommunen legger opp til en søknadsprosess for å sikre tiltakene et uomtvistelig lovlig tillatelsesgrunnlag. Vår klient hadde allerede før mottaket av forhåndsvarselet sendt inn søknad til kommunen – og vi ser det jo da som naturlig at denne søknadsprosessen ses i sammenheng med de forhold kommunen tar opp i forhåndsvarselet.

For de forhold som nå er omsøkt – vil en innvilgelse selvsagt innebære at ulovlighetsoppfølging for godkjente tiltak ikke har aktualitet. Det er jo derfor naturlig at kommunen først behandler denne søknaden.

Skulle det være gjenværende forhold som kommunen etter dette skulle mene mangler et nødvendig tillatelsesgrunnlag- så må dette eventuelt gjøres til gjenstand for grundigere vurdering. Disse forhold vil vi ta opp under punkt 2 nedenfor.

Det kan innledningsvis også være nyttig å minne om at kommunen ikke har rettslig hjemmel for å treffe påleggsvettak – med mindre det kan bevises sannsynlighetsovervekt for ulovlighet. Dersom det er rimelig tvil – så er det heller ikke grunnlag for ulovlighetsoppfølging.

Det vises også til tidligere redegjørelser og skriv fra undertegnede til kommunen. Vi kan ikke se at kommunen i forhåndsvarselet har tatt stilling til, eller undersøkt, de forhold som tidligere er tatt opp.

### **1. Forhåndsvarselet er basert på uriktige premisser og faktum**

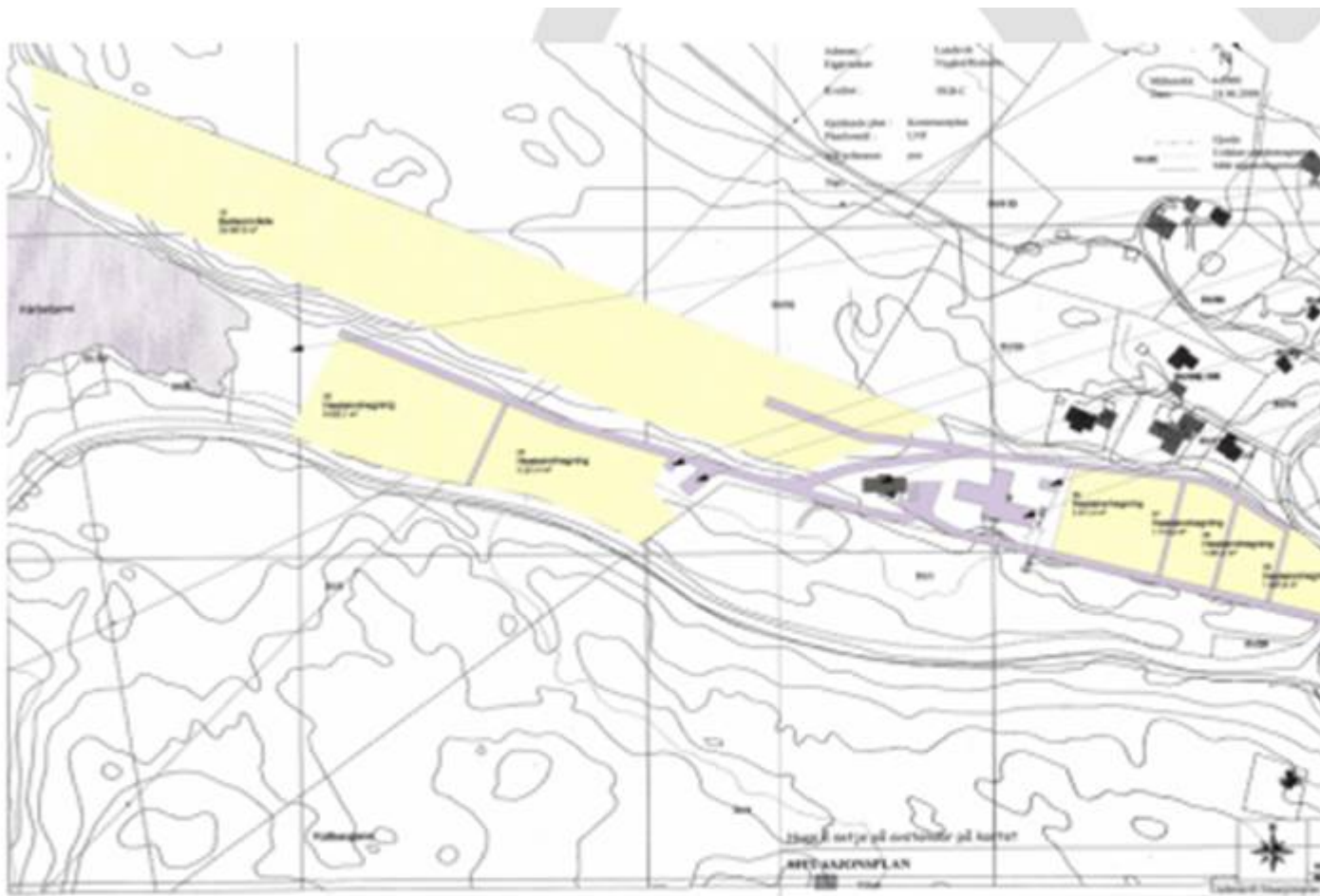
I kommunens forhåndsvarsel legges det til grunn at det som omtales som «*vegtrase markert med rødt*» i bilde på s. 6 ikke har et lovlig tillatelsesgrunnlag.

