



Stavanger kommune
Postboks 8001
4068 Stavanger

Kontakt saksbehandler

Erik Thomsen, 51568879

Klageavgjørelse i byggesak – Klage på pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt, gnr. 59 bnr. 500, Stavanger kommune - tiltakshaver: Sverdrups gate 20 AS

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

Vi viser til kommunens oversendelse av 25.9.2020. Vi beklager svært lang saksbehandlingstid i denne saken.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på kommunens vedtak den 20.11.2019 om tvangsmulkt og pålegg om tilbakeføring og istandsetting av gater, sykkelfelt og fortau som er midlertidig fjernet i forbindelse med etablering av en større byggegrop på gnr. 59, bnr. 500. Bakgrunnen for pålegget er at byggearbeidene i byggegropen er stoppet opp etter at kommunen i 2013 ga tillatelse til å oppføre et hotell på den aktuelle eiendommen. Det er i dag ingen byggeaktivitet i byggegropen.

Kommunens vedtak lyder slik:

Pålegg om tilbakeføring av gater, fortau og sykkelfelt.

Med hjemmel i pbl § 32-3 pålegger vi deg å tilbakeføre gater, fortau og sykkelfelt til den stand som var før byggearbeidene startet og sørge for istandsetting senest er fullført innen 01.07.2020. Kommunen kan gi utsatt frist dersom tilbakeføring til opprinnelig stand krever godkjenning av offentlig myndighet, tilsvarende myndighetens behandlingstid.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en løpende dagmulkt på kr 2500,- fra og med 01.07.2020.

Tvangsmulkten er fastsatt som dagmulkt for å sikre at gater, fortau og sykkelfelt tilbakeføres til den stand de hadde før arbeidene på tomten startet. Tvangsmulktens størrelse er fastsatt etter en vurdering av overtredelsens omfang og det som erfaringsmessig ansees å være nødvendig for gjennomføring av pålegget. Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.



Dagmulkten faktureres fortløpende hver 14. dag og løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at gater, fortau og sykkelfelt er tilbakeført til opprinnelig stand, slik de var før byggearbeidene startet.

På vegne av tiltakshaver ble vedtaket påklaget av advokat Kurt A Elvevoll ved advokatfirmaet Pind AS i brev av 29.1.2020. I klagen anføres følgende:

«Kommunen har i sitt vedtak gitt pålegg om:

«[...] å tilbakeføre gater; fortau og sykkelfelt til den stand som var før byggearbeidene startet [...]

Et slikt pålegg har ikke rettslig grunnlag i plan- og bygningsloven, og er dermed ugyldig.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-9 annet ledd kan kommunen, dersom tiltaket «innstilles» i mer enn tre måneder, kreve at stillas og innhegning mot gate som er åpen for offentlig trafikk blir fjernet, og at «gate og fortau settes i stand», som er noe langt mindre enn en tilbakeføring til den stand som var før byggearbeidene startet.

Pålegget er i realiteten heller ikke mulig å gjennomføre. Det vil være sterkt urimelig eller en uforholdsmessig sanksjon å gjennomføre pålegget om tilbakeføring, slik det er krevd av kommunen. Det vises her til Sivilombudsmannens uttalelse SOMB-2009-87 og under pkt. 3 i prof. Og dr. juris Tore Lundes artikkel «Pålegg om stans, opphør eller retting av ulovlige forhold etter plan- og bygningsloven» i Tidsskrift for eiendomsrett nr. 2/2011.

Det vil være uforholdsmessig, både hva gjelder arbeidsomfang og ikke minst verdiene som kreves og samtidig går tapt. Byggearbeidene med etablering av eksisterende byggegrop og prosjektering har kostet tiltakshaver anslagsvis MNOK 50 eks mva. En reetablering av gate, fortau og sykkelfelt «til den stand som var før byggearbeidene startet» vil medføre tilføring av betydelige mengder masser og at arbeidet med byggegropa har vært forgjeves. Byggegropa er klargjort gjennom omfattende spunting mv.

En kan heller ikke se at tiltaket har vært innstilt i mer enn tre måneder. Det har ikke vært byggeaktivitet i tomte siden 2015, men tiltakshaver har gjennom flere år og til dags dato arbeidet intenst for å realisere prosjektet. Av forretningsmessige grunner kan man ikke konkretisere dette arbeidet nærmere. Det har formodningen mot seg at en profesjonell utbygger lar et slikt attraktivt og verdifullt område bli liggende brakk, særlig når store verder er blitt brukt til både erverv og ikke minst utvikling, sistnevnte gjennom etablering av byggegropa og prosjektering av mulige tiltak på området mv. Tiltakshaver har absolutt ikke mistet troen på en realisering av prosjektet, og vil fortsette arbeidet med å sikre dette.

