



Sarpsborg Bygg AS
Norums Vei 4
1739 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
15/05895-25

Dato:
19.02.2016

Vedtak om pålegg av geoteknisk grunnundersøkelse med uavhengig kontroll - Oppføring av tomannsbolig - gnr 1100 bnr 124 - Molvikveien 14 - Sarpsborg Bygg AS

Kommunen godkjente den 13.11.2015 søknad om byggetillatelse for oppføring av tomannsbolig på eiendommen. Boligen har grunnflate 223m², er i en etasje og uten kjeller.

Etter at byggetiltaket ble igangsatt har det vært flere e-poster og telefonhenvendelser fra naboene i Molvikveien 12 og Løkkebakkveien 11. De påpeker at deres eiendommer er påført skade som følge av byggetiltaket. Dette gjelder øket tilrenning av overflatevann, brudd i drensledning med følgende inntrenging av vann i kjeller, endring/sprekker i fundamenter og frykt for at oppfylt masse skal rase ut som følge av dårlige grunnforhold.

Kommunens vann- og avløpsavdeling (kommunalteknisk enhet) registrerte at det var problemer med kommunens ledninger som ligger i veien utenfor eiendommen med adresse Molvikveien 12. Det måtte graves opp et ledningsstrek for å få reparert skaden, og VA-avdelingen utførte arbeidet i samråd med geolog ettersom grunnforholdene bestod av leire. Siden naboene har hevdet at det igangsatte byggetiltaket kan være problematisk fordi grunnen kan ha dårlig bæreevne, tok Team byggesak kontakt med geologen som hadde vært på stedet og bistått kommunens VA-avdeling. Dette for å få en faglig og nøytral vurdering av om forholdene tilsier at man bør kreve en geoteknisk grunnundersøkelse. Geolog Rolf Engelheart, Pöyry AS, uttaler i e-post datert 17.02.2016, at man først bør fjerne oppfylt masse og eventuelt erstatte den med lette masser; dette for å redusere belastningen på grunnen og trykket mot grunnen på naboeiendommen. Deretter tilrår han at det må utføres en geoteknisk grunnundersøkelse.

Grunnundersøkelser for planlagt utbygging av fylkesvei 109 mellom Fredrikstad og Sarpsborg har avdekket sammenhengende kvikkleireområder med stedvis svært dårlige grunnforhold. Som en følge av dette har kommunens fokus på grunnforhold økt gjennom de siste månedene, og kommunen har fra medio januar innført en ny rutine hvor den krever geoteknisk grunnundersøkelse i alle byggesaker for nye boliger og andre større bygge- og anleggstiltak.

Kommunen har anledning til å gi nødvendige pålegg også dersom det oppstår fare for liv og helse *underveis* i et byggeprosjekt, jf plan- og bygningsloven § 28-2 der det heter:

«Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.»

Maskiner, stillaser og alt utstyr for byggearbeid skal være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt, og driften skal være ordnet slik at fare for liv og helse ikke oppstår. Kommunen kan gi de pålegg den finner påkrevd for at disse bestemmelser blir holdt, herunder om grunnundersøkelser.»(vår understrek)

I tillegg vises til kommuneplanens arealdel 2015-2026 hvor det i planbestemmelsenes § 4-9 (jf. pbl 11-9, nr.6) står følgende: *Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, samt ved etablering av ny teknisk infrastruktur skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres. Vurderingene skal følge veileder for arealplanlegging og byggesaksbehandling vedlegg A og B, utformet av NGI og NVE og ligge til grunn for gjennomføring.*

Ut fra naboenes opplysninger, geologens uttalelse og at bygningen oppføres i et område der grunnen består av marine avsetninger finner kommunen at det i denne saken er forhold som tilsier at det bør gis pålegg om geoteknisk grunnundersøkelse med uavhengig kontroll. Videre bør mest mulig av oppfylt masse fjernes for å lette trykket på leirmassene i grunnen, og legging av betongtakstein på tomannsboligen må avventes til resultatet av grunnundersøkelsen foreligger. Det tilrådes også at eventuelt vann fra drensledning fra Løkkebakkveien 11 ledes vekk, da det ellers kan bløte opp grunnen under tomannsboligen og forårsake setninger/skader på bygningen. Det vises til vår e-post den 17.02.2016, der dere ble varslet om at kommunen ville gi pålegg om geoteknisk grunnundersøkelse. Vi viser også til forvaltningslovens § 16, 3.ledd bokstav a, der det fremgår at pålegg også kan gis uten forhåndsvarsling.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-2 gis Sarpsborg Bygg AS pålegg om snarest å rekvirere en geoteknisk grunnundersøkelse. Undersøkelsen må utføres av foretak kvalifisert for tiltaksklasse 3; de samme kvalifikasjonskrav stilles til foretaket som skal foreta uavhengig kontroll av prosjekteringen, herunder geoteknisk undersøkelse. Foretakene må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidet startes.

Dersom grunnundersøkelsen skulle konkludere med at det må utføres sikringstiltak må det søkes om endring av gitt byggetillatelse. Det gjøres også oppmerksom på at brukstillatelse eller ferdigattest ikke vil bli gitt før eventuelle anbefalte tiltak i rapport fra geolog er gjennomført.

Betongtakstein for tekking av tomannsboligen, må ikke tilføres eiendommen og må avventes til situasjonen er avklart i den geotekniske rapporten etter grunnundersøkelsen.

For den nærmere begrunnelse vises det til utredningen ovenfor.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Hanne C. Høgmo
teamleder



Rutine for tiltak i områder med marine avsetninger (blå områder)

Godkjent dato: 04.01.2017	Gjelder fra: 04.01.2017	Godkjent av: Høgmo, Hanne Cecilie
Utarbeidet av/faglig ansvarlig: IEAF	Sider: 3	Utskriftsdato: 29.01.2024

- Formål:** Redusere faren for kvikkleireskred i utsatte områder
- Utføres av:** Mottakskontroll og saksbehandler
- Når:** Ved mottakskontroll og gjennomgang av saken
- Henvisninger:** [Plan- og bygningsloven](#) (§ 28-1 og 29-5)
[Byggeteknisk forskrift](#) (§§ 7-1 og 7-3)
[Byggesaksforskriften](#) (§ 9-4)
[Temaveiledning «Utbygging i fareområder»](#)
[Veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred»](#)
[Veiledning ved små inngrep i kvikkleireområder](#)

Bakgrunn

Dersom det ikke er utført utredninger vedr. grunnforhold i forbindelse med planarbeider for eiendommen, må det i forbindelse med byggesøknaden alltid undersøkes om tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområder. Tiltakshaver / ansvarlig søker må kunne fremlegge dokumentasjon på at det er gjort tilstrekkelige undersøkelser slik at tilfredsstillende sikkerhetsnivå ivaretas. Dersom eiendommen ligger i et område med marine avsetninger, kan eiendommen bestå av løsmasser som blir ustabile ved bygnings-, gravings- og/eller fyllingsarbeider.

Generelt

- Gå inn på GisLine Webinnsyn og søk opp eiendommen:
 - Velg kartlaget «Kommuneplaner», gå på «Meny» øverst i høyre hjørne og velg «Kartutvalg». Kryss av for «Temakart» og deretter «Grunnforhold».
- Dersom kommunens aktsomhetskart viser at eiendommen ligger i et område med marine avsetninger (blå områder), *kan* det være forekomster av kvikkleire.

