



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arntzen de Besche Advokatfirma AS
v/adv Stig Gunleiksrud
Pb. 2734 Solli
0204 OSLO

Deres ref: SGU/sgu
295731

Vår ref (saksnr): 200300879, 200300866, 200207023,
200207009, 200207008, 200206956, 200206976,
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Knut Helland-Hansen

Dato:

Arkivkode: 531

Byggeplass:	Diverse	Eiendom:	Diverse
Tiltakshaver:	JCDecaux Norge AS	Adresse:	Pb 4314 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	JCDecaux Norge AS	Adresse:	Pb 4314 Nydalen, 0402 OSLO
Tiltakstype:	Bygg for offentlig kommunikasjon	Tiltaksart:	Oppføring av skilt og reklame

PÅLEGG OM FJERNING AV REKLAMEFINANSIERT NEDSTIGNINGSTÅRN OG TVANGSMULKT

Varsel om pålegg om retting av forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av
plan- og bygningsloven

Det vises til tidligere varsel av 28.04.2008, der det ble underrettet at Oslo kommune ved PBE har startet saksforberedelsene for et eventuelt pålegg om fjerning av reklamefinansierte nedstigningstårn og reinstallerings av de opprinnelige tårnene som er fjernet. Varslet ble begrunnet med at rammetillatelsene for oppføring av de nye tårnene etter etatens oppfatning var utløpt. Dette gjaldt nedstigningstårnene på følgende adresser:

- Storgata 31, nedstigningstårn 10009, rammetillatelse 30.07.2004
- Storgata 9, nedstigningstårn 10007, rammetillatelse 27.07.2004
- Parkveien 17, nedstigningstårn 3892, rammetillatelse 07.09.2004
- Schous plass, nedstigningstårn 1692, rammetillatelse 08.09.2004
- Pilestredet 63, nedstigningstårn 1293, rammetillatelse 02.09.2004
- Sorgenfrigata/Schønings gate, nedstigningstårn 1074, rammetillatelse 07.09.2004
- Jens Bjelkes gate 60, nedstigningstårn 1720, rammetillatelse 27.08.2004

I Deres brev av 05.05.2008 påpekes det at arbeidene med de to førstnevnte tårnene var igangsatt 12.07.2007. Begge var gitt igangsettingstillatelse 14.06.2005. Følgelig legges det til grunn at rammetillatelsene ikke var utløpt for disse ved igangsettelse. For de resterende tårnene er imidlertid etaten av den oppfatning at rammetillatelsene hadde løpt ut da oppføringene startet.

For ordens skyld nevnes det at PBE er av den oppfatning at vårt varsel ble misforstått, og at dette var forståelig. De fikk derfor anledning til å komme med utfyllende kommentarer etter at misforståelsen var avdekket, jf etatens brev av 19.06.2008. I brev av 23.06.2008 informerte De om at De oppfattet at det i realiteten var snakk om at etaten hadde endret standpunkt i ettertid, og nøyde Dem med å vise til tidligere korrespondanse. Etaten har ikke endret synspunkt, og behandler følgelig Deres tidligere anførsler ut fra det som har vært etatens holdning gjennom hele prosessen.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/øst
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nærmere redegjørelse ad etatens syn på sakens faktiske og juridiske aspekter

En rammetillatelses varighet reguleres av pbl § 96 første ledd første punktum:

"Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort."

Er tillatelsen bortfalt, må det søkes på ny. Bortsett fra faktisk igangsetting av arbeidene nevner ikke § 96 noe om fristavbrytende handlinger. Verken forarbeider eller juridisk teori har behandlet problemstillingen. Oslo tingrett har i dom avsagt 14.01.2008 (07-140477TVI-OTIR/03) lagt til grunn at fristen ikke begynner å løpe før saken er endelig avgjort. Sivilombudsmannen (SOM) har i en uttalelse av 04.06.2007 også konkludert med at fristen må regnes fra det tidspunktet vedtaket er endelig. Sakene som er behandlet av tingretten og SOM skiller seg fra herværende sak ved at det hadde blitt sendt inn klager, slik at det ble lagt til grunn at fristen etter § 96 ikke begynte å løpe før klagesakene var ferdigbehandlet. Verken tingretten eller SOM foretar noen vurdering av om det kan oppstå situasjoner der det ikke er sendt inn klager, slik at fristen har begynt å løpe, men senere initiativ som setter tillatelsen i fare kan ha en fristavbrytende virkning. I utgangspunktet kan det derfor være mest nærliggende å anføre at situasjoner som herværende tilfelle ikke er avklart, og at man i mangel av tilstrekkelig hjemmel i utgangspunktet må forholde seg til lovens hovedregel: Fristen løp ut tre år etter rammetillatelsene.

PBE tolker imidlertid de reelle hensynene bak tingrettens og Sivilombudsmannens argumenter slik at det kan åpnes for at fristen kan stoppe å løpe så lenge det offentlige behandler initiativ som kan medføre at tiltaket blir stoppet. Under behandlingen av omgjøringsvedtakene ga også PBE signaler om at treårsfristen stoppet å løpe den tiden klagen på vedtaket ble behandlet av Fylkesmannen. Da Fylkesmannen opphevet vedtaket som ugyldig, er PBE av den oppfatning at fristen begynte å løpe igjen.

