



Saksutredning

Sjøgata 27A - 41 1/2269 - Saksfremlegg tilsynssak - byggeprosjekt Sjøbadet Park (tidl. Sjøgata 25)

Saksbehandler: Mariann Dalseth
Dato: 31.03.2016
Arkivref.: 16/16512/GBNR - 1/2269, HIST - 15/5096, HIST - 15/1974, HIST - 10/5274, REGUL - 07/4906, HIST - 12/1486

Utvalg	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Teknisk utvalg	24.06.2016	079/16

Dokumenter vedlagt saken

Dato	Dok.nummer	Tittel
08.06.2016	46292	Tilsynsrapport_Sjøbadet_Park
08.06.2016	46359	sak15_5096_bystyrets_vedtak_etter_kontrollutvalgets_spm
08.06.2016	46360	Ansvarsretter
08.06.2016	46361	Reguleringskart_bestemmelser_plan294
08.06.2016	46362	Bebyggelsesplan_samlet
08.06.2016	46363	TEK97_utdrag
08.06.2016	46364	Illustrasjon_beregningsregler
08.06.2016	46365	Link_innsendt_tilsyn
08.06.2016	46366	Jansen_innsendt_tilsyn
08.06.2016	46367	AFBYGG_innsendt_tilsyn
08.06.2016	46368	Alle_vedtak_byggesak
08.06.2016	46369	Rammetegninger_Link
08.06.2016	46370	TU_rammesoknad_Link
08.06.2016	46371	Sjøgata 25 m.fl - 12269 - Varsel om tilsyn - krav om innsendelse av dokumentasjon (18179)
08.06.2016	46372	Sist_godkjente_tegninger
08.06.2016	46373	Oversikt_kart_innmåling

Journalposter i arkivsaken

03.06.2016	Sjøgata 27A - 41 - Felles tilsynsrapport (tidl. Sjøgata 25)
11.04.2016	Sjøgata 25 1/2269 - Tilsvar på varsel om tilsyn
07.04.2016	Sjøgata 25 med flere 1/2269 - Ber om mer tid for innsendelse av dokumenter
05.04.2016	Sjøgata 25 1/2269 - Kvittring fra Svar Ut
06.04.2016	Sjøgata 25 1/2269 Svar på oppfølgingsspørsmål ifb tilsyn Sjøbadet Park
05.04.2016	Sjøgata 25 - 1/2269 - etterspurt dokumentasjon
04.04.2016	Sjøgata 25 med fler. 1/2269 Vedrørende tilsyn med byggeprosjektet Sjøbadet Park SAK 16/13988
04.04.2016	Sjøgata 25 1/2269 - Svar på påminnelse ifb med tilsyn Sjøbadet Park
04.04.2016	Sjøgata 25 med flere 1/2269 - Oppfølgingsspørsmål ifb tilsyn Sjøbadet Park
05.04.2016	Sjøgata 25 med flere 1/2269 - Svar på påminnelse AF Bygg
04.04.2016	Sjøgata 25 med flere - 1/2269 - Svar på kommunens siste henvendelse
01.04.2016	Sjøgata 25 m.fl. 1/2269 Tilsynsrapport Link Arkitektur
01.04.2016	Sjøgata 25 m.fl. 1/2269 Tilsynsrapport Jansen Arkitekter

04.04.2016	Sjøgata 25 m.fl. 1/2269 Tilsynsrapport AF Bygg Østfold
29.03.2016	SAK 16/13988 - Sjøgata 25 med flere - Etterspør dokumentasjon for tilsyn ved Sjøbadet Park, ref. tidligere henvendelser
10.03.2016	Sjøgata 25 1/2269 - Vedrørende tilsyn
10.03.2016	Sjøgata 25 1/2269 - Vedrørende dokumentasjon
29.02.2016	Sjøgata 25 m.fl. 1/2269 - Ber om tilbakemelding på varsel om tilsyn
12.02.2016	Sjøgata 25 - 1/2269 - tilbakemelding på varsel om tilsyn
04.02.2016	Sjøgata 25 m.fl - 1/2269 - Varsel om tilsyn - krav om innsendelse av dokumentasjon

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Tilsynsrapporten tas til orientering.
2. Påpekte avvik må rettes ved søknad om tiltak med dispensasjon.
3. At det fastsettes overtredelsesgebyr; 100 000,- NOK stort med slik fordeling:
 - AF Bygg Østfold; 70 000,- NOK
 - Jansen Arkitekter AS; 20 000,- NOK
 - Link Arkitektur AS; 10 000,- NOK

