

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

1502 MOSS

Deres ref.: 1c785bb6-3130-4ba1-94bc-
b8025401cb51

Vår ref.: 20/10784 - 15

Dato: 27.11.2020

Svar - Ber om kommentarer Hotel Bergland - pålegg om stans i arbeider Gnr/bnr 163/10 m.fl.

Ringerike kommune viser til brev fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 16.11.2020. Fylkesmannen ber i brevet om kommunens kommentarer til begjæring om omgjøring fra Atelier Grøstad Arkitektur AS i forbindelse med at Fylkesmannen i sitt vedtak 02.11.2020 stadfestet kommunens vedtak om pålegg om stans i arbeider ved Bergland, gnr/bnr 163/10 m.fl.

Fylkesmannen ber om at kommunen utdyper vurderingen og kommenterer brevet fra klageren 05.11.2020, hvor det fastholdes at arbeidet er så betydelig at tiltaket må anses satt i gang igjen.

Ansvarlig søker for tiltaket, Atelier Grøstad Arkitektur AS, viser i brevet 05.11.2020 til klage 22.10.2020. Klagen 22.10.2020 går på kommunens klagebehandling av klage på pålegg om stans. Klagen på pålegg om stans ble behandlet 12.10.2020 av Hovedutvalget for miljø og arealforvaltning i sak 71/20. Det følger av forvaltningsloven § 33 andre ledd at underinstansen skal behandle klagen og kan oppheve eller endre klagen. Videre følger det av fjerde ledd at underinstansen skal oversende klagen til klageinstansen dersom klagen ikke blir tatt til følge. Kommunen fattet i sin klagebehandling 12.10.2020 ikke et nytt vedtak med klagerett og videresendte derfor ansvarlig søkers klage på saksfremstilling til Fylkesmannen i brev 27.10.2020.

Kommunen står ved vår vurdering om at arbeidene i tiltaket er innstilt i mer enn 2 år, og at tillatelse til tiltak derfor er bortfalt etter pbl. (plan- og bygningsloven) § 21-9 første ledd andre punktum.

Vi viser til at det i saksfremlegget for klagesaken er redegjort for at kommunen har vært på befaring flere ganger siden 2014 og at det ikke har vært noen synlig fremdrift på prosjektet siden 2016. Ansvarlig søker, Atelier Grøstad Arkitektur AS, viser i sitt brev 05.11.2020 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin uttalelse i sak 19/1277-6, der departementet antar at det kan være et moment i vurderingen av bortfall av tillatelse om «tiltakshaver har gjort det som med rimelighet kan kreves for å få satt i gang arbeidet». Det vises til at prosjektet har vært i en vanskelig økonomisk situasjon og at det er utført arbeider med nye baderom i østfløyen fra oktober 2017, høsten 2018 og i 2019. Som støtte vises det til ny takst som er lagt ved hvor det opplyses at tilført verdi i denne tidsperioden er 1, 275 millioner kroner. Som dokumentasjon for arbeidene i perioden det refereres til, er det sendt inn redegjørelse fra tiltakshaver som beskriver utførte arbeider med baderom. I

redegjørelsen står det blant annet at støping av badegulv tok til sommer og høst 2015 og stoppet når det ble for kaldt, men at dette arbeidet er videreført sommer 2016 og høst 2017. Videre opplyses det at det er gjort rørinstallasjoner i baderom i 2016, 2017 og 2018 sommer og høst. Det kommer også frem at arbeidene ble midlertidig stoppet senhøst 2017 ettersom tiltakshaver forventet resultat av rettssak. Det redegjøres også for at det er utført sikringsarbeid, frakopling av vann og avløp til brakke, lensing av vann i kjeller, festing av rør og røropplegg. Det vises også til at det har vært innbrudd som har medført ekstra arbeid med reparasjon av gjerde og avstenging. I 2019 var det arbeid med sikring av innvendige rør, arbeid i baderom og arbeid etter vannskade. Det vises til at BRA Rør AS, bekrefter arbeidene som er gjort. Arbeidene er ikke bekreftet av ansvarlig for utføring i tiltaket, Bauge Entreprenør.

