



Fokus Rådgivning AS
Leif Tronstads plass 6

1337 SANDVIKA

Arkivsak
19/4714

Arkivkode
GNR 95/415

Etat/Avd/Saksb
TEK/ALM/KKR

Dato
26.11.2020

PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGELSE AV TVANGSMULKT etter pbl §§ 32-3 og 32-5 - FJORDBYEN ATRIUM – GNR 95 BNR 415-461 - VIKERSUNDGATA 4 OG 5 - VIKERSUND

Vedtak av 30.07.2020 oppheves. Vedtaket ble rettet til feil adressat, klage av 19.08.20 tas til følge, jf. forvaltningsloven § 33, annet ledd.

Eiendom : 95/461
Tiltakets adresse : Vikersundgata 4A, B, D og F, og Strandpromenaden 3 og 5
Tiltakets art : Boligblokk/næringsbygg
Tiltakshaver : Vikersund Utvikling AS

Saken gjelder:

Den 20.10.20 ga bygningsmyndigheten dem forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt. Bakgrunnen for forhåndsvarselet var kommunens tilsyn knyttet til brannkonseptet for Fjordbyen Atrium. Kommunen hadde videre et møte med tiltakshaver, ansvarlig søker og brannprosjekterende i etterkant av tilsynet for å se om man kunne komme frem til en løsning.

I forhåndsvarselet ble det opplyst at det ville bli vurdert fattet vedtak om retting og ileggelse av tvangsmulkt, dersom nevnte forhold ikke var rettet innen 14 dager etter varselet ble utsendt. Det ble også opplyst at før vedtaket ble fattet, hadde De rett til å uttale Dem, jf pbl § 32-2 første ledd.

Den 02.11.20 mottok kommunene uttalelse i forbindelse med forhåndsvarsling. Uttalelsen går i hovedsak ut på at det er sendt inn faglig redegjørelse i flere omganger, og at det fremgår av innsendte dokumenter at alle påståtte avvik er dokumentert med henvisning til relevante §§ i TEK10.

Teknisk etat

Telefon: 32 78 93 00
post@modum.kommune.no

Postadresse: Postboks 38, 3371 Vikersund
www.modum.kommune.no

Bankgiro: 2270 07 61413
Org. nr.: 970 491 589

Bygningsmyndighetens viser til tidligere uttalelser i forbindelse med brannenergi og avvik som skal lukkes.

1. Brannkum plassert nærmere en 25 m.

Her viser brannprosjekterende til en rapport fra Sintef. Det er et krav til at brannkummer skal holde seg innenfor en avstand til bygget på 25-50 meter. Bygget har en brannkum med avstand under 25 meter. Avstandskravet i TEK 10 er knyttet til brannvesenets hovedangrepsvei. Og kommunen har vurdert ut i fra innsendt dokumentasjon at bygget er forsvarlig dekket med brannkummer selv om en ligger for nærme. Kommunen anser derfor dette punktet som **avklart og lukket**.

2. Uklassifisert vindu ved rømningsvei.

Kommunen anser ikke uttalelsen knyttet til uklassifisert vindu ved rømningsvei som fullgod. Det finnes løsninger på markedet som kan ivareta sikkerheten til rømningsveien og samtidig sikre luftemuligheten for rommet. Kommunen kan ikke se at det er noen grunn for å foreta kompromiss knyttet til sikkerhet.

3. Levetid på rømningstrapp.

Bygget har kun en rømningsvei (trapp) til tross for at bygget burdet vært prosjektert med to. Det vil være vanskelig i ettertid å bygge om bygget slik at det kan fremstå med to rømningsveier. Det er derfor viktig at eksisterende rømningsvei bygges om slik at den får et forlenget livsløp under brann. Brannprosjekterende opplyser om at trappeløpet har en minimum brannmotstand R30, videre så vektlegges det at trapperommet er sprinklet. Det at bygget er sprinklet er helt klart et pluss, men man kan ikke basere seg på at dette vil fungere til enhver tid. Det vises videre til at man har prosjektert i henhold til preaksepterte løsninger. Kommunen mener dette er feil tolkning av regelverket og viser til innledningen i TEK 10.

4. Balkonger mangler brannklassifisering.

Mange av balkongene var prosjektert åpne, under veis fant man ut at de måtte lukkes på grunn av kravet til støy. Balkongene som er lukket er ikke sprinklet, og må sprinkles i ettertid. Dette er av stor betydning for slökkemanskapene, og for å unngå brannspredning til andre brannceller.

