



Statsforvaltaren i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8772 - 23/51058

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

Dato:
18.08.2023

Oversending av klage til endeleg avgjerd - gbnr 219/1 Vike

Saka gjeld

Vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt på gbnr 219/1 retta mot Søren Helligsøe.

Det vart i vedtak datert 14.03.23 gjort oppheving av vedtak om retting og tvangsmulkt retta mot Vike Camping & marina AS og Steffan Vike. Vedtaket vart oppheva fordi kommunen konkluderte med at pålegget om retting istadenfor måtte rettast mot Søren Helligsøe som rettmessig eigar og konsesjonshavar for eigedommen.

Vedtaket er klaga på av Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS på vegne av Søren Helligsøe i brev datert 11.05.23. Klagen ligg vedlagt oversendinga.

I brev datert 22.06.23 er det gjort avgjerd om ikkje å gje utsett iverksetting av vedtaket.

Det ligg føre kommentarar til klagen frå Torgeir Andvik i brev motteke 23.06.23.

Historikk:

Oppsummering av ulovlighetssak oppretta av Lindås kommune:

Fylkeslandbruksstyret samtykka den 16.10.1970 i at omsøkt del av eigedommen 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 eigedommen 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 frådelingar 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 eigedommen før det foreligg ferdig reguleringsplan for området.

Tidlegare oppfølging i Alver kommune:

Alver kommune retta først oppfølging av det ulovlege tilfellet mot Vike Camping & Marina AS som krevde vedtaket oppheva. Etter tilbakemelding og ny vurdering av saka er pålegget istadenfor retta mot eigar og konsesjonshavar Søren Helligsøe.

Vurdering:

Alver kommune har gjennomgått momenta i klagen som inneheld 5 hovedpunkt.

1. Opphør av bruk

Klager meiner at varselet er gitt så kort frist at det i realiteten er et pålegg om opphør av bruk med øyeblikkelig virkning og at dette ikkje er varsla om i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §32-4.

Merknad frå kommunen:

Alver kommune førehandsvarsla i brev 14.03.23 at det ville bli gitt vedtak med pålegg om opphør av bruk med verknad frå 01.05.23. Dette vart vidare stadfesta i pålegget datert 27.04.23. Vi vurderer derfor at varsel etter pbl §32-3 er rett lovheimel for vedtaket. For ordens skuld nevntast det at tiltakshavar gjennom sitt eigarskap i Vike Camping & Marina AS var godt kjent med innholdet i brevet frå førre runde og at det difor var grunnlag for å sette ein forholdsvis kort frist for pålegget om opphør av bruk.

2. Klager er ikkje ansvarleg for ulovlighetene

Klager meiner at han ikkje kan holdast ansvarlig for forholdet og at pålegget må rettast mot brukerne og ikkje mot eiendommens eier.

Merknad frå kommunen:

Kommunen må forholde seg til den som er eigar av eigedommen. Om eigar av eigedommen har private avtalar mellom seg sjølv og andre brukerar på eigedommen vedkjem ikkje kommunens oppfølging av eit ulovleg tilhøve. Det einaste tilfellet der dette **kan** vurderast er i tilfeller der kommunen har oppfølging med eit ulovleg tilfelle og ein annan part enn eigar påtek seg ansvar for det ulovlege tilfellet. Dette vil imidlertid være en skjønsmessig vurdering for kommunen og kva framgangsmåte som best vil sørge for at det ulovlege tilfellet vert retta. I dette tilfellet er det ein eigar for heile eigedommen som har det overodna ansvaret for at reglane i plan- og bygningslova vert haldne.

3. Usakleg forskjellsbehandling

Tidlegare eigar har sluppe kommunal ulovlighetsoppfølging mens klager får pålegg om retting.

Merknad frå kommunen:

Ved sammenslåing til ein større kommune har Alver kommune fått egne ressursar til å drive med ulovlighetsoppfølging noko som fører til at den kommunale oppfølginga av ulovlege tilfeller kan skje på ein betre måte enn tidlegare. I dette konkrete høvet har det, som det går fram av historikken, allereie i Lindås kommune blitt påbegynt ein oppfølging av det ulovlege tilfellet som ikkje var avslutta. Etter kva kommunen kjenner til har kjøpar vore godt kjent med at kommunen hadde ei sak på eigedommen og at anskaffelse av eigedommen medførte ein risiko for at dette ville følgjast vidare opp på eit seinare tidspunkt.