24.06.2016 Teknisk utvalg

Møtebehandling:

Administrasjonens forslag til tillegg:

Til punkt 3: Overtredelsesgebyret gis med hjemmel i pbl § 32-8 første ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd; Link Arkitekter gis 10 000,- jf. SAK10 16-1, bokstav c nr. 1, for ikke å ha oppfylt sitt ansvar etter pbl § 23-5 Jansen Arkitekter gis 20 000,- jf. SAK10 § 16-1, bokstav c nr. 2, for ikke å ha oppfylt sitt ansvar etter pbl § 23-5 AF Bygg Østfold gis 70 000,- jf. SAK10 § 16-1, bokstav c nr. 3, for ikke å ha oppfylt sitt ansvar etter pbl § 23-4 og 23-6 Overtredelsesgebyret skal innbetales til kommunen innen 4 uker fra underretningsbrevets dato, jf. pbl § 32-8 fjerde ledd.

Votering:

Rådmannens forslag med administrasjonens tillegg ble enstemmig vedtatt.

TU-079/16 Vedtak:

1. Tilsynsrapporten tas til orientering.
2. Påpekte avvik må rettes ved søknad om tiltak med dispensasjon.
3. At det fastsettes overtredelsesgebyr; 100 000,- NOK stort med slik fordeling:

- AF Bygg Østfold; 70 000,- NOK
- Jansen Arkitekter AS; 20 000,- NOK
- Link Arkitektur AS; 10 000,- NOK

Overtredelsesgebyret gis med hjemmel i pbl § 32-8 første ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 16-1 første ledd; Link Arkitekter gis 10 000,- jf. SAK10 16-1, bokstav c nr. 1, for ikke å ha oppfylt sitt ansvar etter pbl § 23-5 Jansen Arkitekter gis 20 000,- jf. SAK10 § 16-1, bokstav c nr. 2, for ikke å ha oppfylt sitt ansvar etter pbl § 23-5 AF Bygg Østfold gis 70 000,- jf. SAK10 § 16-1, bokstav c nr. 3, for ikke å ha oppfylt sitt ansvar etter pbl § 23-4 og 23-6 Overtredelsesgebyret skal innbetales til kommunen

innen 4 uker fra underretningsbrevets dato, jf. pbl § 32-8 fjerde ledd.

Saksopplysninger:

Saken gjelder:	Tilsyn av utnyttelse og høyder
Planstatus:	Reguleringsplan 294 for Glassverket og Bebyggelsesplan 294b for felt B5 og B6
Formål:	Reg: Bolig Beb.plan: Bebyggelse og anlegg, felles grøntareal, m.m.
Tillatt utnyttelsesgrad:	115% TU
Omsøkt utnyttelsesgrad:	115% TU
Tomteareal:	8290,8m ²
Areal beregnet av Link Arkitektur	9534,17 m ² BRA
Areal beregnet av Jansen Arkitekter	9729,7 m ² BRA
Areal beregnet ved tilsyn	9896,62 m ² BRA (9700,52 m ² BRA)
Avvik underetasje (i.f.t ramme)	134,2 m ² BRA (134,2 m ² BRA)
Avvik balkonger (i.f.t ramme)	228,25 m ² BRA (12,75 m ² BRA)
Avvik takbokser (i.f.t ramme)	19,4 m ² BRA (19,4 m ² BRA)
%TU Link Arkitektur	115% TU
% TU Jansen Arkitekter	118% TU
% TU etter tilsyn	119% TU (117% TU)
Høyder	Ingen avvik

Vurderinger

Høyder:

De faktiske høydene er marginalt lavere enn byggesøkte høyder og lavere enn høyder som de er fastsatt i gjeldende regulering. Det vises for øvrig til tilsynsrapporten med vedlegg. Fagseksjonen ser ingen grunn til å følge opp forholdet videre.