5. Brannlast for dekket mellom 1 og 2 etasje.

Når det gjelder brannlast for dekket over 1.etg så foreligger ikke dette men det opplyses om at det er bygd med en overdekning slik at dekket tilfredsstillere REI120. Kommunen har bedt om å få dokumentasjon på beregnet brannlast av dekket og det er disse beregningene som vil vise om dekket holder oppgitte REI120. Mottatt svar er derfor ikke tilstrekkelig og vi viser til tilsynsrapportens punkt 4 og 5.

Kommunen opplyser om at når man har prosjektert etter feil forutsetninger kan ansvaret ikke i ettertid skyves over på kommunen, med henvisning til beredskapsforskriften. Det er

brannprosjekterendes ansvar å ta rede på de lokale forutsetninger som omfatter bl.a. brannvesenet utstyr (kjøretøy og høyde redskap). Dette fremgår av innledningen til TEK 10 §§11 og 11-17. Videre så står det at beredskapsmessige tiltak ikke kan erstatte eller kompensere for manglende oppfyllelser av krav etter denne forskriften eller preaksepterte ytelser.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag å måtte fatte vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt med sikte på å få brakt forholdet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Pålegg om retting:

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, sier følgende om ulovlige forhold:

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Med hjemmel i pbl § 32-3 pålegger bygningsmyndigheten Dem som ansvarlig for brannprosjekteringen å rette opp i følgende:

- 1. Skifte ut uklassifisert vindu ved rømningsvei med klassifiserte vinduer.**
- 2. Omprosjektare og bygge om trapperom slik at de får en lengre levetid som rømningsvei.**
- 3. Balkonger som er innbygd må sprinkles.**
- 4. Beregnet brann last for dekket mellom 1.etg og 2.etg må dokumenteres.**

Bygningsmyndigheten må underrettes skriftlig når forholdet er rettet.

Vedtak om tvangsmulkt:

Som et av virkemidlene i pbl for å få gjennomført gitte pålegg, er det i § 32-5 gitt hjemmel for ileggelse av tvangsmulkt. Pbl § 32-5 første ledd, første setning har følgende ordlyd:

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg, herunder forbud, innen en særskilt angitt frist.

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en engangsmulkt på kr. 100 000,-, og en løpende dagmulkt på kr. 1000,-, hvis oppgitte avvik i varsel av 20.10.20 ikke er rettet innen 01.04.2021.

Tvangsmulkten er fastsatt som engangsmulkt og løpende dagmulkt på grunn av alvorlighetsgraden. Kommunen anser det som svært alvorlig at man automatisk

brannprosjekterer etter preaksepterte ytelser. Det kommer klart frem av innledningen til TEK 10 at det er nødvendig å avklare lokale forutsetninger og rammebetingelser. Forhold som må avklares omfatter brannvesenets utstyr (kjøretøy og høydeberedskap). I dette tiltaket har man etter kommunens syn utført dette på en utilstrekkelig måte. I slike saker må man være entydig, samt kreve entydige svar tilbake.

Kommunen anser brannprosjekteringen som et stort tillitsbrudd knyttet til ansvarserklæringen fra Brannprosjekterende Fokus Rådgivning da man her har erklært at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 12-3.

Kommunen opplever manglende vilje fra ansvarlig søker og brannprosjekterende for opprydding i ettertid. Dagens lovverk med tilhørende forskrifter er basert på tillit. Tilsynet har avslørt brudd på denne tilliten og at man derfor må reagere på en slik måte at dette ikke gjentar seg på nytt.

Dagmulktenes størrelse er fastsatt ut fra samme vurdering som under punktet for tvangsmulkt. Videre så har utbygger hatt store økonomiske fordeler ved å sette opp en boligblokk med kun en rømningsvei. Dette har vært i form av besparelse samt økt inntjening da man har kunnet bygge flere leiligheter på arealer som burde vært avsatt til rømning.

Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.

