

Arkivsak-dok. 19/01827-2
Saksbehandler Anette Korneliussen

Saksgang
Bystyret

Møtedato 19.02.19

Interpellasjon nr. 2 (2019)

Trine Borge Johansen (SP) har fremmet følgende interpellasjon til bystyret 19.02.19

Det har lenge har vært kjent at vi i Drammen har utfordringer med oppføring av bygningsmasse pga. de ustabile grunnforholdene som preger sentrumssonen i kommunen. Siste kjente tragiske tilfelle er den øyeblikkelige stengningen av 13 butikker på grunn av grunnforholdene ved Gulskogen Senter, eid av Steen & Strøm as.

Senterpartiet mener det er på det rene at Drammen kommune har et særlig ansvar for å tilse at det som blir oppført i kommunen, innehar en kvalitet som er forsvarlig i lys av grunnforholdene. Kommunen har en særlig interesse i dette på vegne av innbyggerne som er den svake parten i kraft av å være arbeidstaker, boligkjøper eller næringsdrivende.

Senterpartiet forslår derfor følgende vedtak:

- Rådmannen kartlegger om flere nyere bygg kan være utsatt for samme tilstand som ovennevnte i forhold til de byggetekniske løsninger som er benyttet.
- Rådmannen setter sammen et utvalg bestående av uavhengige fagpersonell som utarbeider et teknisk minstegrunnlag som kommunen kan sette som minimumskrav ved fremtidige nye oppføringer.
- Rådmannen ber om at den byggetekniske standarden ved resten av Gulskogen Senter gjennomgås og at det ved behov settes krav til utbedring.

Svar:

Kulepunkt 1

«Rådmannen kartlegger om flere nyere bygg kan være utsatt for samme tilstand som ovennevnte i forhold til de byggetekniske løsninger som er benyttet.»

Plan- og bygningsloven lagt opp slik at det er tiltakshaver, svært ofte ved hjelp av ansvarlige foretak, som har primæransvaret for at tekniske krav for byggverk er oppfylt. Det følger klart av lovens § 21-4 at

når kommunen behandler en byggesak, skal den «legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav». Når kommunen har gitt en tillatelse, er det de ansvarlige foretakenes ansvar å påse at alt gjøres i tråd med loven og tillatelsen.

I tillegg til at tiltak skal være prosjektert og utført i tråd med byggteknisk forskrift, stiller også byggesaksforskriften § 14-2 krav om obligatorisk uavhengig kontroll av blant annet konstruksjonssikkerhet og geoteknikk i mer kompliserte byggeprosjekter. Dette skal gjennomføres av ansvarlige foretak som er uavhengige av de andre foretakene i byggesaken.

Det skal dermed legges til grunn at de byggverkene som er oppført i nyere tid, er i tråd med de kravene som følger av byggteknisk forskrift. Det er vel i dag ikke grunn til å tro at forhold som på Gulskogen er noe utstrakt problem med nyere bebyggelse, hvor det nå er strengere krav enn tidligere.

Bygningsmyndigheten har etter plan- og bygningsloven § 25-1 plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningsloven overholdes i kommunen. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Det opp til kommunen å velge hvilke saker det føres i tilsyn i, også sett i lys av kompetanse og ressurser. Det vil være mulig å føre tilsyn i saker der det kan være tvil om sikkerhet på grunn av grunnforholdene, selv om dette er et komplisert område hvor det nok må innhentes uavhengig bistand utenfra. Videre har kommunen etter byggesaksforskriften § 14-3 mulighet til å stille krav om uavhengig kontroll utover det som følger av § 14-2, dersom det ved «planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket.»

En eventuell kartlegging av bebyggelsen i kommunen utover det som gjøres gjennom uavhengig kontroll eller ordinært tilsyn i enkeltsaker hvor det anses påkrevd, fremstår som uhensiktsmessig ressurskrevende. Videre vil en slik kartlegging kunne føre til at kommunen påtar seg et ansvar den egentlig ikke har, jf. det faktum at det er tiltakshavers/foretakenes ansvar at byggverk oppfyller tekniske krav.

Kulepunkt 2

«Rådmannen setter sammen et utvalg bestående av uavhengige fagpersonell som utarbeider et teknisk minstegrunnlag som kommunen kan sette som minimumskrav ved fremtidige nye oppføringer».

Byggverk skal oppfylle de tekniske kravene som følger av byggteknisk forskrift (TEK10/TEK17) og underliggende standarder. Dette gjelder også for byggverk som oppføres i områder med krevende grunnforhold, som f.eks. kvikkleire. Forskriftens kapittel 7 inneholder blant annet bestemmelser om sikkerhet mot naturpåkjenninger. Sikkerhetskravene er førende for plan, slik at kjente farer og risikoforhold skal synliggjøres og tas hensyn til i kommunens arealplanlegging.

