



Sandnes kommune  
Postboks 583  
4305 Sandnes

Kontakt saksbehandler

Erik Thomsen, 51568879

## Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 67, bnr. 29 i Sandnes kommune - pålegg om retting av parkeringsplasser - Tiltakshaver: Storebrand Sandnes AS

**Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 11. oktober 2021. Vi beklager lang saksbehandlingstid hos Statsforvalteren.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på kommunens vedtak den 14. april 2020 om pålegg om retting og tvangsmulkt.

Vedtaket lyder:

**«Vedtak om å gi pålegg**

*Vi gir pålegg om retting/tilbakeføring av etablerte parkeringsplass på gnr 67 bnr 29 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3.»*

**«Vedtak om å ilegge tvangsmulkt**

*Dersom dere ikke dokumenterer at etablert parkeringsplass er rettet/tilbakeført innen fristen den 29.05.2020, vil vi fakturere tvangsmulkt, jf. plan- og bygningsloven § 32-5.*

Vedtaket er i brev av 5. mai 2020 påklaget av Advokat Martin Støren på vegne av grunneier Storebrand Sandnes AS. I klagen anføres i det vesentlige at vedtaket mangler nødvendig hjemmel i pbl. § 32-3, og at vedtaket er sterkt urimelig. Klager mener derfor at vedtaket er ugyldig.

Grunneier har etter dette, i brev av 27. november 2020, fremmet søknad om dispensasjon for etablering av parkeringsplassen. I søknaden heter det innledningsvis:

*«På vegne av tiltakshaver Storebrand Kjøpesenter Kvadrat AS, org. nr.: 876770792 søker vi om dispensasjon for etablering av p-plasser på eiendommen gnr/bnr 67/29.*



*Denne søknaden omfatter kun dispensasjon. Søknad om tiltak vil bli sendt etter behandling av dispensasjon.*

*Eiendommen berøres av to reguleringsplaner plan 85113 og plan 88109. En del av eiendommen er i tråd med parkeringsformål og atkomst til parkeringsplassen er i tråd med plan. En del av parkeringen er i strid med formål gang/sykkelvei og delvis planlagt felles vei som følge av plan 85113. En del av parkeringsplassene er i strid med formål gang/sykkelvei og vegformål som følge av plan 88109.*

*Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplaner 85113 og 88109, formål gang-/sykkelvei og vegformål.»*

I søknaden heter det videre:

*«Denne søknad for dispensasjon handler ikke om etablering av nye parkeringsplasser. Søknaden gjelder et område som har vært benyttet av ansatte i nærmere 40 år, uten reaksjoner eller negative konsekvenser for området.»*

Kommunen behandlet søknaden den 23. februar 2021 og traff følgende vedtak:

*«Vi gir dispensasjon fra reguleringsplaner 85113 og 88109, formål gang-/sykkelvei og vegformål. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, med følgende vilkår:*

- 1. Parkeringsplassene anses som erstatningsplasser for tapte plasser som følge av sykkelstamveien.*
- 2. Dere må søke om tillatelse for opparbeiding av parkeringsplass. Utformingen må hensynta trafiksikkerhet internt på parkeringsplassen for gående.»*

Vedtaket om dispensasjon er påklaget av grunneier i brev av 16. mars 2021. Etter det Statsforvalteren kan se er denne klagen ikke ferdigbehandlet av kommunen. Statsforvalteren går derfor ikke nærmere inn i denne klagesaken.

Kommunen behandlet den 11. oktober 2021 klagen på pålegget om retting og opprettholdt da det tidligere vedtaket.

Statsforvalteren viser til sakens dokumenter.

### **Statsforvalterens merknader**

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.



Det følger av pbl. § 32-3 at:

*«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.*

*Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.*

*Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.»*

(.....)

Det er på det rene at et pålegg om retting må formuleres slik at det kan tvangsfullbyrdes, jf. O. J. Pedersen m.fl. *Plan- og bygningsrett* (3.utg.) del 2 s. 640 hvor det fremgår at pålegget må *«klart og entydig definere det som skal gjøres, tåles eller unnlates.»*

Slik Statsforvalteren ser det fremgår det ikke tilstrekkelig klart og entydig av pålegget hva plikten til retting/tilbakeføring konkret innebærer når det gjelder hva klager faktisk skal utføre på eiendommen. Vi kan heller ikke se at plikten er nærmere konkretisert i forbindelse med kommunens behandling av klagesaken. Statsforvalteren finner derfor å måtte oppheve kommunens vedtak.

Statsforvalteren vil ellers bemerke at parkeringsplassen synes å ha blitt etablert før 13. mai 1984, jf. eldre flyfoto av eiendommen. Plan- og bygningsloven av 1985 trådte i kraft 1. juli 1986 og parkeringsplassen var derfor omfattet av plan- og bygningsloven av 1965 da den ble etablert. Etter plan- og bygningsloven av 1965 var etablering av parkeringsplass ikke omfattet av søknadsplikt, jf. pb. (65) § 93. Statsforvalteren legger til grunn at etablering av parkeringsplass imidlertid var omfattet av meldeplikt, jf. pbl. (65) § 84 nr. 1 som lyder:

*«For kaianlegg, moloer, dokker, bruer, transformatorer, tank- og beholderanlegg, underjordiske anlegg, haller og bedrifter i fjell, tribuner, idrettsanlegg, andre varige konstruksjoner og anlegg og masseuttak ut over husbehov som ikke går inn under § 93, må melding sendes bygningsrådet før graving, fylling, oppføring eller riving settes i gang. Reglene i § 94 nr. 3 gjelder tilsvarende.»*

Kommunen har i klagesaksutredningen anført at *«[d]et er ikke gitt tillatelse eller lagt frem dokumentasjon som tilsier at det er gitt tillatelse til å etablere parkeringsplasser på eiendom med gnr 67 bnr 29.»* Vi viser også til kommunens brev 27.5.2020 til klager hvor det heter:

*«Vi ga tilbakemelding om at det har vært gjort undersøkelser i tidligere tillatelser og det er ikke fremkommet dokumentasjon som viser at dette er lovlig etablerte parkeringsplasser på gnr 67 bnr 29.»*

Slik saken er opplyst er det noe uklart om kommunens undersøkelser gjelder hvorvidt det foreligger et vedtak om tillatelse, og ikke hvorvidt kommunen tidligere har mottatt melding om tiltaket i samsvar med pbl. (65) § 84 nr. 1. Vi ber om at kommunen er oppmerksom på dette i det videre.

Statsforvalteren vil ellers peke på at etter at kommunen traff vedtaket om dispensasjon 23. februar 2021 synes det gjenværende ulovlige forholdet i dag å bestå i manglende oppfyllelse av vilkåret om å fremme søknad om tillatelse, jf. pkt. 2 i vedtaket om dispensasjon. Slik vi ser det bør derfor



kommunen i det videre vurdere om et eventuelt nytt pålegg skal gjelde krav om å fremme søknad om tillatelse. Slik saken er opplyst er det for øvrig uklart for Statsforvalteren om kommunen mener at dagens parkeringsforhold på eiendommen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar trafikksikkerhet for fotgjengere internt på parkeringsplassen, jf. vilkåret i pkt. 2 i vedtaket om dispensasjon.

### **Vedtak**

**Kommunens vedtak av 14. april 2020 blir opphevet, jf. merknadene ovenfor.**

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28

Monica Nessa  
avdelingsdirektør

Erik Thomsen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS AVD OSLO Postboks 2444 Solli 0201 OSLO