

COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	TILSYN-23/00269-4	Per Arve Drageland	27.10.2023

Tilsynsrapport etter dokumenttilsyn ift. Cowi AS. Gnr/bnr 160/248/2 og 5, Fridtjof Nansens vei 8

Eiendom (gnr/bnr/snr):	160 / 248 / 2
Eiendom (gnr/bnr/snr):	160 / 248 / 5
Ansvarlig søker:	COWI AS
Ansvarlig utførende:	TT ANLEGG AS
Ansvarlig utførende:	VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Hjemmelshaver:	Åse Kari Skadberg
Hjemmelshaver:	Helga Kvinge
Sakspart:	SAMEIET FRIDJOF NANSENS VEI 8
Tiltakshaver:	NYBOLIG AS

Tiltakets art: Plassering av murer/terrasser ifm. oppført leilighetsblokk med parkeringskjeller.

TILSYNSRAPPORT ETTER DOKUMENTTILSYN, jf. PBL § 25-1

Det ble avdekket forhold i strid med tillatelser, og i strid med bestemmelser i gjeldende plan- og bygningsloven med forskrifter. Kommunen vil i egne skriv overfor de aktuelle parter varsle overtredelsesgebyr for de forhold som dokumenttilsynet har avdekket.

Deler av byggverket er ulovlig. De ansvarlige foretak, tiltakshaver og eierseksjonssameiet oppfordres til å søke reguleringsplanendring for om mulig å søke ettergodkjenning. Dere oppfordres til å søke samarbeid med naboeiendommen. Det er mulig å søke om dispensasjon, men det vil være vanskelig å kunne få innvilget. Alternativet er at de ulovlige deler av tiltaket må rives. Kommunens byggesaksavdeling oppretter ulovlighetssak for videre oppfølging. De privatrettslige forhold knyttet til overdragelse av eiendomsretten til grøntkorridoren/turstien håndteres videre av kommunens avdeling for Teknisk drift.

Ansvarsforhold:

Cowi AS har i byggesaken erklært ansvar for funksjon som ansvarlig søker, og TT Anlegg AS har i byggesaken erklært ansvar for funksjon som ansvarlig prosjekterende og utførende for oppmålingstekniske tjenester. Tiltakshaver/utbygger har vært Fridtjof Nansens vei 8 AS, som senere har

byttet navn til Nybolig AS (samme org. nr. 918 061 363). Leilighetsbygget er seksjonert som et eierseksjonssameie som har org.nr. 923 746 633).

Tiltakets art og status:

Boligblokk med parkeringskjeller, med murer over bakken med terrasser og rekkverk oppå, som er beliggende svært nær offentlig gangsti, og nær eiendomsgrense mot nabo.

Spørsmål om samsvar mellom faktisk plassering og byggetillatelse/reguleringsplan/Pbl. regelverk.

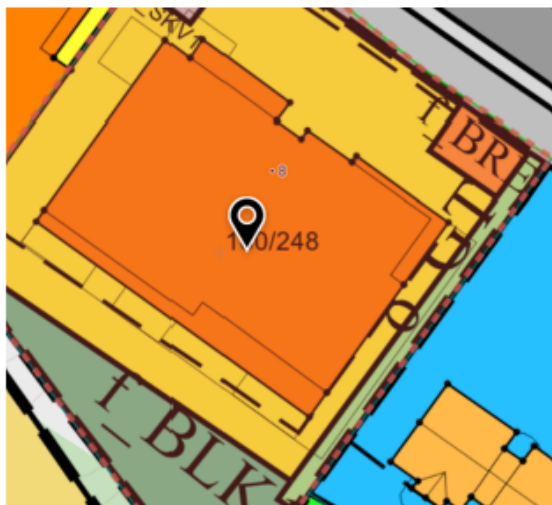
Tilsynsplikt:

Kommunen har etter plan- og bygningsloven (PBL) § 25-1 plikt til å føre tilsyn med at byggetiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kort om tiltakets historikk:

Mandal kommune vedtok 04.07.2018 rammetillatelse for leilighetsbygget med parkeringskjeller, og vedtok den 31.08.2018 at det ble gitt igangsettingstillatelse for betongarbeider. I gjennomføringsplanen av 28.08.2018 er TT Anlegg AS oppført med ansvarsretten for prosjektering og utførelse av oppmålingstekniske tjenester, og samsvarserklæring skal være innlevert ansvarlig søker 28.05.2018, 10.08.2018-13.08.2018.

