

Heim Kommune
Kontrollutvalget
7200 Kyrksæterøra

VEDR.: PRAKTISERING AV BYGGESAKER I HEIM KOMMUNE.

Kontrollutvalget i Heim kommune bør foreta en vurdering av kommunens praktisering og gjennomføring av egne byggesaker. Det bør bl.a. vurderes om rutinene har vært og er i samsvar med plan og bygningslov med forskrifter.

Kommunen foretar en nitid kontroll med omfattende dokumentasjonskrav i enkelte andre aktørers byggesaker. Det bør vurderes om det kommunen praktiserer for egen del representerer en likebehandling av saker?

GENERELL PRAKSIS MED EGNE BYGG.

Kommunen foretar en omfattende egenprosjektering og kontroll av sine egne byggesaker. Kommunen er; ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende på en rekke fag, prosjektleder og byggeleder ved samme person, og samtidig foretar kommunen byggesaksbehandlingen. Prosessene foregår innenfor samme etat, samme bygg, og nærmest på nabokontorene.

Dette gjelder bl.a. omsorgsboligprosjekter, brannstasjon, kloakkrenseanlegg mm.

Er det tilstrekkelig uavhengighet og habilitet i denne type virksomhet? Er f.eks. alle ansvarsområder belagt med korrekt ansvarsrett?

SODIN SKOLE.

I gjennomføring av siste utbygging på Sodin skole stilles det spørsmål om utøvelse av myndighet.

Bygningsprosjektet var i tiltaksklasse 2. Med krav til uavhengig kontroll for geoteknikk, brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk. Rådgivende ingeniør for bygg (RIB) og ansvarlig søker så det som en forutsetning å belegge alle ansvarsområder med ansvarsrett. Det var ikke foretatt grunnundersøkelser. Prosjektleder ønsket ikke å få utført dette og ønsket ikke å foreta geoteknisk prosjektering, dermed heller ikke uavhengig kontroll.

RIB og ansvarlig søker var pågående, men gjentatte ganger ble møtt med at: Byggherren selv tar ansvaret. Dette ble protokollert i møtereferater.

Spørsmålet er om byggherren har anledning til å oppheve plan og bygningslovens/ forskriftens bestemmelser om prosjekterings- og kontrollansvar.

I ettertid kan man se at prosjekteringsgruppen kanskje skulle stoppet prosjekteringen og trukket seg fra prosjektet, med mindre byggherren gav seg på dette punkt.

Prosjektleder valgte å installere annen merking av rømningsveier enn hva brannkonseptet forutsatte. Det ble montert etterlysende skilt istedenfor selvlysende med batteribackup. Brannkonsulent og Elektrokonsulent frarådet dette sterkt.

Har Byggherren / prosjektleder anledning til å overprøve branntekniske forutsetninger for prosjektet og velge en dårligere løsning?

Har prosjekt/bygge-leder rett til å tre inn i prosjekterendes ansvarsområde på denne måten?

De prosjekterende ble ikke innkalt til byggemøter og fikk aldri byggemøtereferater. Og kunne ikke følge med i prosessene.

Prosjektet ble tatt i bruk i tre etapper. I den første etappen; fløy F, ble det ordnet med midlertidig brukstillatelse til rett tid.

I etappe nr.2; Fløy E, fikk ansvarlig søker se i lokalavisa at den angjeldende fløya (E) var tatt i bruk uten at det var søkt om midlertidig brukstillatelse. Det var også gjennomført overtagelses-forretning. Ansvarlig søker fikk ikke referater og kopier og var helt ukjent med de gjennomførte prosedyrene, og måtte på egen hånd få gjennomført lovlige rutiner. Det ansees som alvorlig når det gjelder barns bruk av bygning. Det ble sendt varsel om ulovlighet til kommunen.

Det samme gjentok seg ved administrasjonsfløya i to etapper, både ved fløy A og Fløy B. Ansvarlig søker så ved forbigåing at Fløy A var tatt i bruk, gikk inn i bygget og konstaterte den ulovlige bruken. Ansvarlig søker måtte på eget initiativ sette i verk også denne søknaden om midlertidig brukstillatelse. Lokalene var tatt i bruk mot bedre vitende. Ingen varsel kom om ferdigstilling var sendt til ansvarlig søker. Entreprenøren fortalte at det var gjennomført overtagelsesforretning.

Det samme gjentok seg enda en gang ved ferdigstilling av fløy B, da det skulle søkes om ferdigattest på hele prosjektet. Kunnskapen om forskriftenes krav til prosedyre var åpenbart tilstede, men kommunen som tiltakshaver valgte bevisst å neglisjere dette, og å sette ansvarlig søkers forvaltning av eget ansvarsområde i en uholdbar situasjon.

Har prosjektleder anledning til å fravike at bestemmelsene om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på kommunens egne bygg? Gjentatte ganger? Og på denne måten gå inn i ansvarlig søkers ansvarsområde?

Det må tilføyes at man er svært nøyaktig med slike rutiner på andres prosjekter. Og at det normalt utstedes overtredelsesgebyrer for slike forskriftsbrudd.

OMSORGSBOLIGER fra ca. 2017 - 18

Disse er utført som egenprosjektering av kommunen. Tiltaksklasse 2 og risikoklasse 6(?). På dette tidspunkt var det kompetansekrav til arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2. Hadde kommunen på dette tidspunkt egen kompetanse til dette i tiltaksklasse 2? Hva er faktisk undersøkt, prosjektert og uavhengig kontrollert? Hvilken annen prosjektering er foretatt internt i kommunen?

Er det slik at kommunen bare kan erklære ansvarsrett uten å ha sentral godkjenning og få dette godkjent på nabokontoret? Var det tilstrekkelig kompetanse til de andre prosjekterings-områdene? Var det uavhengig kontroll?

Det kreves sprinkleranlegg i risikoklasse 6? Er det montert riktig type sprinkleranlegg, eller er det montert et enklere boligsprinkleranlegg, som ikke er godkjent for formålet? Hvis det er kompromisset med dette; har man anledning til å kompromisse med en sårbar og utsatt gruppe menneskers sikkerhet?

Hvordan er kravene til universell utforming ivaretatt?

BRANNSTASJONEN.

Også denne har gjennomgått egenprosjektering og intern søknadsbehandling. Er det greit? Brannstasjoner plasseres normalt i risikoklasse 2. Hvordan er dette praktisert her med hensyn til kompetanse, prosjektering, søknader og uavhengig kontroll?

Er det montert brannspjel eller brannisolerte ventilasjonskanaler i gjennomføring av branncellebegrensende vegger? Hvis ikke: Har man anledning til å oppheve forskrifter for sin egen del?

Generelt stilles det spørsmål om økonomi i prosjektet: Brannstasjoner rundt om i landet bygges på en langt enklere måte enn som et plass-støpt betongbygg med en trebygning utenpå: På mange måter et "dobbelbygg". Normalt bygges brannstasjoner som et isolert garasjebygg; stålkonstruksjon med sandwichplater og eventuelt en trebygning som personal- og birom. Det er vesentlig billigere. Betydelig større brannstasjoner bygges langt billigere enn i Heim.

Har det i dette prosjektet vært foretatt noen alternativ analyser og presentert for politikerne? Eller er man tilfreds med at det lages et svært høyt budsjett? Som så besluttes realisert?

Er alle godkjenningssprosedyrene for brannstasjoner gjennomført?

Med vennlig hilsen

*Aage Sørli
Sivilarkitekt mna
(Sign)*