

Grimstad kommune
Byggesak - Ulovlighetsoppfølging
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Arendal, 7. mars 2022
Vår ref.: 9411/OKG/OKG

Sendes kun pr e-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Kopi: sfagpost@statsforvalteren.no; postmottak@agderfk.no

VARSEL OM MULIGE ULOVLIGE ARBEIDER PÅ BIODDGATEN 2-4 – BYGGING I STRID MED TILLATELSE - ANMODNING OM ULOVLIGHETSOPPFØLGING

Det vises til pågående byggearbeider på Boddgaten 2-4 i Grimstad, «Bodd Brygge». Advokatfirma Hald & Co representerer styret i sameiet Boddgaten 6, som er nærmeste nabo. Bygg E (B1 på reguleringskartet), som dette brevet gjelder, er godkjent oppført kun ca 5 meter fra yttervegg og verandaer på våre klienters bygg.

Sameiere har henvendt seg først til ansvarlig søker, Paal Malde, og deretter til kommunen pr telefon og e-post, med spørsmål og varsel om **pågående bygging som de mener åpenbart er i strid med tillatelse/søknad**.

Sameierne har bedt om oppfølging fra kommunens side, men ikke mottatt noen form for tilbakemelding eller oppdatering fra kommunen om at dette blir fulgt opp. Første e-post fra sameiet ble sendt 13. februar 2022, med påfølgende utfyllende e-post 16. februar (vedlagt). Jeg viser til e-postene som redegjør for hva som bygges, og hvor det er inntatt bilder. Det er gått mer enn 3 uker uten noen tilbakemelding eller synlig reaksjon fra kommunen.

Det fremstår for denne side som åpenbart at det nå bygges i strid med søknadstegningene som ligger til grunn for ramme- og igangsettingstillatelse. Det er etter det opplyste ikke inngitt endrings søknad, og det fremstår som at pågående arbeider er i strid med tillatelsene.

På vegne av sameiet bes det om at kommunen umiddelbart bekrefter at saken nå følges opp med ulovlighetsoppfølging etter pbl. kapittel 32, eller i det minste med et umiddelbart tilsyn etter kap. 25 for å avdekke graden av avvik. Det er snakk om betydelige avvik som har stor negativ innvirkning på naboeiendommen, særlig leilighetene vendt mot vest, og således klart skulle være nabovarslet. Endringene berører også klart **kulturminneverninteressene**, jf. herunder at nybygget ligger i hensynssone H570.

Ansvarlig søker, Paal Malde, har selv oversendt til en sameier pr e-post de arbeidstegningene som han oppgir at det nå bygges etter, se vedlegg. Disse tegningene, som det bygges etter, avviker vesentlig fra søknadstegningene, på bl.a. følgende punkter:

- Det bygges nå et **heisbygg med flatt tak som ikke er omsøkt** (heisbygg er ikke stikkende opp over saltak i søknadstegninger). Dette er dessuten **klart i strid med reguleringsbestemmelsene og krever dispensasjon** fra paragrafene 3.11.1, 3.12.1, og 3.12.2 i reguleringsbestemmelsene. Det vises også til Estetisk veileder for Grimstad kommune.
- Heisbygget medfører at gesimshøyden på veggflaten nærmest nabobygg her er ca 1,5 meter høyere enn omsøkt, i en bredde av ca 2,7 meter.