Den 22.10.2018 ble det fra Mandal kommune gitt igangsettingstillatelse til resterende av arbeidene ifm. oppføring av leilighetsbygget. I gjennomføringsplanen av 17.10.2018 er prosjektering av oppmålingstekniske tjenester, og datoer for levert samsvarserklæring, tilsvarende som i gjennomføringsplanen av 28.08.2018. TT Anlegg AS står i gjennomføringsplanen 17.10.2018 også oppført med ansvarsrett ift. utførelse av oppmålingstekniske tjenester frem til søknad om ferdigattest.



Byggetillatelse er gitt i hht. godkjent utenomhusplan, søknadstegninger, i hht. reguleringsplanens byggegrense og regulerte areal for grønnstruktur/turveg (som skal overdras til kommunens eie), jfr. utklipp av skisser inntatt ovenfor.

Det fremkommer av tinglyst seksjoneringsbegjæring, godkjent 11.07.2019, at de angjeldende terrassene i sin helhet er seksjonert som en del av eierseksjonen snr. 2 og snr. 5. Seksjonen er overskjøtet til leilighetskjøpere.

Ferdigattest er utstedt 20.11.2019, etter at ansvarlig søker har opplyst at «Vi er ikke kjent med at det er foretatt søknadsppliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen». Samme dag har kommunen innvilget midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet første avsnitt siste kulepunkt om at aktivitetsområdet på Speilen skal være ferdig opparbeidet.

Bakgrunn for tilsynet:

Dokumenttilsyn er gjennomført med bakgrunn i uklarhet oppstått når kommunen i hht. utbyggingsavtale skulle overta eiendomsretten til offentlig gangsti/grøntkorridor.

Grøntkorridoren med offentlig gangsti skulle vært overført til kommunes eie, og skal overføres til kommunen i hht. utbyggingsavtale mellom utbygger og Mandal kommune datert 2. og 13. mai 2018. Forholdene omkring overdragelse av eiendomsretten håndteres av kommunens avdeling for Teknisk drift, og ikke av byggesaksavdelingen.

Hovedfokus i dokumenttilsynet:

Under dokumenttilsynet har kommunen spesielt hatt fokus på plasseringen av parkeringskjelleren og murene/terrassene utenfor snr. 2 og snr. 5 med påstående rekkverk, i forhold til regulert byggegrense og i forhold til reguleringsformål offentlig formål – turveg, som kommunen skal overta, sammenholdt med hva det var søkt om, og hva det er gitt tillatelse til.

Ansvarlige foretak har jf. SAK10 § 12-4 bokstav b, ansvaret for at tiltaket blir plassert korrekt. Alle foretak som erklærer ansvarsrett skal ha rutiner innenfor eget ansvarsområde for å sikre at krav i eller i medhold av PBL blir oppfylt, jf. SAK10 kapittel 10.

Gjennomføringen av dokumenttilsynet:

Tilsynet ble gjennomført ved at det overfor ansvarlig søker ble varslet dokumentinnsyn i brev av 17.03.2023. I varselet ble det etterspurt innmålingsdata, foretakenes rutiner og sjekklister, samt opplysning om hvem som har forårsaket evt. avvik.

Dette ble besvart av ansvarlig søker den 26.04.2023 med oversendelse av prosedyrer og diverse innmålingsdokumenter.

I e-post av den 26.04.2023 stilte kommunen følgende ytterligere spørsmål til ansvarlig søker:

Mener dere at dette dokumenterer at det aktuelle tiltaket er plassert i hht. gitte byggetillatelse? Eller foreligger det avvik? Hvordan håndteres dette? Hvem har forårsaket evt. avvik? Hva er ansvarlig søkers rutiner og sjekklister? Hvordan kontrollerer og håndterer ansvarlig søker evt. avvik? Herunder bes opplyst hvordan mulige avvik håndteres opp mot søknad om ferdigattest?