Tiltak med krav om ansvarsrett (pbl. § 20-3):

- For tiltak f.o.m. størrelsesorden enebolig, kreves ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk og uavhengig kontroll av geoteknikk, begge i tiltaksklasse 2. «Rutinen for tiltak i kvikkleireområder (røde områder)», hvor kvikkleireforekomst er påvist, gjelder.
- For mindre tiltak (eks. tilbygg uten kjeller/underetasje), påbygg og stikkledninger, som ikke medfører vesentlige terrengendringer kreves i utgangspunktet ikke ansvarsrett for geoteknikk i tiltaksklasse 2.



Følgende standardtekst settes inn i mottaksbrevet dersom eiendommen ligger innenfor blått område:

Grunnforhold

I henhold til pbl. § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med marine avsetninger, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire, som blir ustabile ved graving- og/eller fyllingsarbeider. I områder med marine avsetninger må det utvises en aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Kommunen forutsetter at det utføres nødvendige undersøkelser av fagkyndig som grunnlag for prosjekteringen. Det må tas tilstrekkelig hensyn til grunnforholdene i prosjekteringen, og utførelsen må gjennomføres i samsvar med den.

Følgende standardtekst settes inn i vedtaksbrevet dersom eiendommen ligger innenfor blått område (og det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse):

Grunnforhold

Kommunens aktsomhetskart viser at eiendommen ligger i et område med marine avsetninger. I slike områder kan det være forekomster av kvikkleire. Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket. Dersom det er eller oppstår tvil om grunnforholdene på tomta må [du/dere](#) innhente geoteknisk kompetanse.

3. For mindre tiltak som medfører vesentlige terrengendringer (eks: tilbygg og mindre frittliggende bygninger med kjeller/underetasje), kreves ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk og uavhengig kontroll av geoteknikk, begge i tiltaksklasse 2. «Rutinen for tiltak i kvikkleireområder (røde områder)», hvor kvikkleireforekomst er påvist, gjelder.

Tiltak som i utgangspunktet kan forestås av tiltakshaver (pbl. § 20-4):

1. Tiltakshaver er selv ansvarlig for påse at det er sikre grunnforhold før tiltaket igangsettes, herunder ta nødvendige undersøkelser.
2. For mindre tiltak (eks: tilbygg og mindre frittliggende bygninger uten kjeller/underetasje), som ikke medfører vesentlige terrengendringer kreves i utgangspunktet ikke ansvarsrett for geoteknikk.

Følgende standardtekst settes inn i mottaksbrevet dersom eiendommen ligger innenfor blått område:



Grunnforhold

I henhold til pbl. § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med marine avsetninger, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire, som blir ustabile ved graving- og/eller fyllingsarbeider. I områder med marine avsetninger må det utvises en aktsomhet for mulige forekomster av skredfarlig kvikkleire. Kommunen forutsetter at det utføres nødvendige undersøkelser av fagkyndig som grunnlag for prosjekteringen. Det må tas tilstrekkelig hensyn til grunnforholdene i prosjekteringen, og utførelsen må gjennomføres i samsvar med den.

Følgende standardtekst settes inn i vedtaksbrevet dersom eiendommen ligger innenfor blått område (og det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse):

Grunnforhold

Kommunens aktsomhetskart viser at eiendommen ligger i et område med marine avsetninger. I slike områder kan det være forekomster av kvikkleire. Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket. Dersom det er eller oppstår tvil om grunnforholdene på tomta må [du/dere](#) innhente geoteknisk kompetanse.

3. For mindre tiltak som medfører vesentlige terrengendringer (eks: tilbygg og mindre frittliggende bygninger med kjeller/underetasje), kreves ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk og uavhengig kontroll av geoteknikk, begge i tiltaksklasse 2. «Rutinen for tiltak i kvikkleireområder (røde områder)», hvor kvikkleireforekomst er påvist, gjelder.

Tiltak som i utgangspunktet er unntatt søknadsplikt (pbl. § 20-5):

1. Tiltakshaver er selv ansvarlig for påse at det er sikre grunnforhold før tiltaket igangsettes, herunder ta nødvendige undersøkelser.
2. Ved veiledning om tiltak i de blå områdene, må vi opplyse om at det kan være forekomst av kvikkleire på eiendommen, og at dersom det er eller oppstår tvil om grunnforholdene på tomta må tiltakshaver innhente geoteknisk kompetanse.
3. Dersom eiendommen ligger i et område hvor det avdekkes kvikkleireforekomst, er ikke de materielle kravene (som er et vilkår for unntak fra søknadsplikt) oppfylt.
4. «Rutinen for tiltak i kvikkleireområder (røde områder)», hvor kvikkleireforekomst er påvist, gjelder.





Jesdan

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
17/06732-17

Dato:
22.06.2018

Vedtak om deling av gnr 2075 bnr 293, Dalveien - Selvstendig eiendom - søknaden avslås

Saksopplysninger/utredning:

Vi viser til udatert søknad om deling av overnevnt eiendom, mottatt og registrert 18/9-2017. Søknaden gjelder fradeling av to parseller som selvstendige boligtomter, vist på vedlagte situasjonskart med utomhusplan datert 27/11-2017. Søker har sendt inn to alternative løsninger for utomhusarealer. Parsellene er beregnet til å være på henholdsvis ca. 858m² og 1333 m².

Søknaden var klar til behandling 16/4-2018, etter at kommunen mottok geoteknisk rapport over grunnforholdene. Beregnet saksbehandlingsfrist er 23/6-2018. Vi beklager lang saksbehandlingstid grunnet stor saksmengde!

Plangrunnlag

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 18/6-2015, er det aktuelle arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, status nåværende. I tillegg ligger arealet innenfor utredningskorridor for planforslag InterCity Fredrikstad Sarpsborg.

Omsøkte parsell omfattes ikke av noen reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel legges til grunn for videre behandling av saken, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 1-5.

Grunnforhold

I henhold til bestemmelse § 4.9 i kommuneplanens arealdel skal det ved etablering av ny bebyggelse gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene. Det ble sendt et foreløpig svar til delingssøknaden 4/10-2017, hvor det ble opplyst til søker at eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med marine avsetninger, hvor grunnen kan bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Videre ble det krevd at det skulle utføres en geoteknisk vurdering av omsøkte arealer av et foretak som innehar kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for geoteknikk i tiltaksklasse 2, før videre behandling av delingssøknaden.

Kommunen mottok den geotekniske rapporten/notatet 16/4-2018. Denne er utarbeidet av firmaet Geoteknikk AS. Rapporten/notatet følger vedlagt dette vedtaket. Oppsummeringen av rapporten viser at Geoteknikk AS ikke anbefaler at tomtene fradeles eller bebygges med

bolig. Grunnundersøkelsene som er gjennomført tilsier at byggegrunnen er komplisert, det er sensitiv leire, og det er veldig skrått på den delen som er mulig å bebygge uten å komme i konflikt med kommunal vannledning. Det vises for øvrig til rapporten.

Ifølge pbl § 28-1 (1) kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Ved vurderingen av denne bestemmelsen vil det avgjørende være sannsynligheten for at noe kan skje, og graden av fare/skade som kan oppstå.

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre at det bygges på tomter der natur- eller miljøforhold kan være skadelig for bygninger eller beboere, eventuelt at det i slike områder tas nødvendige forholdsregler knyttet til bebyggelsen. Tiltakshaver har hovedansvaret for å framskaffe dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe.

Dersom tilstrekkelig sikkerhet mot fare ikke lar seg dokumentere, utgjør bestemmelsen en såkalt materiell avslagsgrunn. Dette innebærer at kommunen har anledning til å avslå søknaden.