Utnyttelse:

Gjennom tilsynet har man funnet avvik i arealer mellom rammegodkjent prosjekt og de opplysninger som har fremkommet i tilsvaret til tilsynsvarsel. Kommunens kontrollberegning har vist ytterligere avvik. Det er manglende samsvar mellom det prosjekteringsunderlaget som er lagt til grunn i de involverte foretakenes arbeid. Det er vektlagt at prosjektet er stort og relativt komplekst, og at reguleringsbestemmelsene gir rom for tolkning av hvilke arealer som skal medregnes i utnyttelsesgraden. Dette er illustrert i tabell i tilsynsrapporten, hvor byarkitekten har vist tre alternativ for beregning. Det er medtatt i vurderingen at avviket ikke, med unntak av takboksene, skyldes at bygningsmassens totale volum har økt i forhold til de tegninger som ble lagt til grunn for rammetillatelsen. Likevel medfører feil beregningsmetode og feil i beregningsgrunnlaget at arealet er større tillatt i plan og vedtak og dermed skulle vært håndtert ved om prosjektering eller blitt behandlet gjennom søknad. Det vises for øvrig til tilsynsrapporten med vedlegg for utfyllende vurderinger.

Konklusjon

Høyder:

Tilsynet har ikke vist avvik ved byggenes høyder som krever oppfølging.

Utnyttelse:

Det er funnet avvik i beregningsgrunnlaget som medfører forhold i strid med gjeldende regulering og gitte tillatelser. Tilsynet har vist at de oppførte byggenes areal avviker fra det som ble oppgitt i byggesaken med minimum 2%. Overskridelsen utgjør likevel minst ca. 170 m² BRA.

Ansvar

Link Arkitektur

Link Arkitekturs ansvar løp frem til og med rammetillatelse. Det innsendte materialet viser at foretaket har kvalitetssystem og at dette har blitt benyttet ved prosjektering av angjeldende tiltak. Fagseksjonens tilsyn viser at man har lagt til grunn feil beregningsregler, som har medført avvik i arealet i bygget. Feilen kan tyde på svikt i kvalitetssikringen av prosjekteringsgrunnlaget, og dermed manglende oppfyllelse av relevante myndighetskrav. Samtidig er det foreliggende prosjekteringsunderlaget i all hovedsak konsistent og gjennomarbeidet.

Jansen Arkitekter AS

Jansen Arkitekters ansvar løp formelt fra 9.11.11 til og med ferdigattest. Det innsendte materialet viser at foretaket har kvalitetssystem, men det fremkommer ikke om dette har vært benyttet for angjeldende prosjekt. Det innsendte materialet viser avvik mellom innsendt beregnet utnyttelse og oppdatert beregnet utnyttelse. Jansen Arkitekter har ikke hatt formelt søker-ansvar i saken, slik at ansvaret for eventuell innmelding av avvik til dels ligger til AF Byggs ansvarsområde. Det fremkommer av tilsynet at prosjektet er heftet med mange små arealavvik som til sammen burde har utløst justeringer av prosjektet. De avvik som entreprenøren avdekket i byggeprosessen og at tomtegrunnlaget som er benyttet for utregning er for stort, sammen med avvik i areal for takbokser, burde etter fagseksjonens mening vært inntatt i den løpende prosjekteringen på en slik måte at forholdene kunne behandles og vurderes i byggesaken før de ble utført i bygget. Jansen Arkitekter ser ut til å ha lagt til grunn det prosjekteringsmaterialet som ble utarbeidet av Link Arkitektur til rammesøknad. Dette anses å være normal praksis i mange byggesaker ved overføring av ansvar, men medfører at beregningsfeilen følger prosjektet videre. Det kan se ut til at foretaket ikke har oppfylt kravet om å påse samsvar mellom prosjekteringsgrunnlag, godkjente tegninger og arbeidstegninger, slik at utførelsen har medført avvik som ikke er varslet bygningsmyndighetene. Det påpekes også manglende oppfølging av varslet tilsyn som kan tolkes som manglende forståelse av alvorlighetene ved at foretaket underlegges tilsyn i en byggesak. Manglende besvarelse etter gjentatte purringer har medført forsinkelser i kommunens behandling av saken.