På denne bakgrunn er PBE av den oppfatning at rammetillatelsen falt bort når det hadde gått tre år pluss den tiden som gikk med til behandling av PBEs vedtak om å trekke tilbake tillatelsene. Legger man til grunn at fristen ble avbrutt ved varselet 02.07.2007, og den begynte å løpe igjen ved Fylkesmannens opphevelse 28.11.2007, løp fristen ut 3 år, 4 mnd og 26 dager etter rammetillatelse. For de enkelte tårnene innebærer dette følgende:

- Parkveien 17, nedstigningstårn 3892, rammetillatelse utløpt 02.02.2008
- Schous plass, nedstigningstårn 1692, rammetillatelse utløpt 03.02.2008
- Pilestredet 63, nedstigningstårn 1293, rammetillatelse 28.01.2008
- Sorgenfrigata/Schønings gate, nedstigningstårn 1074, rammetillatelse 02.02.2008
- Jens Bjelkes gate 60, nedstigningstårn 1720, rammetillatelse 22.01.2008.

Dersom en slik tolkning av rettens og SOMs uttalelser ikke kan legges til grunn, er PBE som sagt av den oppfatning at lovens hovedregel må legges til grunn, og at fristen løp ut på følgende datoer:

- Parkveien 17, nedstigningstårn 3892, rammetillatelse 07.09.2007
- Schous plass, nedstigningstårn 1692, rammetillatelse 08.09.2007
- Pilestredet 63, nedstigningstårn 1293, rammetillatelse 02.09.2007
- Sorgenfrigata/Schønings gate, nedstigningstårn 1074, rammetillatelse 07.09.2007
- Jens Bjelkes gate 60, nedstigningstårn 1720, rammetillatelse 27.08.2007

Etter Deres redegjørelse er det ingen av tiltakene som ble påstartet før 12.02.2008. Uansett hvilken av de ovennevnte teoriene man legger til grunn, hadde altså rammetillatelsene etter etatens oppfatning løpt ut.

Deres påpekning om at kommunen unnlot å respondere på Deres brev av 11.12.2007, der De varslet om at De ville råde Deres klient til å iverksette utskifting av de aktuelle tårnene så fort som mulig, oppfattes som en anførsel om at tillatelse ble gitt ved passivitet. PBE kan ikke se at det finnes noen hjemmel for å tolke inn en adgang til å forlenge en tillatelse, verken aktivt eller passivt. Har treårsfristen løpt ut, følger det som sagt av pbl § 93 at det må søkes på ny. Ettersom etaten var av den oppfatning at fristen stoppet å løpe inntil Fylkesmannen opphevet omgjøringsvedtakene, ble også situasjonen oppfattet slik at JCDecaux hadde rett og tid til å sette opp tårnene i perioden mellom Fylkesmannens opphevelse og rammetillatelsenes nye utløpsdatoer. Av redegjørelsen ovenfor kommer det frem at siste utløpsdatoene etter PBEs utregninger er antatt å være 22.01.2008 til 03.02.2008. Da ADB i brev av 11.12.2008 varslet snarlig oppføring av gjenstående tårn, var det derfor ingen foranledning for etaten til å motsette seg dette. Ettersom det var informert om at etaten ikke hadde hjemmel til å forlenge tillatelsene, oppfattet PBE ADBs brev nettopp som et signal om at det var forståelse for at tiden var knapp. Dette var det ingen grunn til å kommentere.

Hjemmelsgrunnlag for pålegg om fjerning

Hjemmel for fjerning av ulovlig utført arbeid er pbl § 113 første ledd:

"Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, herunder forbud mot fortsatt virksomhet. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve hjelp av politiet for gjennomføring av pålegg om stansing av arbeidet eller opphør av bruk. Ved utferdigelse av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse og gis opplysning om at vedtaket vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom."

Ettersom rammetillatelsene hadde løpt ut, er oppføringen av de nevnte tårnene i strid med pbl. Plan- og bygningssetaten vil følgelig kreve tårnene fjernet og opprinnelige tårn satt tilbake. Ut fra Deres redegjørelse av de økonomiske konsekvensene kan ikke etaten se at pålegget er uforholdsmessig. Tilbakestillelse anses kun som en gjenopprettelse av det bestående. Etaten kan derfor ikke se at det vil være ulovlig å sette tårnene tilbake dersom de ikke tilfredsstiller offentligrettslige krav til atkomst og rømningsvei.

Påleggets innhold

Med hjemmel i pbl § 113 pålegges JCDecaux å fjerne reklamefinansierte nedstigningstårn oppført på følgende adresser:

- **Parkveien 17, nedstigningstårn 3892**
- **Schous plass, nedstigningstårn 1692**
- **Pilestredet 63, nedstigningstårn 1293**
- **Sorgenfrigata/Schønings gate, nedstigningstårn 1074**
- **Jens Bjelkes gate 60, nedstigningstårn 1720**

I tillegg kreves det at de opprinnelige nedstigningstårnene som ble fjernet for å få plass til de nye, settes tilbake på plass.

Frist for å etterkomme pålegget settes til 31.09.2008

Tvangsmulkt

I medhold av pbl § 116a fastsettes tvangsmulkt til kr 100.000,- for det enkelte tårn dersom pålegget ikke er etterfulgt ved utløp av fristen. Tvangsmulkten forfaller ved fristoversittelsen.

Frist for klage

Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter at det er mottatt, jf forvaltningsloven § 29.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Na Stephansen
enhetsleder

Knut Helland-Hansen
seniorrådgiver

Kopi til:
Hafslund Nett AS, Drammensveien 144, 0247 Oslo
Rådhuset: Einar Jerven Sigstad, faks 61515