Nabomerknader:

Søker har varslet naboer om fradeling. Det har kommet inn én nabomerknad fra Klaus Olsen Smevold, eier av gnr 2077 bnr 224, Dalveien 34. Brevet er datert 10/8-2017 og merknaden dreier seg om grunnforholdene på stedet, og at en eventuell utbygging mest sannsynlig vil medføre bevegelser i leirmassen, med stor fare for at leiren blir ustabil.

Søker har kommentert nabomerknadene. Han opplyser om at nabovarselet kun gjelder fradeling av eiendommen, og ikke bygging. Videre opplyses det at det har blitt foretatt geotekniske undersøkelser, og at prøvene har blitt sendt inn til laboratorium, men at rapporten foreløpig ikke foreligger.

Kommunens kommentarer til nabomerknadene går frem under i vurderingen.

Vurdering:

Det framkommer av søknaden at det søkes om fradeling av to selvstendige eiendommer. Det er oppgitt i søknaden at disse skal benyttes til boligformål.

Kommunen har ingen grunn til å sette spørsmålstegn ved det faglige innholdet i den geotekniske rapporten, og støtter seg til denne. Videre vises det til avisartikkel vedlagt nabomerknad, samt vedlagt geoteknisk rapport, om skadet byggverk under oppføring på 1980-tallet. Med bakgrunn i ovennevnte, og konklusjonen i den geotekniske rapporten, mener kommunen det ikke kan oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot fare (dette inkluderer også fare for materielle verdier) eller vesentlig ulempe, jf. pbl § 28-1 (1).

Reduksjon av gebyr:

Iht. til gebyrregulativ for 2017, er gebyret for saksbehandling for fradeling av to selvstendige boligtomter i uregulert område kr 27 800,-. I slike saker legges det normalt stor arbeidsmengde inn i vurdering av framtidig utnyttelse av omsøkte parseller. I denne saken er ikke disse vurderingene gjort i særlig stor grad, da saken ble satt på vent fram til kommunen

mottok geoteknisk rapport. Med bakgrunn i konklusjonen i den geotekniske rapporten, var det ikke nødvendig med noen videre vurderinger for omsøkte fradelinger.

I tråd med gebyrregulativets pkt. A.4. Urimelig gebyr, settes gebyret til **kr. 11 000,-**.

I henhold til delegert myndighet fattes følgende:

VEDTAK:

1. Udatert søknad, mottatt og registrert 18/9-2017, om fradeling av to parseller til boligformål, på henholdsvis ca. 858 m² og ca. 1333 m² fra gnr 2075 bnr 293, som vist på situasjonskart datert 23/8-2017, avslås da tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 28-1 (1).

For nærmere begrunnelse vises det til "Vurdering" i saksutredningen.

Med hilsen

Jon Myrli
Enhetsleder

Dette dokumentet er elektronisk signert

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslovens) § 1-9 og forvaltningsloven.

I henhold til gebyrregulativ for bygge- og delingsaker av 2017, vedtatt av Sarpsborg bystyre 18/6-2016, revidert 22/12-2016, skal det betales saksbehandlingsgebyr selv om søknaden skulle bli avslått, jf. pkt. A.1. Faktura sendes som eget brev fra kemnerkontoret.

Eventuelle spørsmål om dette kan rettes til saksbehandler.

Vedlegg: Klageskjema
Nabomerknad m/vedlegg
Geoteknisk rapport
VA-kart – kommunale ledninger
Situasjonskart (alternativ 1), datert 27/11-2017
Situasjonskart (alternativ 2), datert 27/11-2017

Saksbehandler: Odd Erling Lunde, Enhet byggesak landbruk og kart
Telefon: 48861745
E-post: oelu@sarpsborg.com

Kopi til: SM Bygg og Eiendom, Klaus 

17/06529-1

13 SEPT 2017

Klaus O. [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[\[redacted\]@gmail.com](mailto:[redacted]@gmail.com)

Dato: 10 august 2017.

SARPSBORG KOMMUNE

Avd. Byggesak
Pb. 237
1701 Sarpsborg

Ref : Byggesak på Gnr 2075. Bnr 293 i Dalveien, Greåker.

Mottatt nabovarsel for boligbygging på tomter i Dalveien (no 37 og no 39) fra Jesdan [redacted] i SM Bygg og Eiendom.

Jeg skylder derfor å gjøre Sarpsborg Kommune oppmerksom på følgende forhold som jeg håper Kommunen kan vurdere før utbygging tar til :

I 1982 ble det av Susebakke Trelast oppført 4 boliger på fyllingen til Greåker Sag. Den siste og 5te av boligen, som skulle bli Dalveien 37, ble oppført på samme tomt som nå skal bebygges av Mousa som eier SM Bygg og Eiendom. På grunn av en misforståelse om horisontal, eller vertikal avstand til traseen for den 600 mm Tubus vannledningen fra Tunevannet til Greåker Fabrikker fikk nybygningen så store skader at bygningen ble revet og tomten ble ansett som ubyggbar dersom ikke spesifiserte tiltak ble iverksatt.

Årsaken til at vannledningen ble rasert og nedre del av Greåkerdalen fylt med vann, var at byggingen på tomten førte til at leiren endret viskositet og ble ustabil , noe som derfor resulterte i kraftig forskyvning av massene og utglidning av både vannledningen og bygningen.

Jeg har ingen informasjon om at tiltak har blitt iverksatt, eller hvilket andre forhold som har endret seg som kan å tillate bygging på tomten uten forutgående kvalitetsikring.

Det ble etter utglidningen i 1982 foretatt boringer for å verifisere grunnforholdene . Boringen ble stoppet på 15 meters dybde og geoteknikerne bekreftet at området består av relativt stabil leire med lav viskositet. Leire kan som kjent være stabil så lenge den ikke røres ved, eller at saltene ikke fjernes . Da blir den tynnflytende og ustabil.

Boligene i Dalveien 36 og 38 A.B har allerede store setningskader etter utglidning. Etter uhellet med vannledningen i 1982 fikk også Dalveien 34 setningskader som resulterte i bl.a sprekker i grunnmur, vinduer og dører måtte rettes opp etc.etc, Disse skadene er reparert for eierens regning. Bygningene med lavere nummer i Dalveien synes å stå på fastere grunn .

Utbyggingen vil mest sannsynlig i hh til erfaring fra 1982 medføre bevegelser i leirmassen med stor fare for at leiren endrer viskositet og blir ustabil igjen. Dette kan da medføre store setninger på eksisterende ,eller utsatte bygninger i området, og i verste fall kraftig utglidning. De mest utsatte bygningene er Dalveien nr 34, 36 og 38.