Gater, fortau og sykkelfelt vil selvsagt bli satt i stand, men da i tråd med realiseringen av det kommende prosjektet.

Tvangsmulkten og/eller forelegget kan på denne bakgrunn ikke gjennomføres.

Vedtaket bes gitt utsatt iverksettelse inntil klagesaken er ferdig behandlet. Det på bakgrunn av de store verdiene som er involvert, samt lovmessigheten av pålegget.»

Kommunen behandlet klagen den 25.9.2020 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.



Stavanger kommune ga vedtaket utsatt iverksetting i brev av 25.09.2020.

Statsforvalteren viser til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

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 opprettholde kommunens vedtak, omgjøre vedtaket, eller oppheve vedtaket og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling.

Statsforvalteren har besiktiget på eiendommen i forbindelse med behandlingen av klagesaken.

Det er på det rene at det i flere år ikke har vært byggeaktivitet i byggegropa etter at kommunen, første gang i vedtak den 19.12.2013, ga rammetillatelse for oppføring av hotell på eiendommen herunder tillatelse til å fjerne fortau, sykkelbane og deler av vegbane i forbindelse med etablering av byggegrop på eiendommen. Også klager har pekt på at det i lang tid ikke har vært byggeaktivitet på tomten, jf. klagers anførsler om at det ikke har vært byggeaktivitet i tomta siden 2015.

Slik Statsforvalteren ser det var kommunens tidligere tillatelse derfor bortfalt da kommunen traff vedtaket den 20.11.2019, jf. pbl. § 21-9 første ledd som lyder:

«Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.»

Statsforvalteren legger til grunn at det avgjørende for om tiltaket skal anses som innstilt er om fremdriften i de fysiske byggearbeidene på byggetomten er stoppet opp. Det er derfor uten betydning om tiltakshaver arbeider med tiltaket på andre måter, for eksempel ved prosjekterings- eller reguleringsarbeid, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets vedtak den 19.12.2018 i departementets sak nr. 18/345 hvor Fylkesmannen i Vestfolds klagevedtak den 29.5.2018 ble omgjort.

Statsforvalteren legger etter dette til grunn at kommunen kan kreve at byggegropen fjernes og at områdene med veg, sykkelbane og fortau som er blitt fjernet blir tilbakeført til slik disse områdene var før byggearbeidene på eiendommen startet, jf. pbl. § 21-9 tredje ledd andre og tredje punktum som lyder:

«Innstilles et tiltak i mer enn 1 år skal stillasene fjernes og anlegg bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette mer enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddes.»

Ovennevnte bestemmelse er ikke en selvstendig påleggshjemmel. Et pålegg om å tilbakeføre området må derfor hjemles i pbl. § 32-3, jf. uttalelsene på s. 5 i departementets vedtak. Kommunen har derfor slik vi ser det vist til korrekt hjemmel i vedtaket.



Slik Statsforvalteren ser det er det ikke tvilsomt at tiltakshaver vil få betydelige kostnader med å etterkomme pålegget. Vi kan imidlertid vanskelig se at kostnadene vil bli så store at pålegget om retting fremstår som sterkt urimelig, og at det derfor er ugyldig. Etter vår vurdering må det i denne sammenheng legges vekt på at tiltakshaver er en profesjonell utbygger. Klager har da heller ikke i klagen opplyst noe om størrelsen på kostnadene med å etterkomme pålegget. I vår vurdering om at pålegget ikke er sterkt urimelig har vi også lagt vekt på at det å gjennomføre pålegget vil bedre trafikksikkerhetsforholdene på offentlige vei langs byggegroppen.

Statsforvalteren finner på denne bakgrunn å kunne stadfeste kommunens vedtak om pålegg, men da slik at fristen for å gjennomføre pålegget settes til fredag 15.4.2022. Vi legger til grunn at de vegtekniske detaljene vedrørende tilbakeføringen av veg, sykkelbane og fortau må tiltakshaver snarest avklare med kommunen og Rogaland fylkeskommune.

Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til kommunens vedtak om tvangsmulkt, men utskyter også fristen for når tvangsmulkten begynne å løpe.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 20.11.2019 men med følgende endringer:

- 1) Frist for å gjennomføre pålegget settes til 15.4.2022.**
- 2) Det ilegges en tvangsmulkt på kr. 2500,- pr dag fra og med 15.4.2022 og frem til pålegget er gjennomført i sin helhet.**

Klagen tas ikke til følge.

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

Monica Nessa
avdelingsdirektør

Erik Thomsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

- 1 Omgjøring av vedtak - Fylkesmannen i Vestfold - Sande kommune (901435)
- 2 Vedtaket er opphevet - klage - gbnr 130 23 Bekkeveien 29 - (L)(815470)

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET PIND AS AVD STAVANGER Postboks 719 Sentrum 4003 STAVANGER