Engangsmulkten forfaller **01.04.2021**. Dagmulkten løper fra 01.04.2021 og inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at følgende er rettet:

- 1. Skifte ut uklassifisert vindu ved rømningsvei med klassifisert**
- 2. Omprosjektere og bygge om trapperom slik at de får en lengre levetid som rømningsvei.**
- 3. Balkonger som er innbygd må sprinkles.**
- 4. Beregnet brann last for dekket mellom 1.etg og 2.etg må dokumenteres.**

Begrunnelse for pålegg om retting:

Bygningsmyndigheten foretok dokumenttilsyn etter befaring av bygget den 02.07.2019. Det ble da konstatert at bygget er prosjektert og bygget med kun en rømningstrapp og rømningsvei nr. 2 skal forgå via balkonger. Det er opplyst at man har prosjektert og bygd etter pre aksepterte løsninger. Videre er det vist til forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen. Det er denne forutsetningen som avdekker det største avviket ved tilsynet:

Det er nødvendig å avklare lokale forutsetninger og rammebetingelser med kommunen, eventuelt i en forhåndskonferanse. Forhold som må avklares omfatter bl.a. brannvesenets utstyr (kjøretøy og høyderedskaper) og slokkevannsforsyning, jf. § 11-17.

Bygget er bygget i perioden hvor TEK 10 var gjeldende, i henhold til § 11 enten man benytter seg av preaksepterte ytelser eller analytisk prosjektering må forutsetningene for den branntekniske prosjekteringen bestemmes og beskrives ut i fra følgende forutsetninger:

- Byggverkets bruk eller virksomhet
- Antall mennesker
- Arealer og antall etasjer
- Brannenergi
- Tilgjengelighet og atkomst for brannvesenets høydeberedskaper

I denne forbindelse er det stilt krav til at det er nødvendig å avklare lokale forutsetninger knyttet til brannvesenets utstyr (kjøretøy og høydeberedskaper) og slokkevannsforsyning. Mottatt dokumentasjon knyttet til kommunens tilsyn viser at man på en ikke aktsom og behørig måte har skaffet seg denne informasjonen. I stedet har man valgt å spørre på en utvetydelig måte og lagt til grunn et noe utydelig svar fra det lokale brannvesenet.

Kommunen mener at prosjekterende burde ha forstått at dette svaret ikke kunne legges til grunn for videre brannprosjektering av bygget. I slike spørsmål må det kunnes stilles krav til entydighet slik at det ikke kan misforstås hvilke faktaopplysninger som etterspørres, og kreve entydige svar tilbake. Det er videre vist til uttalelse fra Drammensregionens brannvesen uten at det foreligger nødvendig dokumentasjon på at Modum brannvesen har avtale om nødvendig redningsinnsats herfra.

Det er inngått en gjensidig bistandsavtale mellom DRBV og MBV, noe som påkrevd mellom nærliggende brannvesen. Avtalen sier ikke noe om utrykningstid og ansvar for å dimensjonere opp eget brannvesen for også å kunne overta forpliktelser fra et nabobrannvesen. Avtalen er på et generelt nivå om nabostøtte av redningskapasitet hvis den er tilgjengelig, og kan avsees, hvis risiko i eget ansvarsområde tillater det. Brannvesenet har krav om maksimal innsatstid på 20 minutter til et brannobjekt i tettbebyggelsen. Det er ikke teknisk mulig å stille med den redningskapasiteten som er lagt til grunn for brannprosjekteringen av Fjordbyen.

Bolig og næringsbygget (Fjordbyen atrium) er i strid med TEK10 § 11.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er søkt om dispensasjon fra de tekniske reglene eller på annen måte er gitt tillatelse til avvik fra reglene. Bolig og næringsbygget (Fjordbyen atrium) er dermed i strid med plan- og bygningslovgivningen.

Forelegg og andre opplysninger:

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidlige gitte tillatelser, overholdes.

Et pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf pbl §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres

om at "Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot", jf. § 32-7 første ledd. Det vises til forhåndsvarsel datert 20.10.2020.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages jf. Forvaltningslovens kap. 6. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. En ev. klage skal være grunngitt og undertegnet. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside. Klagen sendes til: *Modum kommune, Postboks 38, 3371 Vikersund* eller post@modum.kommune.no.

Med hilsen

Kathrine Krontveit
Byggesaksbehandler

Reidar Jakobsen
Leder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

Vikersund Utvikling AS, Rådhusveien 1, 3370 VIKERSUND
Sameiet Fjordbyen Atrium, c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 100 3401 LIER
Kluge Advokatfirma AS, Postboks 277, 4068 Stavanger
Dyrvik arkitekter, Maridalsveien 29, 0175 Oslo