Konklusjon:

1. Utbygger bør få informasjonen som Kommunen sitter på med hensyn til over nevnte problemstilling.
2. Før utbygging tar til bør kommunen derfor vurdere disse forhold og være forberedt på å kvalitetsikre utbyggingen ved bl.a å plassere ansvar for eventuelle skader på eksisterende eiendommer .
3. Eventuelle skader på min eiendom som en følge av manglende informasjon til utbygger, eller eventuelt skader som følger av mangel på sikring mot setning og utglidning ved utbyggingen vil medføre krav om utbedring og at Sarsborg Kommune vil bli holdt økonomisk ansvarlig

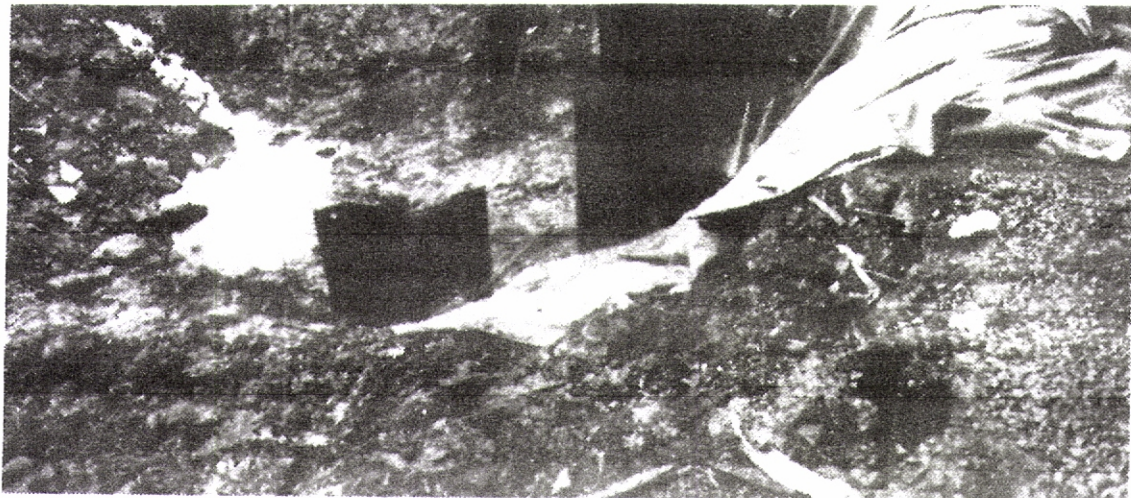
For ordens skyld vedlegger jeg et utklipp fra SA datert 23 oktober 1982 som belyser forhold som bør rettes før byggingen på tomten igjen tillates.

Med hilsen

Klaus ~~XXXXXXXXXX~~.

CC - SM BYGG OG EIENDOM A/S.

Boligbygg stanset under oppføring:



ILDET: Selv om det går en renne (t.h.) ut fra denne gropa, er naboer redde for at det kan skje en drukningsulykke her. (Foto: Dagfinn Johansen).

Utglidnings-fare

Når Susebakke Trevarefabrik bestemte seg for å føre opp disse fem boligene i Dalveien var dette med sikte på å selge dem videre. Fire av boligene er ferdige, men ikke innflyttet. Arbeidet på det femte bygget ble stanset i begynnelsen av juni, fordi man fryktet utglidning.

Bare fem meter fra huset – i horisontal retning – går det en 600 millimeter vannledning fra Tunevannet til Greaker Industrier. I perioden med anleggsarbeidet på tomta, oppsto det en lekkasje på denne vannledningen. Ifølge avdelingsingeniør Håvard Vestby ved ingeniørkontoret i Tune førte denne lekkasjen til at huset pådro seg setninger. Det var fare for utglidninger, og en helg ble det kjørt på masse i bunnen på terrenget for å stabilisere.

Grunnmuren har slått sprekker, og det var bygningskontrolløren i Tune som stanset arbeidene. Etter det Sarpsborg Arbeiderblad erfarer, er det helt på det rene at bygget ikke blir fullført under de rådende forhold.

Grunnundersøkelse

I forbindelse med reguleringen av dette området, påla bygningsrådet grunneieren å foreta grunnundersøkelser i det aktuelle området. – Det er en kjent sak at grunnforholdene er dårlige i hele dalsiden, og derfor dette pålegget, sier avdelingsingeniør Vestby. Han kjenner imidlertid ikke til at det ble foretatt slike undersøkelser på det daværende tidspunkt.

Reagerer

Da Sarpsborg Arbeiderblad i går formiddag tok kontakt med Susebakke Trevarefabrik, ble det ganske umiddelbart purret på forsikringsselskapet for å få til en ortgang i saksbehandlingen. Daglig leder på Susebakke, Rolf Martinsen, ønsker ikke å kommentere saken.

– Jeg kunne lagt faktiske opplysninger på bordet som enkelt orklarte forholdet, men det kan eg ikke gjøre på det nåværende tidspunkt, sier Martinsen.

Han sier imidlertid at han selv vil reise ned på byggeplassen og føre et visst vakthold for å ikremme ungene vekk. Om nødvendig vil han søke bistand hos politiet.

Ut over dette ønsker ikke Martinsen å si noe om saken fo-

Da setningen ble oppdaget på forsommeren, ble imidlertid geoteknikere fra Sverige tilkalt for å undersøke grunnforholdene. Geoteknikerne mente grunnen hadde stabilisert seg. På grunn av faren for framtidige lekkasjer på vannledningen til Greaker, frykter man forskyvninger og videre setninger som kan føre til utglidning.

Derfor mener Håvard Vestby at vannledningen enten må flyttes, eller huset rives. Ved Greaker har man hatt planer om å flytte traseen for vannledningen, men tidsmomentet er her uvisst.

Endrede forhold

Hvordan kan man så godkjenne en byggeplan av denne art? Avdelingsingeniør Vestby ved ingeniørkontoret i Tune sier det slik:

– Ved behandlingen av byggesøknaden ble det benyttet vanlig avstandskrav til offentlig ledning. Dette er fem meter i horisontal retning. Etter byggetilatelelsen er det imidlertid blitt foretatt omfattende arbeider på tomta. Det har kommet en oppfylling i terrenget som gjør at vannledningen nå ligger 4-5 meter under terrenget. Derfor har forholdene blitt endret etter at søknaden ble innvilget, sier Vestby.

Usikkert

Når det har gått i langdrag med å

JESDAN 

Rådgivende ingeniører innen Geoteknikk

16. april 2018

Notat vedr. befaring på Dalveien i Sarpsborg kommune

På eiendom gnr: 2075 og bnr: 293 i Sarpsborg kommune er Geoteknikk as kontaktet for å vurdere de geotekniske problemstillinger knyttet til eiendommen (angitt med rød ring nedenfor) om det skal oppføres byggverk på eiendommen. Eiendommen er planlagt til boligformål.

For oversiktens skyld vedlegges foto av eiendommen kopiert av Google Streetview som viser eiendommen i perspektiv samt sett fra Dalveien mot nordvest.

Det er skrånende terreng ned mot tomtebunn hvor det er opplyst at det går en kommunal vannledning fra Tunevannet. Selve skråningen vurderes som en fylling, det var funnet noe armeringsjern ved prøvegrøp gravingen blant annet.

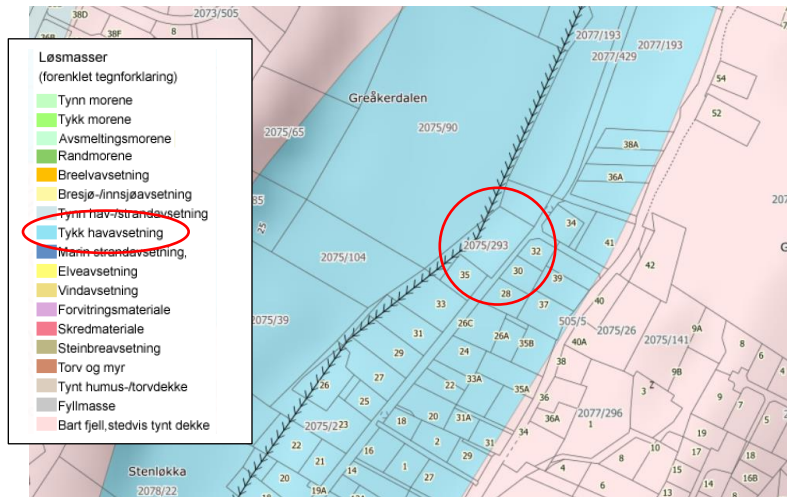
Det er ellers opplyst fra naboer ved befaringen av tomta, at det har vært forsøkt oppført en bolig på tomten tidligere i regi av Susebakke Trevarfabrikk. Det vises til vedlegg fra Sarpsborg Arbeiderblad av 23. okt 198- vedlagt avslutningsvis i dette notat.