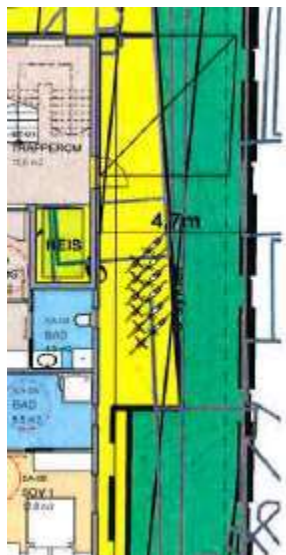
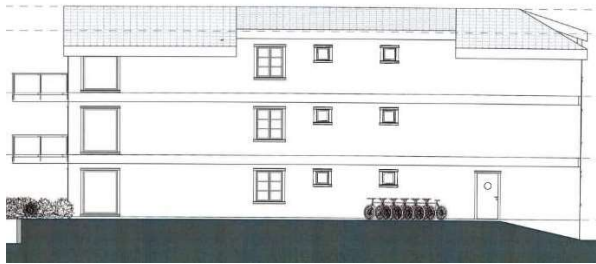
HALD

- **Takkonstruksjonen er vesentlig forandret fra søknadstegningene**, uten at endringen er omsøkt. I stedet for et mindre takoppløft på midten, er det nå et «takoppløft» eller slakere tak på ca 2/3 av bygget. Dette er dessuten i strid med reguleringsbestemmelse § 3.12.2 om hovedtakvinkel, og **krever dispensasjon**. Ut fra sameiernes målinger er takvinkelen på størstedelen av byggets tak nå ca 20 grader. Det følger av bestemmelsene § 3.12.2 at hovedtakvinkel skal være mellom 30 og 37 grader.
- Dette medfører også at **gesimshøyden er vesentlig hevet** i hele den nordøstlige delen av Bygg E.
- I sum er veggflaten på fasade øst **vesentlig høyere og mer ruvende enn omsøkt**, noe som også vil påvirke sol- og skyggeforhold.
- Det påstås fra ansvarlig søker nå at maks mønehøyde kote +11,6 vil overholdes (bestemmelsene § 3.3.1), men sameiet stiller spørsmål ved dette.
- Det er satt inn nytt vindu i fasaden som ikke er omsøkt. Dette gir økt innsyn rett inn i de to leilighetene i Bioddgaten 6 som vender mot vest, og er til betydelig ulempe.
- Alle vinduer er tegnet med et **helt annet uttrykk enn på søknadstegningene**.
- Fasadeutformingen fremstår vesentlig annerledes, uten horisontale oppdelinger som på søknadstegningene.
- Bygget fremstår på arbeidstegningene som at det nå er plassert på en ny mursokkel, som fremstår som et nytt fasadeelement sammenlignet med søknadstegningene. Dette, særlig sett i sammenheng med øvrige endringer, medfører at fasaden får en vesentlig endret karakter, og det fremstår som svært lite tilpasset til kulturminnevern hensynene.
- Det er i arbeidstegningene (og tegninger i prospekt på bioddnbrygge.no) lagt inn vesentlige endringer av terreng og ny **rampe/terrasse/trapp med rekkverk** i nærheten av ytterdør, samt flatt tak over dør. Heller ikke disse endringene er omsøkt. Det fremstår som at dette nye tiltaket medfører at det bygges nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. For at leilighetsbygget skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet, må rampe oppfylle krav til bredde og stigning, og det må være et horisontalt felt på minimum 1,5 m x 1,5 m utenfor inngangsdør (TEK17 § 12-4 mv). Avstand fra ikke-omsøkt rampe med rekkverk til eiendomsgrense er da kun ca 3 meter. Eier av naboeiendom har ikke gitt samtykke. Det anføres dermed at også denne endringen krever **dispensasjon**, jf. pbl. § 29-4.
- Ut fra tegningene på bioddnbrygge.no fremstår det som at uteområdet mellom Bygg E og naboeiendom Bioddgaten 6 skal *asfalteres* og at det er satt av plass til to parkeringsplasser der. Denne endringen er ikke omsøkt, og en slik disponering fremstår **åpenbart i strid med reguleringsplanens formål og bestemmelser**, hvor arealet er markert grønt og avsatt til felles **uteoppholdsareal (f_U)**, ikke **parkering**. Det kan se ut som at utbygger har planlagt p-plasser flere steder i f_U.