Kommunen har også lagt til grunn at det i perioden mai-september 2022 er gjort terrengarbeid innenfor areal markert på s. 7 – og at disse arbeidene har vært gjort i forbindelse med realisering av tiltak diskutert på forhåndskonferanse den 19.08.2023. Det er uklart hvilke deler av det markerte areal kommunen eventuelt mener er ulovlig.

Kommunen mener at arealer på 7 da er blitt terrengbearbeidet i 2022.

På vegne av Landsvik Eigedom AS anføres at de arbeider som er gjort er ikke mangler et lovlig tillatelsesgrunnlag.

For det første vises det til at kommunen den 05.03.2009 gav dispensasjon/rammeløyve i samsvar med søknad som var mottatt og stemplet den 20.02.09. Nee av det som her ble godkjent var veger/treningsbaner for hest.



De gule feltene viste hesteinnhegning og baner mm. Tillatelsen omfattet selvsagt også de terrenginngrep som var nødvendig for realiseringen av tiltakene.

Når en ser den godkjente situasjonsplanen for området, så er det på nedre del godkjent heste-innhegninger på totalt ca. 14 mål. Bildene nedenfor viser hvordan slike innhegninger er utformet.

Området som vår kleint fikk stoppordre på var på nedre del der det er godkjent for hesteinnhegninger. Hesteinnhegninger er på fast grunn med steinmasser i bunn og grus på toppen.. Arbeidene som er gjort i ettertid var kun utfylling som tidligere anført ca 7x70 meter med jordmasser, som også var innenfor det som var godkjent og innenfor det som departementet tidlige har uttalt jfr. tidligere korespondane. Rettbane for hest, i de arealer der det er godkjent hesteinnhegninger, ligger innenfor tillatelsen fra 2009. Tillatelsen fra 2009 gir en ytre ramme – men selvsagt ingen plikt til å opparbeide samtlige arealer som hesteinnhegning. Om en ser på det fysiske tiltaket så er dette det samme, bestående av faste steinmasser med grus på toppen. Godkjent situasjonsplanen viser kun veien ned til hesteinnhegningene.

Tillatelsen fra 2009 er derfor relevant i minst to relasjoner. For det første anføres at arbeidene har vært kontinuerlig pågående på eiendommen etter at tillatelsene ble gitt. Det har ikke på noe tidspunkt vært opphold på mer enn to år. Dette innebærer at tillatelsen fortsatt gjelder – og at man lovlig kan bygge ferdigstille- og deretter søke ferdiggattest for - de anlegg som ble godkjent i 2009. Når det ikke er søkt ferdiggattest – så har det ganske enkelt vært fordi tiltakene ikke er ferdig, innenfor de rammer 2009-

tillatelsen åpner for. De terrengarbeidene som nå er varslet tilbakeført fra kommunens side ligger i det alt vesentlige innenfor de arealene der terrengbearbeiding i samsvar med tillatelsen fra 2009 er lovlig.

Kommunen tar også feil i en ytterligere relasjon. For en stor del av den terrengbearbeiding som kommunen hevder er utført i 2022 – ble utført for mange år siden i samsvar med tillatelsen fra 2009. Kommunen har ikke tatt hensyn til at omkringliggende trær innebærer at luftfoto ikke vil vise omfanget av de arbeidene som skjedde i etterkant av 2009. I tillegg kommer at de arealene som etter 2009 ble terrengbearbeidet i betydelig utstrekning er gjengrodd i etterkant. Dette er ledet kommunen til den feilslutning at det er foretatt terrengarbeider på arealer som ikke tidligere har vært terrengbearbeidet.

Dette er i betydelig grad allerede dokumentert gjennom billedmateriale fra vår klients side, se tidligere skriv herfra. For god ordens skyld vedlegges følgende bilder:



Bildet er tatt vår 2022. Bildet viser hvordan en hesteinnhegning er. Planert terreng med stein, og deretter grus.





Som over



Bildet er tatt vår 2022. Bildet viser utforming av innhegning. Bildet viser også at det fortsatt pågår arbeider ifmb realiseringen av tillatelsen fra 2009.