Grunnforholdene har ikke endret seg siden 80-tallet og dette notat oppsummerer med at tomten er svært komplisert som byggegrunn for bolig.

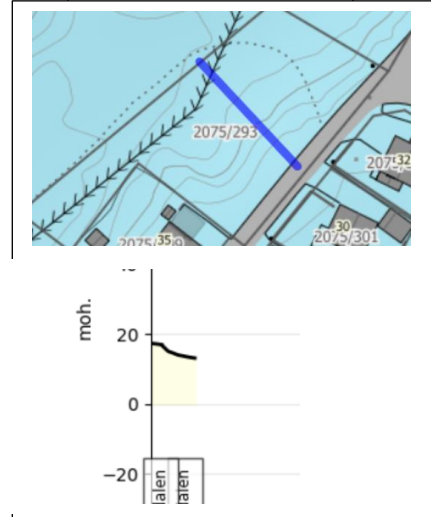
Eiendommen er omkranset med bebyggelse som er oppført på 70-tallet. Beliggenheten av boliger inntil eiendommen er i umiddelbar østlig, sydvestlig retning. Noen av boligene har hatt setningsskader som er utbedret for beboernes egen regning fra tidligere.



Kartet nedenfor viser at eiendommen har tykke marine havavsetninger (lys blå farge) og en ravine som går igjennom den aktuelle eiendommen omgitt av fjellformasjoner i vest og øst (rosa farge). Selve tomten ligger nær bunnen i et dalsøkk, men har en relativt bratt skråning ned fra eksisterende vei mht. adkomst.



Nærbilde av tomt markert med hvor profilen er målt nedenfor



Eiendommen skråner fra Dalveien på ca. 20m.o.h. og går ned mot 16 m.o.h. før den flater ut. Marin grense er opprinnelig på ca. 190 m.o.h. i dette området. Tomten har helning med ca. 4 meters høydeforskjell (figur nede til høyre) ned skråning og heller i et forhold på 1:3 og bunner ut relativt flatt på nederst del, men er vanskelig bebyggbar på flat del grunnet kommunal vannledning.



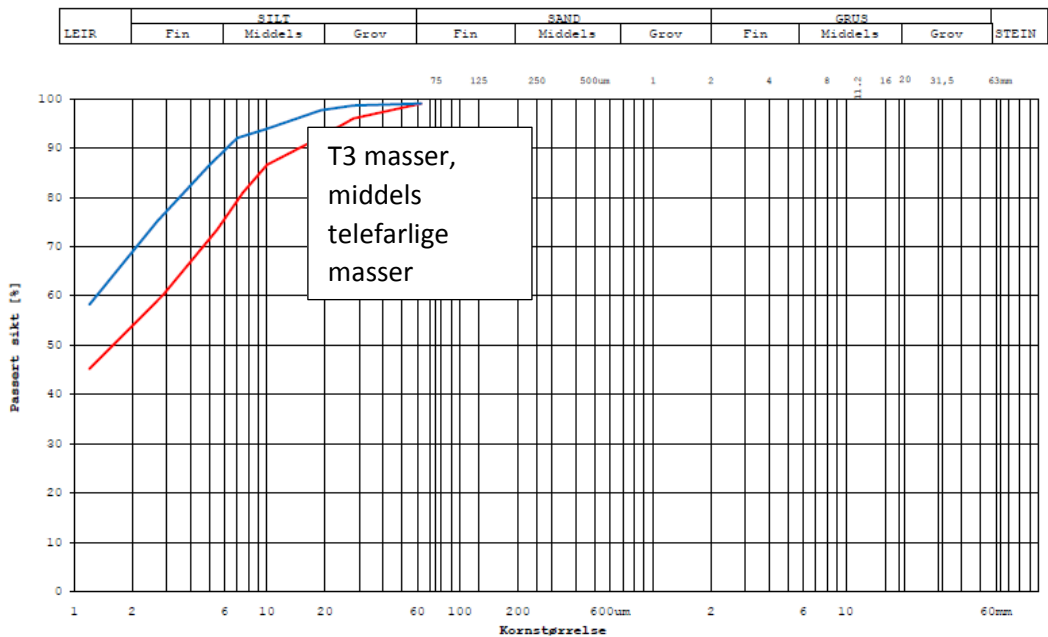
Skråningshelningen er målt til 18,1 grader og tilsvarer som nevnt en helning på 1:3 som vurderer som bratt. Tradisjonelle leirer i Norge tåler en helningsvinkel på mellom 20-26 grader uten å rase (gjelder normal fast leire). Dersom man skal mobilisere en sikkerhet skal det innkalkuleres en sikkerhetsfaktor på 1,4 dvs. at den aktuelle skråning bør være mellom 14,2 til 18,5 grader. Eksisterende skråning gir ikke god nok sikkerhetsfaktor og kan i verste fall ved overbelastning medføre utglidning/grunnbrudd.

Disse grunnundersøkelser på eiendommen, angitt nedenfor med Prøvegrop 1, Prøvegrop 2, Totalsondering(SS 7037) og Vingeborprøver angitt med (+) er gjennomført på eiendommen. De resultatene som rapporten fra Løvlien og Cowi beskriver er følgende:

Prøvemethode	Dybde	Resultat	Forklaring av resultatet	Kommentar
Prøvegrop 1	1,2 m	Ip=17,4-22,6% W	Plastisitetindeksen er definert som vanninnholdsområdet hvor leiren er plastisk, hvor den er formbar uten å flyte Vanninnholdet er målt mellom 10-44% som er normalt for norske leirer	Lite plastisk leire når Ip < 10 Middels plastisk når 10 < Ip < 20 Meget plastisk når Ip > 20% i denne gropen vises at leiren er nærme øvre grenseverdi og således vurdert som dårlig leire
Prøvegrop 2	2,3 m	Ip=17,4-22,6% w	Plastisitetindeksen er definert som vanninnholdsområdet hvor leiren er plastisk, hvor den er formbar uten å flyte Vanninnholdet er målt mellom 10-44% som er normalt for norske leirer	Lite plastisk leire når Ip < 10 Middels plastisk når 10 < Ip < 20 Meget plastisk når Ip > 20% i denne gropen vises at leiren er nærme øvre grenseverdi og således vurdert som dårlig leire
Vingebor 1 v/PG 1	1,2 m	Su=8 kPa	Indikerer svært bløt leire og liten bæreevne	Når Su > 12,5 kPa (kN/m ²) er leiren svært bløt og grunnforsterkningstiltak må påregnes
Vingebor 2 v/PG 2	2.3 m	Su=8kPa og Su=28kPa	(Su=8 kPa)Indikerer svært bløt leire og liten bæreevne (Su=28kPa) indikerer middels fast leire	Når Su > 12,5 kPa (kN/m ²) er leiren svært bløt Su mellom 25-50 kPa tilsier middels fast leire
Sikteprøver 2 stk. vurdert	T3	Leir/silt innhold hvor masse% innhold utgjør 12% under 0,02mm og >50% under 0,2mm	Ifølge siktekurven nedenfor vises klart T3 - telefarlige masser i figur 4 nedenfor	Under bygging må telefarlige masser fjernes under byggverket og erstattes med drenerende masser og nødvendig markisolasjon
Konsistensgrenser ved konus	Ikke tilgjengelig i rapport		Måler Su (Skjærstyrke i laboratorie) basert på mm inntrengning i urørt og rørt leire	Foreligger ikke fra den rapport som er mottatt selv om det angis i laboratorieoversikt innledningsvis
Totalsondering	SS 7037		Vises grafisk nedenfor mht. resultat og tolkning i figur 5 nedenfor	