Dette er vist ivaretatt f.eks. i kommuneplanens arealdel pkt. 6.6 «Skred og steinsprang» og pkt. 9.2 «Hensynssone fare for kvikkleireskred H 310», og det stilles også krav i nye reguleringsplaner som omfatter utsatte områder. Det er NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» som styrer krav til dokumentasjon, inkludert behov for eventuell tredjepartskontroll. Med bakgrunn i klimaendringene og erfaringer med bygging særlig i sentrum, har både kommunen og NVE blitt strengere de siste årene. Der man før kanskje nøyde seg med faglige vurderinger av grunnforholdene, kreves det nå konkrete grunnundersøkelser i de tilfellene hvor det er fare for ras/skred/utglidning. Når det gjelder setninger, er det i prinsippet noe som håndteres i byggefasen. Men dersom geotekniske vurderinger/undersøkelser i planfasen tilsier at det kan være fare for setninger, etterspør kommunen ytterligere dokumentasjon på fundamenteringsløsninger.

Når det gjelder selve utbyggingene, er det som tidligere nevnt slik at det er tiltakshaver/ansvarlige foretak, som har ansvaret for at tekniske krav er oppfylt for byggverket. De tekniske kravene følger som

sagt av byggeteknisk forskrift, f.eks. som tidligere nevnt kapittel 7, og kapittel 10 som omhandler konstruksjonssikkerhet. Dette kapittelet skal ivareta liv og helse for personer som oppholder seg i eller på byggverk. Veiledningen til forskriften, som er utarbeidet av Direktoratet for Byggkvalitet, fastslår at sikkerhetsnivået som er tilstrekkelig for å ivareta liv og helse, vanligvis også er tilstrekkelig for å sikre materielle og samfunnsmessige verdier. Forskriftens minstekrav vil være oppfylt hvis det benyttes metoder og utførelse etter Norsk Standard.

Samlet sett viser det ovennevnte klart at det allerede finnes et teknisk minstegrunnlag for hvilke krav byggverk skal oppfylle, også i utsatte områder. Både teknisk forskrift, veiledere, Norsk Standard, mv. er utarbeidet av fagpersonell, og tar hensyn til forskjellige forhold og utfordringer. Det synes dermed lite hensiktsmessig å bruke ressurser på å utarbeide et ytterligere minstegrunnlag spesielt for Drammen kommune, når dette allerede er dekket gjennom nasjonalt regelverk.

Kulepunkt 3

«Rådmannen ber om at den byggetekniske standarden ved resten av Gulskogen Senter gjennomgås og at det ved behov settes krav til utbedring.»

Den tidligere byggesaken for oppføringen av Gulskogen senter ligger tilbake i tid, og det er dermed ikke mulig å føre tilsyn i denne byggesaken lenger. Eventuelle krav til videre utbedringer/gjennomganger måtte i så fall følge av plan- og bygningslovens kapittel 31, som gjelder krav til eksisterende byggverk. Denne typen krav/pålegg kan imidlertid bare stilles der det er klart at tiltak vil være til fare for helse, miljø og sikkerhet.

Kommunen har avholdt møter med senterledelsen og Steen & Strøm angående situasjonen på senteret. Det er klart at de tekniske forholdene har vært kjent i lengre tid, og at man har fulgt nøye med på situasjonen. Senteret har i lengre tid hatt planer om utbedringer, men disse kom noe tidligere enn planlagt på anbefaling fra konsulentfirmaet Rambøll.

Det er allerede søkt om og gitt tillatelse til erstatning av gulvarealer i 1.etasje i del av Gulskogen Senter vestlige område, altså den delen som nå er stengt, samt i 1. etasjen i parkeringshuset. Videre er det klart at det på vinteren/våren 2019 vil bli søkt om blant annet «riving av eksisterende innredning og defekt gulv i nordre del av kjøpesenterets 1.etasje. Erstatning av gulv med spennarmert betongdekke, riving av eksisterende eldre bygg i en etasje og erstatning med nytt bygg i 2 etasjer.» Disse nye tiltakene må følge gjeldende tekniske forskrifter, og det fremgår for eksempel at prosjektering av geoteknikk er ansvarsbelagt i tiltaksklasse 3 i den aktuelle tillatelsen.

Hjemmelshaver og senterledelsen er altså svært klar over problematikken på eiendommen og ønsker å bringe forholdene i orden, og det er nå satt i gang prosess med oppgradering av bebyggelsen slik at det kommer på plass løsninger som er i tråd med dagens krav. Det er foreløpig ikke noe som tilsier at det skal være problemer med de øvrige tekniske forholdene i byggverket. Det er dermed ikke grunnlag/hjemmel for å kreve gjennomgang av om andre byggetekniske krav, slik de var da bygningen(e) ble oppført, er oppfylt eller å pålegge utbedringer.

Forslag til vedtak:

1. Plan og bygningsloven samt byggeteknisk forskrift legger rammene for saksbehandling og kvalitetskrav i byggesaker. Drammen kommune tar utgangspunkt i disse nasjonale føringene ved sin saksbehandling.
2. Drammen kommune iverksetter tilsyn eller stiller krav om uavhengig kontroll i byggesaker der kommunen har grunn til å være i tvil om at sikkerhet vedrørende grunnforhold er ivarettatt.