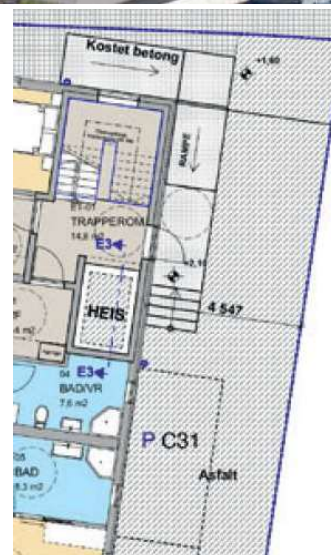
Både samlet og enkeltvis er det tale om betydelige avvik fra byggetillatelsen, uten at det er søkt om endringer, og uten noen form for nabovarsel.

HALD

Søknadstegninger og illustrasjon fra søknad:



Arbeidstegninger fra ansvarlig søker 03.03. og illustrasjon fra bioddendbrygge.no:



Flere av avvikene medfører **behov for nye dispensasjoner fra reguleringsplanen**, som ikke er omsøkt og ikke innvilget. Dessuten må det legges til grunn at endringene **skulle vært sendt på høring til fylkeskommunens kulturminnevernavdeling**.

Det vises herunder til at kommunen har krevd at tidligere varslede endringer skulle sendes på høring til kulturminnevernavdelingen. Utbygger valgte å droppe noen varslede endringer for å unngå tidsbruk, etter bl.a. negativ høringsuttalelse fra fylkeskommunen.

Det at endringene krever dispensasjoner som ikke er omsøkt, betyr også at det er irrelevant hvorvidt denne type tiltak isolert sett kan vært unntatt søknadsplikt (noe som kunne vært et relevant spørsmål dersom endringene ble utført etter at bygget var oppført, og det ikke var snakk om bygging i strid med tillatelse), jf. pbl. § 1-6 annet ledd annet punktum.

Tillatelsene som er gitt av kommunen er forøvrig påklaget av sameiet, og klagene er ikke avgjort av Statsforvalteren, men dette **varselet om ulovlige arbeider må behandles separat og som en egen sak av kommunen**. Utbygger er varslet av bl.a. kommunen om at all eventuell bygging skjer på utbyggers egen risiko for at klagene kan føre frem. Det er bl.a. gjort gjeldende i klagene at tillatelsene er ugyldige, at kravet til sikkerhet i pbl. § 28-1 ikke er oppfylt, og at underliggende reguleringsplan er ugyldig bl.a. idet planarbeidet uriktig la til grunn at risiko for løsmasseskred (inkl. kvikkleire) var irrelevant, og at det er tilkommet avgjørende nytt faktum (at tomte består av kvikkleire, i en større kvikkleiresone) som ville medført at planen ville blitt annerledes hvis det hadde vært kjent.

* * *

Kommunen har **plikt til å forfølge overtredelser** av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 32-1, med ulovlighetsoppfølging. Kommunen har selvstendig ansvar for å følge opp dette, med rimelig fremdrift i saksbehandlingen. I en situasjon som her hvor arbeidene pågår og det fortsatt er mulig å stanse og rette opp feilene uten større kostnader, vil **pålegg om stans av arbeid** med øyeblikkelig virkning, jf. § 32-4, ev. uten forhåndsvarsel, være et aktuelt virkemiddel. Dette gir bygningsmyndighetene særskilt oppfordring til å følge opp denne saken raskt.

Dersom kommunen på tross av det ovennevnte og vedlagte dokumenter skulle være i tvil om hvorvidt det som bygges er i strid med tillatelse, bør kommunen eller annen myndighet i alle tilfelle gjennomføre **tilsyn**, jf. pbl. kapittel 25. Det følger av § 25-1 at kommunen *«har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov (..).»*. Tilsyn kan skje uvarslet.