1. Sikteprøven viser funn av T3 middels telefarlige masser som er tatt prøve av på eiendommen

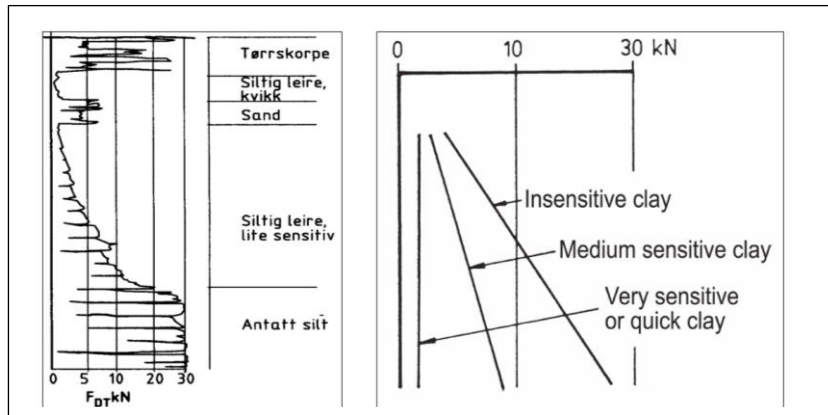
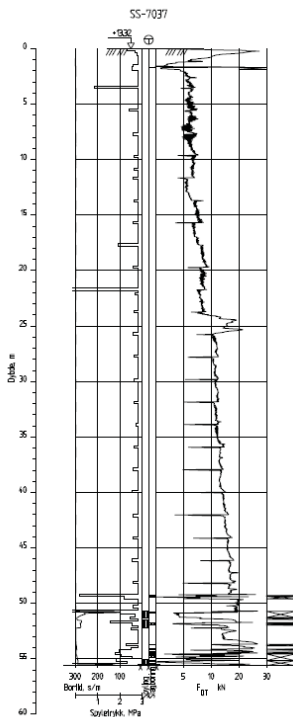


Telefarligheten oppgis i forhold til materiale < 20mm.
Humus andelen oppgis som 2 verdier hvorav den første angir % i forhold til total masse, og den andre % i forhold til materiale < 2 mm

tb.nr.	Punktnr.	Dybde (m)	Kurve	Jordartsbetegnelse	Cu	* %<20µm	* Telegruppe	**Humus(%)	Vanninnh (%)
3	1	1,9-2,1	—	LEIRE	-	92,7	T3	2,1/2,1	40,2
6	2	2,8-3,2	—	LEIRE	-	98,0	T3	2,2/2,2	43,5

Fig. 4 viser at massene er karakterisert hovedsakelig som leire da masseprosenten i leir viser seg å være 55% og 68% før fin silt fraksjon påvises, vanninnholdet er i øvre sjikte og karakteriserer leieren som meget bløt.

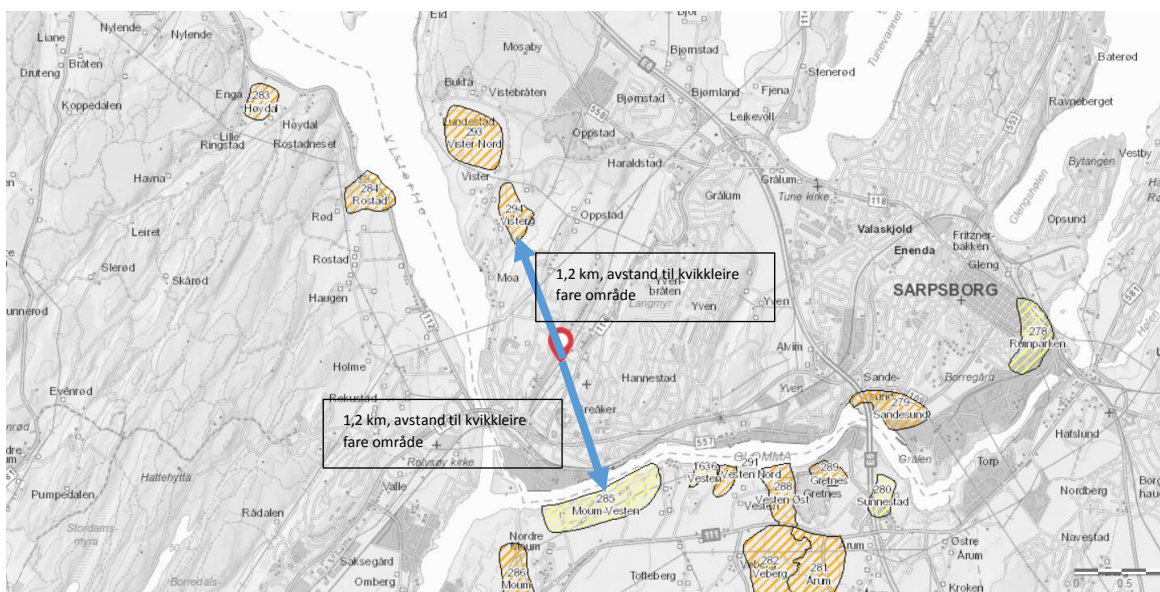
Gjennomført totalsondering på tomta konkluderer med en mellomting av medium sensitiv og bløt leire
 Generell tolknings mal totalsondering mht. spissmotstand



Resultatet av totalsonderingen på tomten i SS-7037 ble det boret ned til 55m dybde uten at fjell ble påvist. Leiren tolkes som en mellomting av mulig kvikkleire til bløt leire. Det fremgår av rapporten fra Løvlien at borehull SS-7036B(59,42, til fjell) består trolig av kvikkleire.

I følge kartgrunnlaget fra NVE(kvikkleirefare) ligger området under marin grense, og er ikke p.t. kategorisert med fare for kvikkleire ras ifølge kartet fra NVE, ca avstand til områder med middels kvikkleire ras risiko ligger ca. 1,2 km.

Selve topografien i dalen tilsier at et brudd ikke vil gli videre ned da man er i bunnen av den lokale dalen der tomten ligger. Imidlertid kan et mindre grunnbrudd heve nedre del av tomten og dermed påføre eksisterende vannledning skader, samt evt. påføre eksisterende boliger setninger, dette dersom terrenget blir overbelastet.



Oppsummering

Geoteknikk as anbefaler ikke at tomten fradeles eller bebygges med bolig som er tiltakshavers plan.

Grunnundersøkelsene som er gjennomført tilsier at byggegrunnen er komplisert.

Grunnundersøkelsene påviser sensitiv leire, det er veldig skrått på den delen som er mulig å bebygge utnytte uten å komme i konflikt med kommunal vannledning.