Bildet viser også at det fortsatt pågår arbeider ifmb realiseringen av tillatelsen fra 2009, jfr. løsmasse-depot i bakkant.

Det kommunen nå omtaler som «vegtraseer» har i realiteten vært større terrengbearbejdede områder. Det er ikke riktig når kommunen nå hevder at det er arealer på 7 dekar som er terrengbearbejdet i 2022 – som ikke tidligere har vært terrengbearbejdet. Sannheten er at de arealer som reelt sett har vært gjenstand for nye terrengbearbejdet utgjør under 1 mål – noe som kan gjøres uten søknad og tillatelse.

Under alle omstendigheter ville også dette vært dekket av tillatelsen fra 2009. På dere av de aktuelle arealene har det vært henlagt mindre mengder pukk/løsmasse på arealer som allerede tidligere har vært terrengbearbejdet/masse utskiftet. Her vil det ikke nødvendigvis være tale om nye tiltak. Og for det andre vil dette også i det alt vesentlige ligge innenfor tillatelsen fra 2009. Det kan ikke ses at kommunen i forhåndsvarselet har vurdert hva tillatelsen fra 2009 faktisk gir tillatelse til.

Dette innebærer også at kommune gjør feilslutninger når det hevdes at det er foretatt masseutskiftning av myrareal – og at myrareal er ødelagt. Dette er kort og godt uriktig. Her vil vi henstille om at kommunen er presis i hvor en mener det i 2022 er foretatt masseutskiftning av myrareal. For dersom det graves på disse stedene vil en kunne konstatere at det ikke er foretatt masseutskiftning av myr-masser. Kommunen ville heller ikke lagt VA-rør i ustabil myr-jord. Dette har vært behandlet i tidligere skriv til kommunen- uten at anførselene synes å ha vært vurdert.

Likeledes er det en feilslutning at det i 2022 har vært foretatt terrengbearbejding som hindrer bekkeløp mot Kårbtjørna, eller gjort skade på «omgjevnadene i og rundt Kårbtjørna.». Avstanden ned til Kårbtjønnen er 40 meter i tillatelsen fra 2009, mens det nærmeste utførte tiltaket er 90 meter unna. Vår klient kunne med andre ord utført lovlige tiltak mye nærmere tjernet enn det som faktisk er gjort. Det er således ikke grunnlag for å hevde at vår klient har gjort ulovlige tiltak som gjør skade på Kårbtjørna.

Gitt det ovennevnte, og også tidligere anførsler, mener vi at kommunens vedtak om bygge-stans fra september i fjor bør oppheves.

## 2. Søknad fra 26.12.2022 – pålegg om tilbakeføring

Selv om det kan være uenighet om hvorvidt ulovlighet foreligger – så er jo dette uansett av mindre betydning dersom kommunen er enig i at omsøkte tiltak kan godkjennes.

Vi ser også at kommunens forslag til hvordan retting kan skje for stor del innebærer at arealer skal tildekkes med jord og tilsås. Men nettopp dette er det vår klient uansett hadde til hensikt å gjøre. Her kan jo kommunen rett og slett godkjenne vår klients søknad – innsendt i desember 2022.

Det anføres også at det under alle omstendigheter ikke vil være god mening i å grave bort 0,5 m topplag før tilbakeføring til grøntareal skjer. Dette ville gi grøntarealer av dårligere kvalitet – og dermed ikke tjene noen fornuftig hensikt.

Vi vil derfor henstille om at kommunen først vurderer søknaden innsendt i desember 2022. Over en måned etter at søknad ble sendt inn – er det ikke mottatt melding om mangler ved søknad -eller behov for supplering av søknad. Vi legger derfor til grunn at kommunen anser søknaden som fullstendig. Behandling av søknaden vil også innebære at ulovlighetssaken i det vesentligste mister sin relevans. Om det etter behandling av innsendte søknader skulle gjenstå forhold kommunen fortsatt skulle mener ikke har et lovlig tillatelsesgrunnlag – så må dette gjøres til gjenstand for nærmere undersøkelse.

Vi håper derfor at kommune og vår klient kan samarbeide og holde løpende dialog om veien videre – heller enn at ting kommer på spissen gjennom ressurskrevende ulovlighetsoppfølging.

Skulle det mot formodning bli fattet vedtak i samsvar med forhåndsvarselet – så vil dette bli påklaget – og det vil bli begjært oppsettende virkning.

Vi vil be om at kommunen holder vår klient og undertegnede løpende orientert om videre arbeid med saken.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

**Lars Selmar Alsaker**

Partner | Advokat | Attorney at Law



**SANDS Advokatfirma DA**

Torgallmenningen 3B | Pb. 1150 Sentrum, 5811 Bergen | Norway

T: +47 55 30 10 11 M: +47 419 16 711 S: +47 55 30 10 00

[sands.no](http://sands.no) [LinkedIn](#)