



Arntzen De Besche Advokatfirma As
Bård K. H. Berge
Postboks 2734 Solli

0204 OSLO

Dato: 13.11.2023
Dokumentnummer: 23/9607-14
Deres referanse: Bård K. H. Berge
Saksbehandler: Liv Gøril Johannessen

Vedtak om pålegg om retting etter plan- og bygningsloven § 32-3

Manglende istandsetting etter gravearbeider i KV 1026 Norheimvegen

Karmøy kommune pålegger Garvik Tomteutvikling å rette opp i skadene som skyldes mangelfullt utført arbeid i forbindelse med opparbeidelse av rekkefølgekravet i § 24 i reguleringsplan 5071, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd og § 32-3.

Bakgrunn

Karmøy kommune mottok 5. februar 2018 søknad om oppføring av 10 stk. boliger på eiendommen gnr. 149, bnr. 24 – Nortunet. Tiltakshaver var Garvik Tomteutvikling AS. Vedlagt søknaden var erklæring om ansvarsrett etter plan og bygningsloven § 23-3. Ansvarlig foretak for grunnarbeider var Hage og Maskin AS. Tillatelse til tiltak ble gitt 22. februar 2018.

Utbyggingen reguleres av reguleringsplan 5071 Nortunet – 149/322,323 mfl. Det følger av planbestemmelsen § 24 at «Offentlig fortau F2 og F1 ihht. planen må være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk». Kravet er inntatt som et vilkår i byggetillatelsen. Etter planbestemmelsen § 25 skal det foreligge godkjent teknisk plan. Teknisk plan omfatter blant annet opparbeidelse av fortau langs KV 1026 Norheimvegen, samt etablering av diverse kummer. Noen av disse kummene var tidligere anlagt i veiskulder, og er i forbindelse med oppfyllelse av rekkefølgekravet flyttet inn i selve veien.

Etablering av fortau og kummer, med tilhørende gravearbeider ble utført i perioden 22. oktober 2018 – 15. november 2018, jf. godkjent arbeidsvarslingsplan.

Ferdigbefaring iht. teknisk plan ble utført 19. februar 2019. Til stede var representanter fra kommunen, utbygger og entreprenør. Det ble på ferdigbefaring kun bemerket at «sandfang Norheimvegen måtte tømmes for sand».

Karmøy kommune har i ettertid av ferdigbefaring, registrert at det er oppstått setningsskader langs KV 1026 Norheimvegen. Kommunen vurderer at årsaken til setningsskadene skyldes manglende istandsetting etter gravearbeider ved etablering av fortau og kummer.

Karmøy kommune varslet i brev 13. oktober 2023, at kommunen vurderte å pålegge Garvik Tomteutvikling AS å rette opp i forholdet, jf. plan- og bygningsloven § 32-2, jf. § 23-3 syvende ledd, jf. § 32-3.

Kommunen mottok uttalelse til forhåndsvarselet 3. november 2023. Garvik Tomteutvikling presiser i uttalelsen at rekkefølgekravet ikke stiller krav til hvordan fortauene F1 og F2 skal opparbeides, kun at disse skal være «ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk». Det fremheves i uttalelsen at det følger av både kommunens overtakelse og ferdigattest i byggesaken at kommunen har ansett anlegget som ferdig.

I den grad kommunen mener at arbeidene ikke er utført i henhold til gravetillatelsen, følger det av uttalelsen at kommunen må ta dette opp med entreprenøren som var ansvarlig for gravetillatelsen. Det påpekes videre at Garvik Tomteutvikling AS ikke kan stilles ansvarlig som tiltakshaver i byggesaken.

Karmøy kommune mener at Garvik Tomteutvikling AS kan stilles ansvarlig etter plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd, for utbedring av setningsskadene langs KV 1026 Norheimvegen, og at selskapet kan pålegges å rette forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-3.

Begrunnelse

Ansvar for skader etter plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd følgende:

«Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring til det ansvarlige foretaket innen 5 år dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvar for».

Det følger videre av lovens forarbeider – Ot.prp.45 (2007-2008) s. 120 følgende:

«Dette innebærer at kommunen i 5 år etter ferdigattest kan velge om pålegg skal rettes mot tiltakshaver eller det ansvarlige foretaket dersom vilkårene etter § 23-3 siste ledd foreligger».

I den aktuelle byggesaken er Garvik Tomteutvikling AS tiltakshaver, og er således ansvarlig for at rekkefølgekrav i plan oppfylles, jf. tillatelse til tiltak 22. februar 2018. I dette tilfellet gjelder saken mangler ved utførelsen av rekkefølgekravet, og tiltakshaver vil følgelig kunne stilles ansvarlig, herunder også for manglende istandsetting etter gravearbeider i kommunal veg.