Dessuten underbygger de foretatte grunnundersøkelsene at det er svært bløtt i området, sensitiv leire med svak skjærstyrke $S_u = 8 \text{ kN/m}^2$ (kPa). Omrørt skjærstyrke er ikke målt, heller ikke er ødometertester for påvisning av setningspotensialet gjennomført.

På basis av de foreliggende grunnundersøkelser, befaring og opplysninger om skadet byggverk under oppføring på 80-tallet, konkluderer undertegnede med at bygging ikke anbefales.

Dersom det skulle være behov for eventuelle avklaringer eller spørsmål til dette notat, vennligst ta

kontakt.



Med vennlig hilsen

For Geoteknikk as

Øyvind Karlsen



Boligbygg stanset under oppføring:



ILDET: Seto om det går en renne (t.h.) ut fra denne gropa, er naboer redde for at det kan skje en drukningsulykke her. (Foto: Dagfinn Johansen).

Utglidningsfare

Når Susebakke Trevarefabrik bestemte seg for å føre opp disse fem boligene i Dalveien var dette med sikte på å selge dem videre. Fire av boligene er ferdige, men ikke innflyttet. Arbeidet på det femte bygget ble stanset i begynnelsen av juni, fordi man fryktet utglidning.

Bare fem meter fra huset - i horisontal retning - går det en 600 millimeter vannledning fra Tunevannet til Greaker Industrier. I perioden med anleggsarbeidet på tomte, oppsto det en lekkasje på denne vannledningen. Ifølge avdelingsingeniør Håvard Vestby ved ingeniørkontoret i Tune førte denne lekkasjen til at huset pådro seg setninger. Det var fare for utglidninger, og en heig ble det kjørt på masse i bunnen på terrenget for å stabilisere.

Grunnmuren har slått sprekker, og det var bygningskontrolløren i Tune som stanset arbeidene. Etter det Sarpsborg Arbeiderblad erfarer, er det helt på det rene at bygget ikke blir fullført under de rådende forhold.

Grunnundersøkelse

I forbindelse med reguleringen av dette området på bygningsrådet grunneieren å foreta grunnundersøkelser i det aktuelle området. Det er en kjent sak at grunnforholdene er dårlige i hele dalsiden, og derfor dette pålegget, sier avdelingsingeniør Vestby. Han kjenner imidlertid ikke til at det ble foretatt slike undersøkelser på det daværende tidspunkt.

Da setningen ble oppdaget på forsommeren, ble imidlertid geoteknikere fra Sverige tilkalt for å undersøke grunnforholdene. Geoteknikerne mente grunnen hadde stabilisert seg. På grunn av faren for framtidige lekkasjer på vannledningen til Greaker, frykter man forskyvninger og videre setninger som kan føre til utglidning.

Derfor mener Håvard Vestby at vannledningen enten må flyttes, eller huset rives. Ved Greaker har man hatt planer om å flytte traséen for vannledningen, men tidsmomentet er her uvist.

Endrede forhold

Hvordan kan man så godkjenne en byggeplan av denne art? Avdelingsingeniør Vestby ved ingeniørkontoret i Tune sier det slik:

Ved behandlingen av byggesøknaden ble det benyttet vanlig avstandskrav til offentlig ledning. Dette er fem meter i horisontal retning. Etter byggetilatelsen er det imidlertid blitt tilretatt omfattende arbeider på tomte. Det har kommet en oppfylling i terrenget som gjør vannledningen nå ligger 4-5 meter under terrenget. Derfor hforholdene blitt endret etter søknaden ble innvilget, sier Vestby.

Usikkert

Når det har gått i landtrasé med

Reagerer

Da Sarpsborg Arbeiderblad i går formiddag tok kontakt med Susebakke Trevarefabrik, ble det ganske umiddelbart purret på forsikringsselskapet for å få til en ordgang i saksbehandlingen. Jaglig leder på Susebakke, Rolf Martinsen, ønsker ikke å kommentere saken.

Jeg kunne løgt faktiske opplysninger på bordet som enkelt orklarte forholdet, men det kan jeg ikke gjøre på det nåværende tidspunkt, sier Martinsen.

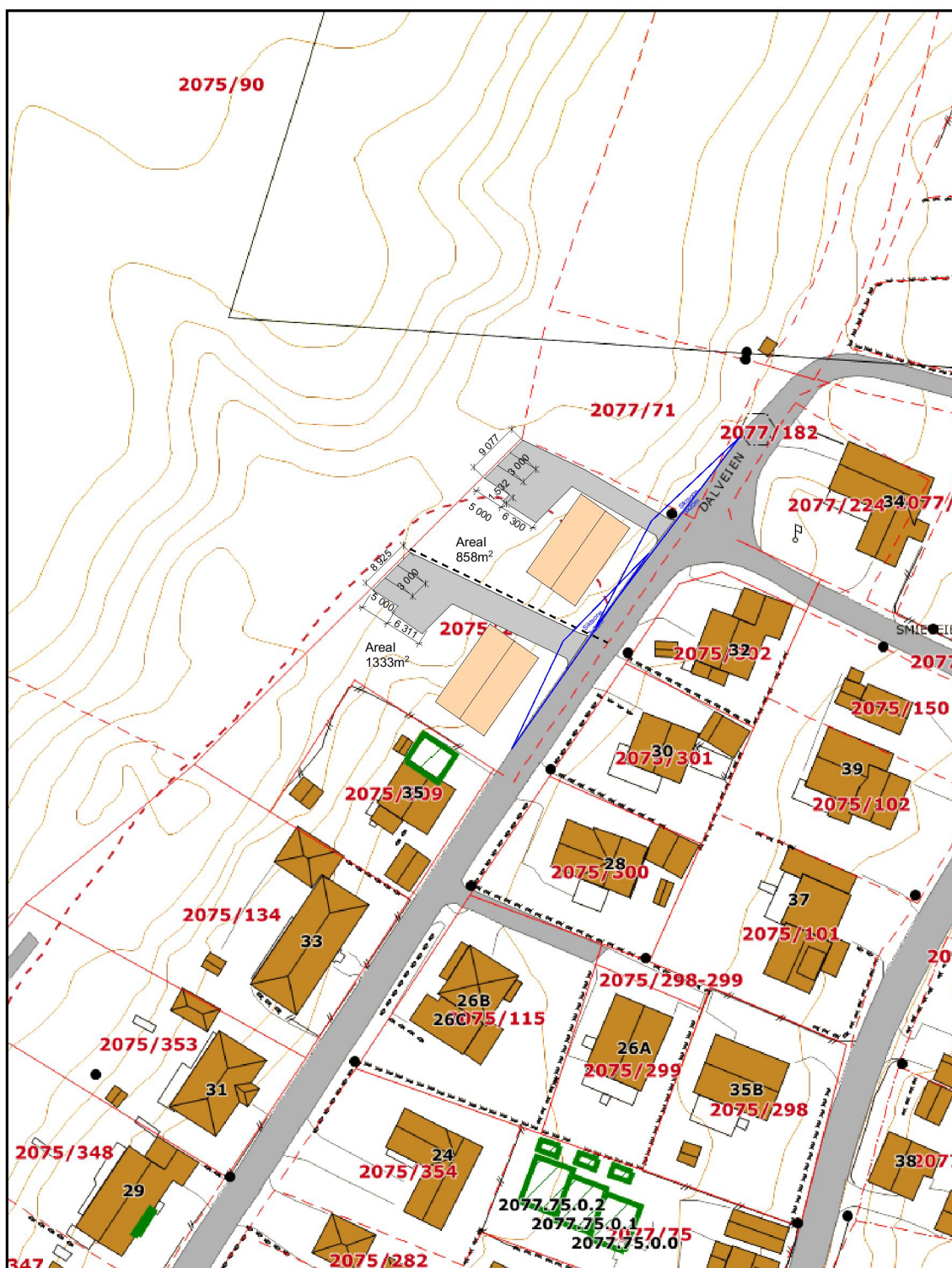
Han sier imidlertid at han selv vil reise ned på byggeplassen og foreta et visst vakthold for å skremme ungene vekk. Om nødvendig vil han søke bistand hos politiet.