Ansvarlig søker besvarte dette den 05.05.2023 bilagt flere samsvarserklæringer, og sjekklister fra TT anlegg som skulle sikre byggets plassering i terreng, sett opp mot prosjektert grunnlag. Ansvarlig søker skriver at ansvaret for å sikre at plassering av bygget er i samsvar med byggetillatelsen faller på ansvarlig prosjekterende med funksjon «oppmålingsteknisk prosjektering» (som i hht. gjennomføringsplanene har vært TT Anlegg AS).

Resultater fra dokument-tilsynet:

Ansvarlig søker skriver i brevet av 05.05.2023 bl.a. at det er observert:

- **Avvik vedr. plassering av bygget iht. oversendte tegninger og innmålinger,**
- **Avvik vedr. sjekklister fra TT Anlegg på at forskaling ikke ble kontrollert før støping, og manglende kommentarer ift. konsekvensene av dette, og**
- **Avvik vedr. mangler i lagringen av dokumenter hos ansvarlig søker (manglet samsvarserklæringer, og feil gjennomføringsplan). SØK og UTF fant heller ikke samsvarserklæringene i sine systemer, og det har derfor av flere av de ansvarlige foretak blitt utferdiget nye dokumenter signert med ny dato.**

Ansvarlig søker Cowi AS, skriver følgende, sitat:

Vi ønsker å fremheve at søknad ble utført av søker som ikke lengre jobber i COWI AS. Det er innført rutiner og sjekklister for å sikre ivaretagelse av dokumentasjonskrav med mer etter at dette tiltaket ble ferdigstilt. Vi vil gjøre det vi kan for å få sammenstilt etterspurt dokumentasjon fra kommunen.

Dette er avvik som ikke skal forekomme og som er tatt inn som egne sjekkpunkter i sjekklisene for ansvarlig søker, både for egenkontroll og sidemannskontroll.

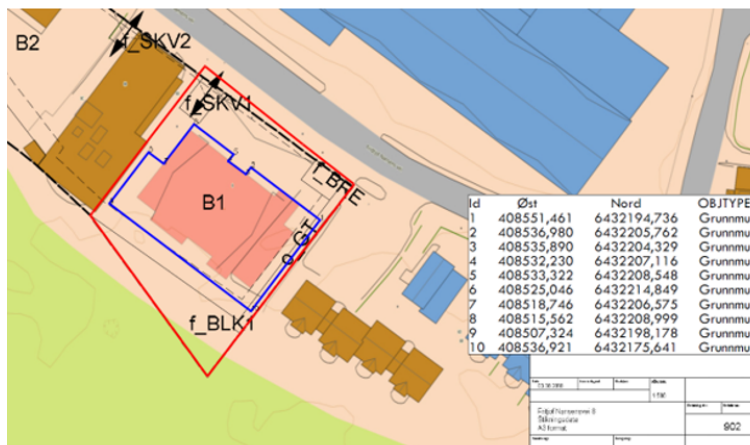
Cowi AS, skriver også at «Vi jobber med å innhente [samsvarserklæringer som mangler] og vil ettersende [disse] så snart som mulig». Kommunen har først den 23. og 24. oktober d.å., etter purring, mottatt de siste samsvarserklæringer.

Funn / vurdering:

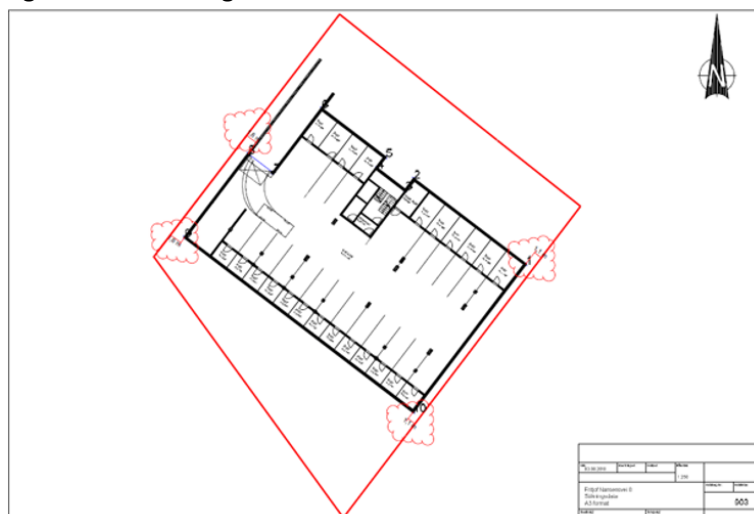
Avvik er registrert. Dokumenttilsynet har avdekket forhold som gir grunn til videre oppfølging fra kommunen.

