



Forespørsel

Til: Utvalg for teknisk sektor

Fra: Kommunalsjefen

Svar på forespørsel fra Aas (Ap) om Solumgata 38

Spørsmål fra Knut Einar Aas (Arbeiderpartiet)

Hei, det har kommet noen signaler på at man avviker fra reguleringsplanen her. Det synes jeg vi skal få avklart. Hva avviker fra reguleringsplanen, hvilke dispensasjoner er gitt, er naboer varslet om disse, og har byggesak fulgt opp de pålegg som er gitt.

Dette er jo et prosjekt med litt historie og det er naturlig at flere er usikre, når det bygges noen som man mener ikke er i henhold til det som er varslet, og er bestemt i reguleringsplanen.

Dette kan svares ut som en forespørsel til UTS i førstkommende møte.

Mvh. Knut

Administrasjonens svar på spørsmålene

Sakshistorikk

Byggesaken i Solumgata 38 har en lang og komplisert historikk, og det har tidvis pågått flere parallelle prosesser i saken. Det er nødvendig å redegjøre for sakshistorikken for å besvare de stilte spørsmålene.

Saken gjelder ombygging av gymsalbygget ved gamle Klosterskogen skole til boliger. I 2017 ble det gitt rammetillatelse til bruksendring av bygget. Det var da prosjektert 34 leiligheter, og bygget skulle påbygges med én etasje. En slik tillatelse har imidlertid en gyldighet på 3 år, og arbeidene ble ikke påbegynt innen utløpet av fristen. Etter en klagebehandling, ble det endelig avgjort at det måtte søkes om ny tillatelse til tiltaket.

Rammetillatelse og ferdigattest

Ny søknad om rammetillatelse ble mottatt av kommunen 30.01.2023. Denne gangen gjaldt søknaden ombygging av bygget med totalt 16 boenheter. Søknaden ble innvilget 21.02.2023. Det ble gitt igangsettingstillatelse for opprydding, avdekking og klargjøring av tømrerarbeider 14.03.2023, og igangsettingstillatelse for gjenstående arbeider 14.08.2023.

Kommunen mottok søknad om midlertidig brukstillatelse 22.12.2023. I den forbindelse ble det gjennomført et inspeksjonstilsyn, hvor også Grenland brann og redning deltok. På tilsynet ble det avdekket at det ikke var installert skorsteiner i bygget, slik byggt teknisk forskrift (TEK17) § 14-4 (4) krever i boenheter i småhus. Det er i hovedsak

beredskapshensyn som begrunner dette kravet, da skorstein gir mulighet for en alternativ oppvarmingskilde ved strømbrudd. Behandlingen av søknaden om midlertidig brukstillatelse ble derfor satt på vent, som følge av det oppdagede avviket.

Senere ble søknaden om midlertidig brukstillatelse trukket, og det ble i stedet sendt inn en søknad om ferdigattest for ombyggingen. Kommunen mottok søknaden om ferdigattest 23.01.2024, men søknaden var mangelfull, da det fortsatt manglet skorsteiner i bygget uten at det var søkt unntak eller dispensasjon fra TEK17 på dette punktet. Manglene ble påpekt av kommunen, og ansvarlig søker ettersendte søknad om unntak fra kravet om skorstein. Ansvarlig søker opplyste at det ville bli installert et solcelleanlegg på taket av bygget, med tilhørende batteribank, som et kompenserende tiltak for manglende skorsteiner.

Kommunen godkjente søknaden om unntak fra skorsteinskravet 05.02.2024. Vedtaket ble fattet i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-4, som gir kommunen adgang til å gi unntak fra tekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg. Det er viktig å understreke at unntak etter pbl. § 31-4 er noe annet enn dispensasjon etter pbl. § 19-2, da vilkårene for å gi hhv. unntak og dispensasjon er ulike.

I vedtaket om unntak ble det stilt vilkår om at byggetillatelse for solcelleanlegget måtte være omsøkt innen 01.04.2024, og at ferdigattest for anlegget måtte være omsøkt innen 01.09.2024. Vilkåret ble stilt for å sikre at det kompenserende tiltaket faktisk ville bli realisert. Samme dag som vedtaket om unntak ble fattet, ble det også gitt ferdigattest for ombyggingen. Det ble opplyst om at ferdigattesten ville bli trukket tilbake dersom fristene i vilkåret ikke ble overholdt.

Kommunen mottok søknad om byggetillatelse for solcelleanlegget 22.03.2024. Det ble gitt tillatelse til tiltaket 08.04.2024. Den 17.10.2024 mottok imidlertid kommunen en søknad om forlengelse av fristen for å søke ferdigattest for anlegget. Det viste seg at byggingen av anlegget ennå ikke var påbegynt, som følge av økonomiske vansker i prosjektet. Det ble søkt om en forlengelse på ett år, men denne søknaden ble avslått av kommunen 13.12.2024. Avslaget ble påklaget. Klagesaken ble behandlet i utvalget 01.04.2025, og ble deretter oversendt til Statsforvalteren. Den 08.01.2026, før Statsforvalteren hadde fattet et vedtak i klagesaken, mottok imidlertid kommunen en søknad om ferdigattest for solcelleanlegget. Statsforvalteren avsluttet derfor klagebehandlingen, da klagen ikke lenger var aktuell. Kommunen har imidlertid satt behandlingen av søknaden om ferdigattest på vent, for å gjennomføre et produkttilsyn med anlegget. Det er altså ikke gitt ferdigattest for solcelleanlegget pr. dags dato.

