



Tønsberg kommune

Kommuneutvikling

Saksbehandler: Stefan Jeppsson
Direkte telefon: 33348614
Vår ref.: 19/8992
Arkiv: GBR-1002/0304, BNR-
Deres ref.: 162124226, BNR-300403503,
BNR-162124196

Dato: 25.03.2019

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 1002/0304, 0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Tilsyn - Varsel om oppheving av ferdigattest

Saken gjelder:

Tønsberg Kommune har ved flere anledninger mottatt henvendelser/bekymringer fra seksjonseiere i forbindelse med feil og mangler til bygning som omstalt «Storgaten 29A» (adr pr.d.d Prestegaten 6H og 6G) i søknad og i UBA vedtak 114/13. Hovedmomentene i bekymringene gjelder i utgangspunktet mangler i henhold til krav (TEK10) som forutsatt i tillatelsen gitt i UBA- vedtak 114/13.

Bygningsmyndigheten har på bakgrunn av disse opplysningene foretatt foretak tilsyn på ansvarlig søker og foretak med ansvar for brannsikkerheten i ombyggingen fra 2013. Tilsynet med Spir Arkitekter AS ble i utgangspunktet fokusert på grensesnittet mellom de forskjellige ansvarsområdene. Tilsyn med Norconsult AS var med hensyn til bygningens brannsikkerhet. Tilsynsrapport er vedlagt.

Referansedokumenter:

- Tillatelse UBA – vedtak 114/13
- Igangsettingstillatelse (nr 1) 03.09.2013
- Igangsettingstillatelse (nr 2) 28.10.2013
- Endringstillatelse 01.07.2014
- Igangsettingstillatelse (nr 3) 28.04.2016
- Ferdigattest 02.03.2017

- Tilsynsrapport 23.08.2018 (Eier av 3 etasje, Storgaten 29)
- Tilsynsrapport 20.11.2018
- Tilsvar (Norconsult AS) 28.11.2018 og 19.12.2018

I tillegg til disse dokumentene har eier av loftsetasjen (Prestegaten 6H) på eget initiativ fått 3 fagkyndige rapporter:

- Vestfold Eiendom – Kontrollrapport datert 14.12.2017 m/rapport fra PID solution AS datert 19.12.2017.
- Help forsikring – fagkyndig rapport datert 26.10.2018
- Solholm Takst v/Olav Solholm - reklamasjonsrapport datert 09.01.2019

Vurdering:

Postadresse:	Postboks 2410 3104 Tønsberg	E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Bank:	2400.05.09988
Besøksadresse:	Halfdan Wilhelmsens Allè 1c	Internett:	www.tonsberg.kommune.no	Org.nr.	950 611 839
Telefon:	33 34 80 00				

Når det gjelder brann sikkerhet har Norconsult AS erklært ansvar for PRO brannkonsept og KUT kontroll av tverrfaglig brannverntiltak i byggesaken. Foretaket har i prosjektet utarbeidet et brannkonsept datert 22.02.2013 med tilhørende fraviksdokumentasjon datert 28.02.2013.

Av disse dokumentene fremgår det enkelte fravik med tilhørende verifisert analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt. Et av hovedmomentene som her blir nevnt i dette tilfellet er manglende oppfyllelse av brannspredning mellom byggverk kfr. TEK10 § 11-6. Av både brannkonseptet datert 22.02.13 og fraviksdokumentasjonen datert 28.02.13 fremkommer det at det gjøres oppmerksom på at forholdet til TEK10 § 11-6 må således søkes om fravik med hjemmel i PBL § 31-2.

Det er ikke omsøkt endringer i forbindelse med dette forholdet jf. tidligere gitt tillatelse i UBA-vedtak 114/13. Dette tilsier at det ikke er foretatt noen vurderinger som tilsier at eksempelvis brannspredning mellom byggverk kan fravikes. Det faktum at dette avviket skulle vært oppdaget under kontroll av utførelsen, (KUT), tilsier at det blant annet foreligger et åpent avvik i henhold til tillatelsen. Forholdet må rettes gjennom enten å ivareta krav jf. TEK10 § 11-6 eller at forholdet omsøkes.