4. Tvangsmulktbeløpene er fastsatt for høgt

Klager meiner beløpene er satt for høgt og må reduseres betydeleg.

Merknad frå kommunen:

Alver kommune står fast på vurderinga av tvangsmulktbeløp. I dette høvet har ein satt tvangsmulktene til kvar enkelt ulovlighet. Et viktig moment for fastsetting av tvangsmulkt er at den skal gi tilstrekkelig påtrykk til at ulovligheten rettast opp. Dersom kommunen hadde gitt ein tvangsmulkt for tiltaket samla, ville det med stor sannsynlighet lønne seg å fortsette med ulovligheten og forholde ville ikkje bli retta. Tvangsmulkten er satt med eit konkret mål om at

ulovleg bruk skal opphøre fram til det ligg føre løyve og at rettingspålegget vil bli ivareteke dersom ikkje forholdet vert legalisert gjennom regulering og påfølgjande byggeløyve. Dersom den ulovlege bruken av eigdommen opphører vil tvangsmulkten reduserast tilsvarande og ned til 0,- dersom all ulovleg bruk opphører. Tvangsmulkt for pålegg om retting og tilbakeføring vil ikkje realiserast før dei juridiske prosessane er avslutta. For ulovleg bruk vil kommunen gje tvangsmulkt inntil den ulovlege bruken opphører eller tilhøva er legalisert.

5. Reguleringsplan

Utarbeiding av reguleringsplan tar tid og rettingsfrist er for kort.

Merknad frå kommunen:

Kommunen har med unntak av rettingspålegg for modular på hjul og flytebrygger satt rettingsfristen til over eitt år, den 31.05.24. Vi vurderer dette som tilstrekkeleg tid til å komme godt i gang med naudsynte prosessar for å regulere området. Kommunen vil imidlertid ikkje realisere rettingspålegget frå 01.06.24 så lenge det pågår ein aktiv prosess med regulering/byggesaksbehandling.

Når det gjeld flytebryggene og modulane ynskjer kommunen at retting av dette skal skje raskare fordi flytebryggene legg til rette for ein uhensiktsmessig kryssing av E39 og heller ikkje verker å ha god kvalitet. Modulane på hjul er plassert der ulovleg i seinare tid (av ny driftar av campingen) og følgjast difor opp med kortare frist.

Konklusjon:

Alver kommune kan ikkje sjå at det har kome inn nye moment i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka enn den som ligg til grunn for vårt vedtak datert 27.04.23.

Klagen vert sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

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.

Vedlegg:

Innspel og kommentarar til klagesak - gbnr 219/1 Vike

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

Opphevelse av kommunens pålegg om opphør av bruk, retting og tvangsmulkt - gbnr 219/1 Vike

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

Oppheving av vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt - gbnr 219/1 Vike

Søknad om konsesjon for erverv av landbrukseiendom - gbnr 219/1 Vike

10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1. Søknad om konsesjon

10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Følggebrev til søknad om konsesjon

10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Oversendelsesbrev til søknad om konsesjon

10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Oppgjørsbrev

10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Salgsoppgave og næringstakst

10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Stadfestingskjennelse fra Bergen tingrett

10058 Vike Gnr. 219 bnr. 1 Instruks vedr. utstedelse av tvangssalgsskjøte

Angående begjæring om omgjøring i medhold av Forvaltningslovens § 35 av vilkår for vedtak om

Vedlegg:

konsesjon i sak 130/21 i Utval for areal, plan og miljø av 01.09.2021

Begjæring om omgjøring av vedtaket i medhold av forvaltningslovens §35 - gbnr 219/1 Vike

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

Melding om ulovlige byggetiltak gbnr 219/1 Vike

Klage til Statsforvaltaren i Vestland over Alver kommunes vedtak av 27.04.2023. Pålegg om opphør av bruk, retting og tvangsmulkt gbnr 219/1 Vike

Områdestabilitetsvurdering

Skredfarevurdering

Melding om vedtak i Utval for areal, plan og miljø- gbnr 219/1 Vike

Søknad om konsesjon for overtaking av eigedom - gbnr 219/1 Vike

Pålegg om retting og opphør av ulovleg bruk, tvangsmulkt (L)(191599)

Mottakarar:

Statsforvaltaren i Vestland

Njøsavegen 2

6863

LEIKANGER