Søknader om nye tiltak

Den 07.05.2024 mottok kommunen to søknader om tillatelse til nye tiltak på eiendommen. Den ene søknaden gjaldt oppføring av leegger, terrasser og støttemur på østsiden av bygget. Kommunen ga tilbakemelding om at disse tiltakene var i strid med byggegrensen i reguleringsplanen, og at tiltakene dermed var avhengige av dispensasjon. Kommunen fikk ettersendt dispensasjonssøknad, men søknaden ble avslått. Avslaget ble påklaget, og saken ble oversendt til Statsforvalteren etter behandling i utvalget. Statsforvalteren stadfestet kommunens vedtak 13.02.2026. Ettersom de omsøkte tiltakene er utført, vil denne saken bli fulgt opp videre som en ulovlighetssak.

Den andre søknaden som ble mottatt 07.05.2024 gjaldt bruksendring av loftarealene (tilleggsdel) til boligformål (hoveddel). En slik bruksendring ville økt byggets totale oppvarmede bruksareal til over 1000 m², noe som utløser flere krav til energiløsninger, herunder felles varmesentral, jf. TEK17 § 14-4 (2). Kommunen ga tilbakemelding om dette, og mottok senere en søknad om dispensasjon fra TEK17 på dette punktet. Søknaden om dispensasjon ble avslått, og søknaden om bruksendring ble følgelig avvist. Et sentralt

moment i søkers begrunnelse for å få dispensasjon, var at solcelleanlegget ville kompensere for manglende oppfyllelse av TEK17 § 14-4 (2). På vedtakstidspunktet var det imidlertid ingen garanti for at solcelleanlegget ville bli realisert, noe kommunen la vekt på i avslaget. Avslaget ble ikke påklaget.

Ulovlig bruk av arealer og søknad om etterhåndsgodkjenning

Etter å ha mottatt tips om mulige ulovligheter på eiendommen, ble det gjennomført et nytt tilsyn 30.04.2025. På tilsynet ble det konstatert to avvik. For det første ble loftarealet (tilleggsdel) benyttet som soverom (hoveddel), uten nødvendig tillatelse. Som nevnt ovenfor ble det søkt om slik bruksendring i 2024, men søknaden ble avvist. For det andre ble det avdekket at et lagerrom var innredet som en egen boenhet, uten nødvendig tillatelse.

Den 04.08.2025 ble det følgelig gitt et forhåndsvarsel om pålegg om retting og opphør av bruk med tilhørende tvangsmulkt. Frist for å gjennomføre retting og opphøre den ulovlige bruken ble satt til 01.10.2025.

Den 26.09.2025 mottok kommunen søknad om etterhåndsgodkjenning av den ulovlige bruken av loftarealene, herunder en ny søknad om dispensasjon fra energikravene i TEK17 § 14-4 (2) som utløses når det oppvarmede bruksarealet overstiger 1000 m². Den 30.01.2026 ble søknaden innvilget. Til forskjell fra forrige gang det ble søkt om dispensasjon fra energikravene, var solcelleanlegget nå i ferd med å bli realisert, og energiløsningen ble vurdert som tilfredsstillende. Vedtaket om rammetillatelse og dispensasjon er imidlertid påklaget av en nabo, og avventer klagebehandling.

Den ulovlige bruken av lagerrommet, som ikke var en del av etterhåndsgodkjenningen, vil bli fulgt opp videre av kommunen som en ulovlighetssak.

Svar på spørsmål 1 – hva avviker fra reguleringsplanen?

Kommunen har ikke dispensert fra reguleringsplanen i saken. De nevnte tiltakene som er oppført utenfor den regulerte byggegrensen, herunder leegger, støttemur og terrasser på østsiden av bygget, er ulovlige og vil bli fulgt opp videre av kommunen som en ulovlighetssak.

Svar på spørsmål 2 – hvilke dispensasjoner er gitt, og er naboer varslet om disse?

Kommunen har gitt én dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Dette gjelder dispensasjonen fra energikravene i TEK17 § 14-4 (2), som er begrunnet med at solcelleanlegget ivaretar hensynene bak energikravene. Dispensasjonssøknaden ble nabovarslet, og det kom to nabomerknader i forbindelse med varslingen. Vedtaket er som nevnt påklaget av nabo.

Svar på spørsmål 3 – har byggesak fulgt opp gitte pålegg?

Det er ikke gitt noen pålegg etter plan- og bygningsloven kapittel 32 i saken, men som nevnt vil gjestående ulovligheter bli fulgt opp videre av kommunen.