Etterspurte dokumenter er i det vesentligste mottatt. **Følgende funn er avdekket under tilsynet:**

- 1. Avvik vedr. mangler i lagringen av dokumenter hos ansvarlig søker (manglet samsvarserklæringer, og var feil gjennomføringsplan). Enkelte SØK og UTF fant heller ikke samsvarserklæringer i sine systemer, og det har derfor av en del av de ansvarlige foretak blitt utferdiget nye dokumenter signert med ny dato.**
- 2. Avvik vedr. sjekklister fra TT Anlegg AS på at forskaling ikke ble kontrollert før støping, og manglende kommentarer om konsekvensene av dette. Dette har ledet til feil i de signerte samsvarserklæringer fra TT Anlegg AS, hvorefter ansvarlig søker så har søkt om ferdigattest på feilaktig grunnlag.**
- 3. Avvik vedr. plassering av bygget ihht. godkjente tegninger sammenholdt med innmålingsdata, som kan illustreres nærmere slik:**

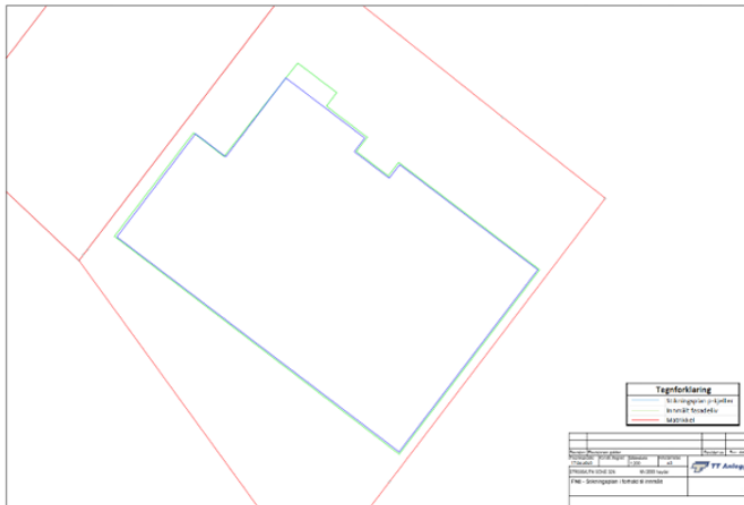


03.08.2018: Grunnmur innmålt over byggegrensa, langt inn i område regulert til grønnsstruktur/turveg, og nærmere nabogrensa enn 4 meter.



03.08.2018: Garasjekjelleren angitt med målt avstand 1,1 meter fra grensen (som er ok ift. en viss overskridelse av byggegrensen for de deler av anlegget som er beliggende under bakkenivå, men ikke

akseptabelt for de deler av garasjekjelleren som går inn i området regulert til grøntkorridor/turveg, og ikke akseptabelt ift. de deler av byggverket som er over bakkenivå.



På skissen av 17.04.2023 er innmålt fasadeliv noe utenfor stikningsplanen for p-kjeller. Fasadelivet skulle på stedet vært langt innenfor stikningsplanen for p-kjeller, i tillegg til at stikningsplanen for p-kjeller også er feil ift. reguleringsplanens formålsgrænse.



Udatert innmålt plassering viser byggets plassering over byggegrensen, oppå regulert grøntareal (som kommunen skal overta eierskapet til) og nærmere nabogrensen enn 4 m.