I denne sammenheng fremstår det som at kommunen herunder bør føre tilsyn med hvorvidt de ansvarlige foretakene ivaretar sitt ansvar etter pbl. kap. 23 med forskrifter. Det vises herunder til at ansvarlig søker, som også er ansvarlig prosjekterende, bevisst opererer med arbeidstegninger som avviker fra søknadstegningene. Det vises også til at en ansvarlig utførende har fått beskjed fra en sameier for ca to uker siden om at pågående arbeid avviker tydelig fra tillatelsen, men på tross av dette har fortsatt arbeidet. Da sameieren viste vedkommende ansvarlig utførende søknadstegningene som var nabovarslet, lo vedkommende, og sa at det var lett å se avviket, men at han bare forholdt seg til arbeidstegningene han fikk.

Ansvarlig søker synes å ville «bagatellisere» avvikene i e-poster til sameier, herunder ved å omtale endringene som «revisjoner» eller «presiseringer». Denne side mener at endringene er betydelige og på ingen måte kan overses.

HALD

Sameierne frykter at kommunens stillhet i tre uker etter første varsel, kan bety at kommunen vil la utbygger gjennomføre ulovlighetene uten noen reaksjon. De håper at denne frykten er ubegrunnet, og at kommunen nå vil gi en bekreftelse på at saken følges opp med ulovlighetsoppfølging.

Sameiernes frykt for manglende oppfølging fra kommunens side har sammenheng med de holdninger som de opplever at deler av byggesaksavdelingen i Grimstad kommune har vist hittil i sakskomplekset. De har hatt en opplevelse av å ha blitt møtt med passivitet og manglende tilbakemeldinger, og en tilsynelatende holdning om at deres bekymringer blir nærmest latterliggjort. Sameierne frykter at administrasjonens holdning i klagesaken skal «smitte over» på hvordan kommunen behandler herværende varsel om ulovlige arbeider, som jo er en helt annen sak og må behandles separat.

Sameierne har også hatt en opplevelse av at kommunen legger til grunn «alle» opplysninger utbygger i denne saken kommer med. Dette på tross av at det bl.a. er blitt kjent at en rapport fra Rambøll som viste at det var kvikkleire i grunnen på tomte, var kjent for utbygger v/ Scott Nilsen allerede fra februar 2019 *uten* at dette ble nevnt av utbygger før i februar 2021. Informasjonen om kvikkleirefunn ble altså tilbakeholdt, i alle fall overfor naboer, i omtrent to år. Såvidt denne side kan se, mottok utbygger rammetillatelsen for prosjektet under tilbakeholdelse av informasjonen om kvikkleirerapporten (rapport datert 19.02.2019, rammetillatelse gitt 17.10.2019). Sameiernes tillit til utbyggers opplysninger er bl.a. på grunnlag av dette svært liten.

Dersom denne saken ikke følges opp av kommunen på tilsvarende vis som kommunen tidligere har fulgt opp andre (og mindre alvorlige) ulovlighetssaker etter plan- og bygningsloven, vil sameierne ønske undersøkelse fra overordnet hold om hva som er grunnen til en eventuell slik forskjellsbehandling.

* * *

Dersom det ikke svært snarlig bekreftes fra kommunen at saken vil bli fulgt opp som en ulovlighetssak, vil denne side involvere overordnet bygningsmyndighet knyttet til kommunens saksoppfølging. På bakgrunn av dette og i lys av at Statsforvalteren allerede har klager i sakskomplekset til behandling, sendes derfor herværende brev også med kopi dit. Sameiet vil også vurdere å politianmelde saken dersom det måtte bli behov for det.

Fordi endringene berører kulturminneverninteressene, herunder idet det aktuelle bygget er avsatt med hensynssone bevaring (H570) i reguleringsplanen, sendes også kopi til Agder fylkeskommune, avdeling kulturminnevern, til orientering.

Kommunens snarlige tilbakemelding om videre oppfølging imøteses.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Hald & Co DA



Oda K. Gravås
Advokat

E-mail: okg@haldco.no

Vedlegg.