I tillegg til dette ble det i tilsynsrapport datert 20.11.18 fra bygningsmyndigheten stilt spørsmål vedr brann sikkerheten til heis i leilighet M (Prestegaten 6H) og ventilasjonsagregat i kjelleretasjen. Rapporten konkluderte med at det var flere forhold som ønsket belyst i forhold til brann sikkerheten av det som ble prosjektert og det som er kommet til utførelse. Når det gjelder forholdet til heis i leilighet M, anses tilsvar fra Norconsult som ikke tilfredsstillende. Det er ikke opplyst for bygningsmyndigheten hvilken verifikasjon av ytelse som er valgt, dersom pre akseptert ytelse jf. VTEK ikke er valgt skal det foreligge en analyse.

Bygningsmyndigheten mottok tilsvar på denne rapporten 28.11.2018. Bygningsmyndigheten vurderte dette som ikke tilfredsstillende og ba om ytterligere besvarelse. Denne ble mottatt 19.12.2018.

Bygningsmyndigheten vurderer noe av besvarelsen fra Norconsult AS som manglende i forhold til det som fremkommer av tidligere prosjektert dokumentasjon (brannkonsept) og det som er kommet til utførelse. Til grunn for dette, mener bygningsmyndigheten dette må ytterligere begrunnes.

Det er også andre forhold som anses for å ikke være i samsvar med tillatelsen og krav som angitt i TEK10. Andre forhold som det stilles ytterligere besvarelse på er:

- Plansituasjonen pr d.d. i 3 etasje samsvarer ikke med tillatelsen og det godkjente tegningsgrunnlag.
- Tilgjengelighetskravet i 3 etg. anses for ikke å være oppfylt (bad, balkong, bod)
- Fasade samsvarer ikke med godkjent tegningsgrunnlag.
- Planstatus i kjeller samsvarer ikke med tillatelsen (teknisk rom).
- Boenhetene mangler boder (sportsboder)
- Boenhetene mangler ventilasjon.
- Mangler FDV dokumentasjon

Bygningsmyndigheten ber derfor ansvarlig søker om en redegjørelse og besvarelse på de overnevnte punkter innen angitte frist som nevnt nedenfor. Dersom foretaket Spir Arkitekter AS ikke har erklært prosjekteringsansvar for disse fagområdene, bes ansvarlig søker viderefordre dette til ansvarlig foretak.

Varsel om tilbaketrekking av ferdigattest datert 02.03.2017

Kommunen anser flere av forutsetningene som noe uavklart med hensyn til de tekniske krav som forutsatt i tillatelsen og vedtak om ferdigattest. Dersom dette medfører riktighet kan vedtaket om ferdigattest være ugyldig, da forutsetningene for vedtaket ikke lenger er til stede.

Kommunen ser seg derfor nødt til å varsle om at ferdigattest for prosjektet (Storgaten 29 utenom næringsdelen i 1 etg) nå vil bli tilbakekalt med henvisning til forvaltningslovens §35, første ledd, bokstav C. Som følge av dette vil alle foretak med ansvarsrett i saken bli aktive igjen. Oppheving av ferdigattest vil tilsi at det må foreligge midlertidig brukstillatelse i påvente av retting og ny søknad om ferdigattest. Dersom det ikke omsøkes midlertidig brukstillatelse, må bruken av boenhetene i bygningen opphøre. Om ferdigattest trekkes tilbake, vil samtlige foretak med ansvarsrett i tiltaket bli orientert.

Næringsdelen til 1 etasje anses som ikke berørt, da dette ikke var en del av søknaden eller tillatelsen.

Partene gis 14 dagers frist for uttalelse til varselet om oppheving av ferdigattesten.

Stefan Jeppsson
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg

113845_intern fagkyndig rapport

Notat - Prestegaten 6H

Reklamasjonsrapport

Vestfold Eiendom AS kontrollrapport

Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 10020304, 0305 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Tilsynsrapport (L)(1586408)

Storgaten 27 A og B og 29 A - Prestegaten 6 A-B-C-D-E-F - 10020304 - hovedombygging, etablering av leiligheter - Ferdigattest (L)(1172724) (L)(1531747)

Tilsynsrapport (Prestegaten 6 H Oppdeling av eksisterende bygning pages 1 - 9 (L)(1531753)

Kopi til:

Anne Beate Hekland

Dorthe Dohrn Ellefsen

Sameiet Vekterkvartalet
Tønsberg

Virksomhetsleder

avdelingsleder

byggesak

c/o Sparebank 1
Regnskapshuset BV
AS Postboks 52

3201 SANDEFJORD