

## Referat frå førehandskonferanse om Vike camping, gbnr. 219/1

Dato: 07.01.2021, på teams.

For Vike camping og marina AS deltok:

Børge Knustad ([borge.knustad@svw.no](mailto:borge.knustad@svw.no)), Søren Helligsøe ([soren@shsonner.no](mailto:soren@shsonner.no)), Asgeir Hansen ([asgeir@falketind.net](mailto:asgeir@falketind.net)) og advokat Arne Christian Landsvik ([ac@llco.no](mailto:ac@llco.no)).

Frå kommunen deltok:

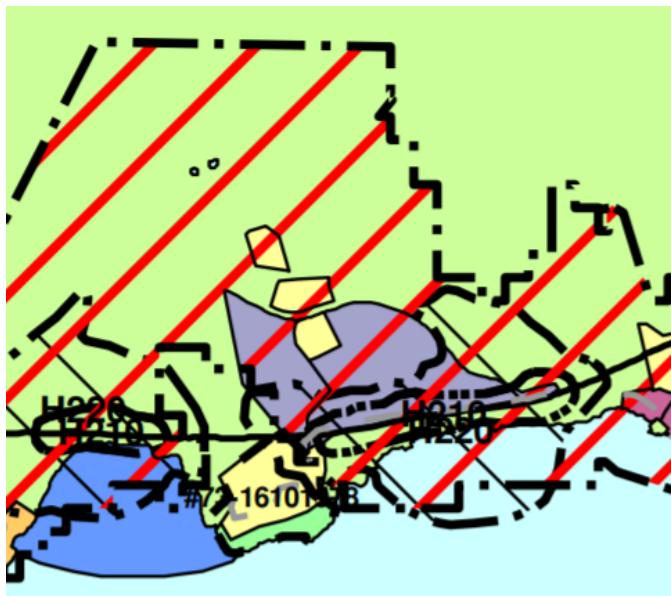
Ole Johan Ingebrigtsen ([ole.johan.ingebrigtsen@alver.kommune.no](mailto:ole.johan.ingebrigtsen@alver.kommune.no)) og Gjert Holtan

([gjert.holtan@alver.kommune.no](mailto:gjert.holtan@alver.kommune.no)) - Nordhordland brann og redning

Madeleine Fønnes Aase ([madeleine.fønnes.aase@alver.kommune.no](mailto:madeleine.fønnes.aase@alver.kommune.no)) - rådgjevar Miljø og tilsyn

Marianne Aadland Sandvik ([marianne.aadland.sandvik@alver.kommune.no](mailto:marianne.aadland.sandvik@alver.kommune.no)) - avdelingsleiar Plan og byggesak.

### Planstatus



Arealet vist med lilla farge er satt av til byggeområde for tiltak med fritids- og turistføremål i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) for Lindås.

Raud skravur viser faresone for ras- og skredfare (omsynssone 310).

Punkt 2.2 i føresegna til KDP set krav om reguleringsplan før det kan godkjennast byggetiltak etter plan- og bygningslova §§ 20-2, jf. 20-1. Nødvendig for avklaring av bl.a vegtilkomst, VA, brannsikring og ras- og skredfaresikring.

### Ulovlighetsoppfølging

Pålegg om retting og opphør av ulovleg bruk, datert 6.7.2011:

#### Historikk

«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, føresegnar 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.*

#### Bruk av området i høve gjeldande regelverk

Det er etablert bygningar, konstruksjonar, anlegg og vesentlege terrenginngrep innafør området avgrensa av kart vedlagt førehandsvarselet av 31.3.2011. Tiltaka er søknadspliktige, jfr. pbl. § 20-1, og skal difor ikkje utførast/oppførast/nyttast før søknad er sendt kommunen og kommunen har gjeve løyve. 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. Kommunen presiserer at varselet ikkje gjeld bustadhuset på eigedomen, dette er gjeve løyve til på vanleg måte.

Kommuneplanen er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak, jfr. pbl. § 11-6. Området er avsett til LNF-område, anna byggeområde og byggeområde for bustad i kommuneplanen av 2003. I LNF-områda er det berre tillete å føre opp bygningar og anlegg som er nødvendig for drift av primærnæring og for natur- og friluftaktivitetar, jfr. føresegnene til kommuneplanen § 3. I dei områda som er avsett til byggeområde er det krav om reguleringsplan, jfr. føresegnene § 2.1. I kommuneplanen av 1999 var området avsett til noverande friområde.