AF Bygg Østfold

AF Byggs ansvar løp gjennom hele prosjektet som tiltakshaver og som totalentreprenør, både med prosjektering- og utførelsesansvar. Dokumentasjon innsendt til tilsynssaken består kun av en skriftlig redegjørelse og det fremkommer ikke hvorvidt foretaket har og bruker et kvalitetssystem. Vi har ikke mottatt all etterspurt dokumentasjon og konkluderer med at det ikke foreligger oppdatert prosjekteringsunderlag utover det som er innsendt i saken tidligere. AF Bygg viser til Jansen Arkitekter for besvarelse knyttet til eventuelle søknadspliktighet ved endringer i saken, og grensesnittet mellom involverte foretak fremstår som glidende og til dels uavklart. Som ansvarlig søker har foretaket et overordnet ansvar for oppfølging av myndighetskrav og vurdering av søknadsplikt. Som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende har foretaket etter fagseksjonens vurdering ikke oppfylt kravet om å påse at prosjekteringsgrunnlag og utførelsen er utført etter godkjente tegninger. Foretaket har ikke dokumentert tilstrekkelig styring og kontroll i henhold til sitt

ansvar som ansvarlig søker. Foretaket har tilsynelatende heller ikke oppfylt sitt ansvar som utførende (og totalentreprenør) da det i henhold til den dokumentasjonen som foreligger i saken er bygd i strid med de gitte tillatelser. Avvik er ikke tilstrekkelig utkvittert mot plan- og myndighetskrav, slik at disse kan ha påvirket det endelige prosjektet i form av større avvik enn nødvendig. Grensesnittet og sporbarheten mellom de ulike foretakenes arbeidsoppgaver i prosjektet fremstår som uklart og til dels mangelfullt. Dette vurderes som svikt i utøvelsen av de funksjoner foretaket har vært ansvarlig for og er etter fagseksjonens skjønn et brudd på kravene gitt i saksbehandlingsforskriften om kvalitetssikring og kontroll og til søker, prosjekterende og utførers rolle ovenfor myndighetene.

Retting

Byarkitekten anbefaler ikke å pålegge retting ved tilbakeføring. Arealavvikene er fordelt på alle etasjer i alle bygg og det fremstår etter fagseksjonens vurdering som urimelig å belaste nåværende beboere (og juridiske tiltakshavere for nye byggesaker) for konsekvensene ved en så omfattende ombygging som retting kan medføre. Retting anbefales å skje ved at det innsendes søknad om endring i ettertid (dispensasjon) for de avvik som ikke kan håndteres uten ombygging.

Når det gjelder takbokser, vil gjennomføring av eventuell tilbakeføring være noe mindre komplisert, men det vil fortsatt være nåværende beboere som blir skadelidende. Retting anbefales derfor å skje ved søknad om endring av plassering og størrelse for servicerom for takterrasser (takbokser). Det anføres at det ikke ligger til tilsynet å ta stilling til om endret bruk av takboksene kan aksepteres. Dette må i så fall prøves gjennom søknad. Tilsynet konkluderer for dette forholdet med at retting bør skje ved opphør av bruk til boligrom.

Byarkitekten vil anbefale at man vedtar overtredelsesgebyr til de foretakene som har vært underlagt tilsyn, som følge av at tilsynet har avdekket avvik både i prosjekteringen og i henhold til det ansvar foretakene har påtatt seg ved å ha ansvarsrett i byggesaken. Det kan etter fagseksjonens vurdering ikke gå upåaktet hen at det har forekommet avvik i prosjekteringen som har medført feil i utførelsen, at oppdagede avvik ikke har blitt håndtert i tråd med de krav forskriften gir, i tillegg til manglende tilbakemelding til kommunen ved endringer i prosjektet og etter varsel om tilsyn. Formålet med overtredelsesgebyret vil etter dette både være å legge ansvar for de feil som avdekket på de foretak som formelt har hatt ansvar i saken, og å virke forebyggende for fremtidige byggeprosjekt av samme omfang.

Fagseksjonen anbefaler at det fastsettes overtredelsesgebyr; 100 000,- NOK stort med slik fordeling:

- AF Bygg Østfold; 70 000,- NOK
- Jansen Arkitekter AS; 20 000,- NOK
- Link Arkitektur AS; 10 000,- NOK

Uttalelserett:

Ved utsendelse av rapport til foretakene har de anledning til å uttale seg til rapportens konklusjoner innen tre uker av forsendelsens dato. Dette kan for eksempel gjelde dersom det er forhold foretaket mener kommunen ikke har tatt hensyn til. Dersom uttalelsen inneholder opplysninger som ikke har fremkommet tidligere i saken vil fagseksjonen vurdere om tilbakemeldingen må behandles som en klage på saksfremlegget som behandler denne rapporten, alternativt vil våre konklusjoner bli opprettholdt som de er vedtatt i Teknisk utvalg.

Rådmannen i Moss, 31.03.2016

Jens Terkelsen
Kommunalsjef

Rådmannen i Moss, 31.03.2016