De avdekkede funn dokumenterer at det fremstår å være betydelig avvik mellom godkjent og utført plassering av mur/terrasser/veggliv vedr. de deler av parkeringskjelleren som overskrider reguleringsformålet grøntstruktur/turveg, og ift. deler av bebyggelsen over bakkenivå, på siden mot den innregulerte grøntkorridoren/offentlige gangstien.

- Reguleringsplanens byggegrænse er overskredet for byggverk over bakkenivå, utan at det er søkt dispensasjon og tillatelse.
- Deler av garasjekjelleren og muren/terrassene/rekkverkene er i strid med reguleringsformålet «Offentlig formål – turveg», utan at det er søkt dispensasjon og tillatelse.
- Muren/terrassene/rekkverkene for snr. 2 og snr. 5/vegglivet, er i strid med både pbl. og reguleringsplanens avstandskrav mellom bebyggelse og nabogrense, utan at det er søkt dispensasjon, og utan at det er innhentet naboerklæring/nabosamtykke.

Det fremkommer av regleringsbestemmelsen at:

Parkeringskjeller kan etableres utenfor byggegrense såfremt terreng rundt parkeringskjeller tilbakeføres. Parkeringskjeller som er under terreng regnes ikke med i utnyttelsesgraden (BRA).

5. Grønnstruktur (pbl. 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg

Innenfor reguleringsformålet kan det opparbeides sti med maksimalbredde 1,0 meter.

En stor feil i saken synes å være at muren over bakken ifm. terrassene for snr. 2 og 5 er bygd oppover i forlengelsen av muren for parkeringskjelleren under terrenget, og at det er bygd rekkverk og terrasse oppå dette, uten at det er omsøkt. Selv om parkeringskjelleren kunne bygges utenfor byggegrensen (under bakkenivå), så innebærer ikke det at parkeringskjelleren kunne bygges inn i regulert grønnstruktur (som kommunen skal overta eierskapet til), og det innebærer ikke at bygget over bakken kan stå utenfor byggegrensen, oppå grøntkorridoren som kommunen skal overta eierskapet til.

Videre saksgang:

Det er avdekket funn som krever oppfølging fra kommunen. Kommunen presiserer at det enda ikke er tatt stilling til eventuelle reaksjoner på avvikene overfor de forskjellige ansvarlige foretak i saken. **Det kan påregnes å bli sendt ut særskilte varsler om overtredelsesgebyrer til de aktuelle foretak.**

Deler av bygget er oppført i strid med gitte tillatelser, og er dermed å betrakte som ulovlig. Mur ved siden av sti med rekkverk på toppen og deler av terrassene deler skulle vært grøntareal ved siden av stien). Parkeringskjelleren utenfor byggegrensen skulle vært under bakkenivå, og under ingen omstendighet innenfor regulert område for grønnstruktur og turveg.

Det vanlige i slike saker er at søker/tiltakshaver gis tre valg; Enten å rive de ulovlige deler av byggverket, søke dispensasjon (som vil være vanskelig å få da lovens vilkår er strenge), eller søke planendring og deretter byggetillatelse. **Kommunen vil anbefale at dere snarest søker planendring, og at dere i denne forbindelse tar kontakt med naboene for mulig samarbeid. Deretter må dere søke byggetillatelse til de aktuelle deler av byggverket dersom planendring godkjennes av kommunen.**

Det gjøres oppmerksom på at dere i forbindelse med søknaden også må avklare nøyaktig de riktige kotehøyde for gulv 1. etg/ topp mur ved siden av stien/terrassegulv, sammenholdt med opplysningene i opprinnelige søknadstegninger.

Referansedokumenter:

Plan- og bygningsloven, saksbehandlingsforskriften (SAK10), byggteknisk forskrift (TEK 17), de angitte byggesøknadene med vedlegg, de angitte tillatelser (rammetillatelse og igangsettingstillatelser), samt Cowi AS' svarbrev m/ dokumentasjon ifm. dokumenttilsynet.

Med hilsen

Per Arve Drageland
saksbehandler/jurist

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

TT ANLEGG AS

Åse Kari Skadberg

VEIDЕКKE ENTREPRENØR AS

TOMSTAD AS
Helga Kvinge
NYBOLIG AS
SAMEIET FRIDJOF NANSENS VEI 8