Kommunen mener at arbeidene som er redegjort for, i seg selv ikke er tilstrekkelig for å sikre fremdrift i prosjektet. Innjord m.fl. nevner på side 653 at vurderingen om et tiltak er bortfalt etter pbl. § 21-9 er en konkret vurdering. Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser i tolkningsuttalelse i sak 18/3451-2 til at forarbeidene til pbl. av 1985 gir lite veiledning til avklaring av når et tiltak kan sies å være innstilt. Ettersom pbl. § 21-9 er en videreføring av pbl. 85 § 96, vil praksis fra tidligere plan- og bygningslov være relevant ved tolking av dagens bestemmelser i pbl. § 21-9. Departementet viser til at det er sannsynlighetsovervekt for at tiltaket har vært innstilt i mer enn to år dersom det faktiske resultatet eller omfanget av det som er utført, er svært lite sammenlignet med tiden som er brukt. Videre vises det til at det ikke er tilstrekkelig å gjennomføre enkeltstående arbeider selv om disse isolert sett kan være omfattende dersom arbeidene ikke faktisk bidrar til å fullføre tiltaket innen rimelig tid. Det vises til at det vil kunne føre til en omgåelse av bestemmelsen dersom det utføres enkeltstående arbeid i ujevne tidsrom, i hensikt av å opprettholde tillatelsen.

Det aktuelle prosjektet består av et leilighetshotell som skulle gjenoppbygges etter brann. Areal som ikke ble revet etter brannen, men som skulle rehabiliteres, er ifølge opplysninger om tiltakets ytre rammer, 244,8 m² BYA. I tillegg kommer bygging av nytt tilbygg på 1 169,7 m² BYA, samlet arealstørrelse på prosjektet er etter dette 1 414,5 m² BYA. Totalt BRA i prosjektet er oppgitt til 4 002,9 m² BRA. Kommunen mener at rammetillatelsen som var endelig vedtatt høsten 2015, og den tilførte verdien på 1, 275 millioner kroner i tiden 2017 til juni 2020, ikke gir tilstrekkelig fremdrift i prosjektet for å fullføre tiltaket innen rimelig tid sett hen til tiltakets totale størrelse.

Kommunen har inntrykk av at byggeplassen siden 2015, har stått mer eller mindre forlatt og at bygningsmassen i denne tiden har stått til forfall. Kommunen har i denne tiden fått gjentatte henvendelser fra politikere og fra naboer, og vi har hatt fokus på at sikring og inngjerding av byggeplassen må holdes i orden. Det har siden 2015 også vært skrevet flere avisoppslag om det tidligere hotellet Bergland, blant annet er det i avisoppslag 27.01.2017 nevnt at byggearbeidene var godt i gang da alt stoppet opp i 2015.

Kommunen er innforstått med at tiltaket har stått i en vanskelig økonomisk situasjon, tidsfristene i pbl. § 29-1 står likevel fast. Kommunen mener også at tiltakshavers innsendte dokumentasjon på utført arbeid, ikke viser at det er utført konkret og påviselig arbeid med sikte på ferdigstillelse. Vi anser at mye av redegjørelsen dreier seg om sikringsarbeid, ettersom lensing av vann, utskifting av pumpe og sikring av nedløp, ikke er arbeid som driver tiltaket fremover. Kommunen viser til at endelig tillatelse til tiltaket forelå høsten 2015 ved fylkesmannens stadfesting av kommunens vedtak om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Vi mener at det ikke er dokumentert vesentlig fremgang etter 2017 og i tiden til tiltaket ble startet opp igjen i juli 2020.

Kommunen fastholder derfor at tillatelsen er bortfalt etter pbl. § 21-9 første ledd andre punktum, og at pågående arbeider er i strid med pbl. og skjer uten gyldig tillatelse.

Med hilsen

Arne Hellum
Avdelingsleder byggesak

Saksbehandler: Ane Marie Rydland

E-post: ane.marie.rydland@ringerike.kommune.no

Tlf: 40 80 42 41

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Atelier Grøstad Arkitektur
AS

Raud Rygis veg 129

3676

NOTODDEN