Kommunen har ved kontroll registrert skader i KV 1026 – Norheimvegen, etter gravearbeidene utført i oktober og november 2018. Vedlagte bilder viser til dels store setningsskader i vegbanen i hele arealet som er omfattet av gravearbeidene. Karmøy kommune mener at setningsskadene skyldes manglende komprimering av underlaget for vegdekket.

For å avbøte skadene har kommunen foretatt lapping rundt en sluk. Det er ikke utført andre vegarbeider på vegstrekningen, og kommunen er av den oppfatning at setningsskadene skyldes mangler ved arbeidet som er utført i oktober og november 2018.

Kommunen vurderer at manglende istandsetting etter nevnte gravearbeider har medført skader på vegen, og vil kunne medføre økte vedlikeholdskostnader dersom vegen ikke utbedres. Det vurderes at feil og mangler knyttet til tillatelse til tiltak av 22. februar 2018, har en direkte og alvorlig sammenheng med tiltakshavers ansvar, og at skadene anses som vesentlige og i strid med byggetillatelsen.

Karmøy kommune holder på denne bakgrunn Garvik Tomteutvikling AS ansvarlig for skader knyttet til mangelfulle arbeider utført i oktober og november 2018, jf. pbl. § 23-3 syvende ledd.

Pålegg om retting etter plan- og bygningsloven § 32-3

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd følgende:

«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».

I reguleringsplan 5071 Nortunet er det et rekkefølgekrav at «Offentlig fortau F2 og F1 ihht. planen må være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk», jf. planens § 24. Rekkefølgekravet er inntatt som vilkår i byggetillatelsen gitt 22. februar 2018.

I uttalelse til forhåndsvarsel påpeker Garvik Tomteutvikling AS at bestemmelsen ikke stiller krav til hvordan fortauene F1 og F2 skal opparbeides, kun at disse skal være «ferdigstilt før bebyggelsen kan tas i bruk». Det fremheves i uttalelsen at det følger av både kommunens overtakelse og ferdigattest i byggesaken at kommunen har ansett anlegget som ferdig.

Det er en forutsetning for oppfyllelse av rekkefølgekravet at arbeidene utføres på en fagmessig måte. Foreliggende setnings-skader tilsier at oppbygningen rundt kummene ikke har vært utført fagmessig, enten ved mangelfull komprimering eller som følge av bruk av feil masser. Begge deler er utbyggers ansvar. Det vises for øvrig også til at metoden som er benyttet av entreprenør ikke følger av kommunens retningslinjer, og det fremstår som klart at de påviste setnings-skadene skyldes manglende kvalitet på utførelsen av arbeidene. Manglene er av en slik art at de først har kommet til syne i ettertid av overtakelse og ferdigattest.

Karmøy kommune vurderer at det utførte arbeidet er i strid med krav til utførelsen av rekkefølgekravet i reguleringsplan 5071, og krav i byggetillatelse 22. februar 2018, og pålegger retting etter plan- og bygningsloven § 32-3.

Vedtak

Karmøy kommune pålegger Garvik Tomteutvikling å rette opp i skadene som skyldes mangelfullt utført arbeid i forbindelse med opparbeidelse av rekkefølgekravet i § 24 i reguleringsplan 5071. Dette gjelder følgende kummer:

1. Kum 1149-908, jf. vedlagt bilde - vedlegg 1
2. Kum 1149-958, jf. vedlagt bilde - vedlegg 2
3. Kum 1149-974, jf. vedlagt bilde - vedlegg 3
4. Kum 1149-992, jf. vedlagt bilde - vedlegg 4
5. Kum 1149-902, jf. vedlagt bilde - vedlegg 5
6. Kum 1149-925, jf. vedlagt bilde - vedlegg 6
7. Kum 1149-982, jf. vedlagt bilde - vedlegg 7
8. Kum 1149-986, jf. vedlagt bilde - vedlegg 8

Den ansvarlige må selv utarbeide forslag til hvordan skadene skal repareres. Metode for utbedring og istandsetting skal godkjennes av kommunens samferdselsavdeling før arbeidene starter.

Vedtaket er gjort etter plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd og § 32-3.

Frist for oppfyllelse

Ved utferdigelse av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse, jf. plan- og bygningsloven § 32-3 annet ledd. Frist for oppfyllelse av pålegg om retting settes til 15. januar 2024.

Hva skjer hvis forholdet ikke rettes?

Pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. plan- og bygningsloven § 32-3 tredje ledd, siste setning.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker fra du mottar dette brevet. Nærmere informasjon om klageretten følger av vedlagt skriv.

Teknisk - stab har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement.

Med hilsen

Eiliv Staalesen
kommunalsjef teknisk etat

Liv Gøril Johannessen
juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

1. Kum 1149-908
3. Kum 1149-974
2. Kum 1149-958
4. Kum 1149-992
5. Kum 1149-902
6. Kum 1149-925
7. Kum 1149-982
8. Kum 1149-986

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, teknisk - stab, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.