



Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 6501.06.91790

Steffan Vike

Midtneset 20
5994 VIKANES

Dykkar ref.

Vår ref.

2009/2481 - 0 -
15906/2011

Arkivkode:

219/1

Sakshandsamar:

Kjell Rutledal

Telefon

Dato:

06.07.2011

Delegert sak

Pålegg om retting og opphøyr av ulovleg bruk, tvangsmulkt – gbnr 219/1 Vike

Kommunen viser til førehandsvarsel av 31.3.2011 og møte den 24. mai 2011.

Historikk

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 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 forelegg 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.

Bruk av området i høve gjeldande regelverk

Det er etablert bygningar, konstruksjonar, anlegg og vesentlege terrenginngrep innafor området avgrensa av kart vedlagt førehandsvarselet av 31.3.2011. Tiltaka er søknadspiktige, 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 LNF-området, 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 byggegrensa 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 søknadsppliktige 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", treplattningar, 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 fundamentar, svillar, stolpar og søylefester. Terrenget skal tilbakeførast mest mogleg til naturleg form. Dette inneber at campingvogner, "spikertelt", plattningar og liknande konstruksjonar må fjernast. Flytebyggjer i sjøen må fjernast.

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"

Tvangsmulkt

Med heimel i pbl. § 32-5 vert det fastsett ei tvangsmulkt på kr. 100.000 som forfell ved utløpet av fristen for pålegget. I tillegg vert det fastsett kr. 2.000 i løpande dagmulkt frå forfallsdagen.

Storleiken på mulkta er fastsett ut frå ei heilskapsvurdering der vi legg vekt på mellom anna fylgjande moment: at det tidvis kan være mykje folk i området og at skadepotensialet ved brann/ras dermed er alvorleg, at det er tilrettelagt for og plassert mange ulovlege tiltak innafor området, at dei ulovlege tiltaka er etablert i næringsverksemd, at dei ulovlege konstruksjonane er lett flyttbare slik at mulkta kan unngåast, at fjerning av konstruksjonane ikkje medfører store kostnader.

Tvangsmulкта forfell når fristen for å oppfylle pålegget er ute og pålegget ikkje er oppfylt. Forfalle tvangsmulkt vil bli kravd inn utan ytterlegare varsel. Tvangsmulкта kan innkrevjast etter reglane i tvangsfullbyrdelseslova § 7-2 bokstav d, som særskilt tvangsgrunnlag, utan at det trengs dom for kravet.

Vurdering av om kommunen sin reaksjon inneber eit uforholdsmessig inngrep overfor tiltakshavar

Alle pålegg inneber eit inngrep overfor den pålegget er retta mot. Det er vanlegvis ikkje rekna for å være eit uforholdsmessig inngrep at ein lyt fylgja dei same reglane som gjeld elles i samfunnet. I dette tilfelle har parten vore kjend med kravet om regulering gjennom mange år, men likevel vald å etablere tiltaka.

Opphøyr av ulovleg bruk inneber etter kommunen si vurdering ikkje noko uforholdsmessig inngrep. Det er opplyst at alle etablerte konstruksjonar er lett flyttbare, jfr. referat frå møte 24.5.2011. Etablering av lovleg tilstand vil ikkje medføre større verditap fordi konstruksjonane kan nyttast andre stadar.

Tiltakshavar har ansvaret for campinggjestene på staden. På grunn av omfanget av konstruksjonar og at både tiltakshavar og gjestene hans kan ha trong for tid til å innrette seg etter vedtaket, vert det sett ein relativt lang frist for gjennomføring. Fristen vert sett til 1. oktober 2011 slik at det vert rimeleg tid til gjennomføre fjerning (flytting) av tiltaka sjølv om pålegget kjem i ferietida.

Lengda på fristen medfører at tiltakshavar vil kunne ha drift ut sommarsesongen.

Varsel om førelegg

Pålegget kan bli følgd opp med eit førelegg utan vidare varsel dersom pålegget ikkje vert oppfylt innan fristen. Eit førelegg kan få verknad som ein rettskraftig dom, jfr. pbl. §§ 32-6 og 32-7. Eit rettskraftig førelegg kan tinglysast som hefte på eigedomen.

Vedtak:

- 1 Lindås kommune gjev i medhald av pbl. § 32-3 følgjande pålegg:
 - 1 All bruk av tiltak som ikkje er godkjende innafor område avgrensa av kart vedlagt førehandsvarsel av 31.3.2011 må opphøyre.
 - 2 Alle tiltak som ikkje er godkjende innafor område avgrensa av kart vedlagt førehandsvarsel av 31.3.2011 må rettast/tilbakeførast til lovleg stand.
 - 3 Frist for gjennomføring av pkt. 1 og 2 vert sett til 1. oktober 2011.
- 2 Lindås kommune fastset i medhald av pbl. § 32-5 ei tvangsmulkt på kr. 100.000 som forfell ved utløpet av fristen for pålegget. I tillegg vert det fastsett kr. 2.000 i løpande dagmulkt frå forfallsdagen.
- 3 Lindås kommune krev i medhald av fvl. § 27b at klageretten på vedtaket er nytta fram til endeleg avgjerd av høgste klageinstans før eventuelt søksmål om gyldigheten av vedtaket eller erstatning som følgje av vedtaket vert reist.

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Einar Urheim
fagleiar byggesak

Kjell Rutledal
rådgjevar

Vedlegg: Kart vedlagt førehandsvarsel av 31.3.2011