Det er forbod mot iverksetjing av tiltak i 100-meters beltet langs sjøen, jfr. pbl. §1-8 og pbl.

1985 § 17-2. I 100-metersbeltet skal det takast særskilt omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser. Det er ikkje gjeve løyve til tiltak i LNFområdet, dette gjeld både på sjø og land.

Vegl. § 29 set byggjegrænse på 50 meter frå riksveg og 15 meter frå kommunal veg. Byggjegrænse i veglova skal ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken som grensar opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn. Innafor byggjegrænsa er det ikkje tillate å plassere byggverk, større innretningar, murar og liknande innretningar utan særskilt løyve, jfr. vegl. § 30. Det er ikkje gjeve slikt løyve/dispensasjon for tiltaka i området.

Kommunen har gjentekne gangar påpeikt at tiltak er søknadspliktige og at det er krav om reguleringsplan for tiltaka. Tiltakshavar har tidlegare meldt oppstart av reguleringsplan, men det er pr. d.d. ikkje lagt fram noko framlegg til reguleringsplan for området.

#### Pålegg

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, jfr. referat frå møte 24.5.2011. 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.»

#### **Tilbakemelding til brev frå Arne Christian Landsvik, datert 16.11.2020**

At det er gitt løyve til oppføring av 4 campinghytter og servicebygg inneber ikkje at det er gitt løyve til opparbeiding og bruk av arealet som campingplass med campingvogner. I tillegg var hyttene tilsynelatande ulovleg oppført ettersom vedtak om oppføring var avhengig av løyve etter strandlova, noko som ikkje låg føre.

Når det gjeld rettsverknad av pålegg om retting og opphør av bruk frå 2011 så har ikkje vedtaket tvangskraft. Tilhøva er likevel ikkje endra, sjølv om planstatus (KDP) er endra og legg til rette for regulering og legalisering. Så lenge eigedommen ikkje er regulert, vil kommunen dermed kunne vedta nytt pålegg, med same innhald, men med heimel i KDP.

Ifht gjeldande kommunedelplan er dette kommentert under planstatus. Arealformålet er endra frå LNF til fritids- og turistformål.

Kommunal forskrift om campingplass er oppheva, og vil ikkje bli lagt til grunn for eit evt planarbeid.

SAK10 § 4-2 c): Fritak for søknadsplikt for plassering av campingvogn når arealet er godkjent og/eller regulert til campingplass. Arealet er satt av til fritids- og turistformål, men er ikkje godkjent eller regulert til campingplass. Plassering av campingvogn og bruken av arealet til campingplass er dermed søknadspliktig. Vi viser til at godkjenning bl.a vil omfatte godkjent løysing for veg, VA og branntryggleik.

«Spikertelt» er også søknadspliktige etter pbl §§ 20-2, jf. 20-1 a). Sjå meir om dette i KMD sin tolkingsuttale til Larvik kommune, datert 5.2.2015 (referanse 14/1518-6).

Når det gjeld byggegrense mot sjø er det ny KDP som er gjeldande for vidare reguleringsarbeid.

Heimel for plankrav: Punkt 2.2 i føresegna til KDP og pbl § 12-1.

### **Nordhordland brann og redning**

Positiv til at eigar ønskjer å gjere tiltak for å endre situasjonen.

Vil forholde seg til framtidig planarbeid ifht krav som må stillast.

Det er fleire utfordringar knytt til eksisterande bruk. Særskilt brannobjekt, med særskilte krav. Blir gjerne med på synfaring for å komme med tilbakemelding.

I dag er det store avvik mellom minimumskrav til avstand mellom campingvogner.

Det vart avtalt at grunneigar sender allereie utarbeida rapportar til brannvesenet og avtaler tid for synfaring.

### **Planforvaltning**

For vidare spørsmål knytt til reguleringsplanarbeid, kan de kontakte planforvaltning.

Informasjon om planarbeid finn de her:

<https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-lage-privat-reguleringsplan/>

Kontaktinformasjon til planforvaltning finn de her:

<https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/treng-du-hjelp/>

Referent: Marianne Aadland Sandvik