Ut over dette ønsker ikke Martinsen å si noe om saken for



1:1000

27.11.2017



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

Merknader:

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase

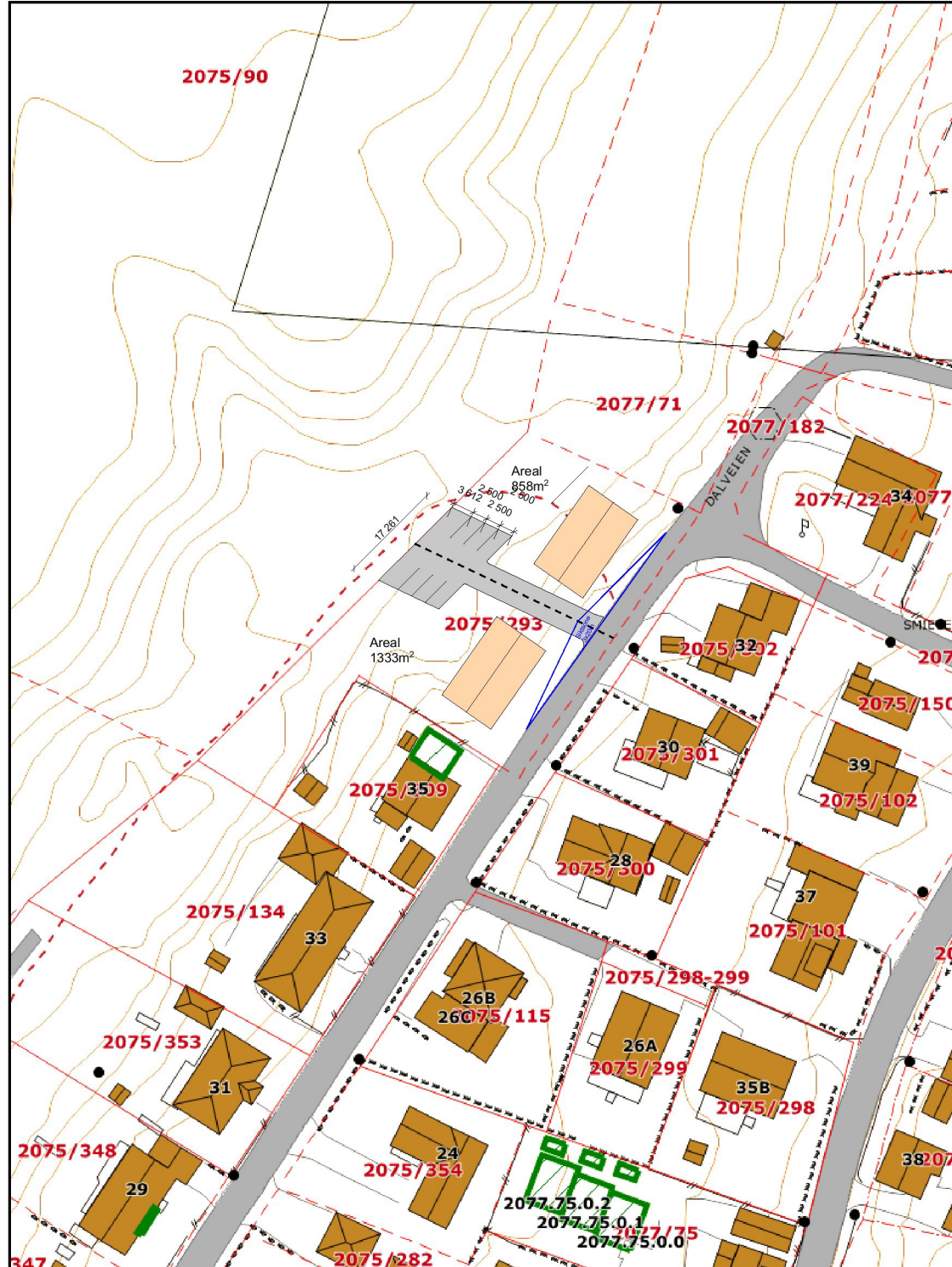


Tiltakshaver:		Godkjent	
Jesdan [Redacted]		Kontroll prosjekt.	
Prosjekt:		Sign.	Kontroll
Dalveien		Filnavn	
		Dato	
		Målestokk	
		Kontroll utførende	
Gnr./Bnr./Festnr.:		Sign.	Kontroll
2075/293			
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev. nr.	
TEGNINGER ER BESKYTTET ETTER LOV OG OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE			



1:1000

27.11.2017



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

Merknader:

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Fase



Tiltakshaver:		Godkjent	
Jesdan		Kontroll prosjekt.	
Prosjekt:		Sign.	Kontroll
Dalveien		Filnavn	
		Dato	
		Målestokk	
		Kontroll utførende	
Gnr./Bnr./Festenr.:		Sign.	Kontroll
2075/293			
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev. nr.	
TEGNINGER ER BESKYTTET ETTER LOV OG OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE			

Vedlegg 4

From: Odd Erling Lunde
Sent: tirsdag 10. oktober 2017 14.41
To: 'Jesdan' [REDACTED]
Subject: SV: Foreløpig svar på søknad om deling av gnr 2075 bnr 293 - Dalveien - to selvstendige eiendommer - søknaden har mangler

Hei,

Det er forståelig. Har snakket litt med kollegaer, og vi har kommet fram til at vi stiller som vilkår i delingsvedtaket at geoteknisk rapport må innsendes, og at kommunen da tar stilling til, ut ifra konklusjonen i rapporten, om fradelingen kan tillates mht. grunnforholdene. På denne måten kan søknaden behandles før geoteknisk rapport foreligger.

Med vennlig hilsen

Odd Erling Lunde
Rådgiver – eiendomsdeling
Team kart
Sarpsborg kommune

Tlf: 488 61 745

e-post: odd-erling.lunde@sarpsborg.com

hjemmeside: <https://www.sarpsborg.com/byggesak-og-teknisk/eiendomsopplysninger-og-kart/>

Fra: Jesdan [REDACTED]
Sendt: 5. oktober 2017 11:35
Til: Odd Erling Lunde
Emne: Re: Foreløpig svar på søknad om deling av gnr 2075 bnr 293 - Dalveien - to selvstendige eiendommer - søknaden har mangler

Ok, det koster 100 tusen for en geoteknisk rapport, så jeg vil slippe å betale for denne rapporten om det ikke hjelper med en geoteknisk rapport. Er det mulig å behandle søknaden før denne foreligger eller må du ha denne før du behandler søknaden?

Mvh Jesdan

Få [Outlook for iOS](#)

From: Odd Erling Lunde <odd-erling.lunde@sarpsborg.com>
Sent: Thursday, October 5, 2017 11:31:23 AM
To: Jesdan [REDACTED]
Subject: SV: Foreløpig svar på søknad om deling av gnr 2075 bnr 293 - Dalveien - to selvstendige eiendommer - søknaden har mangler

Hei!

Det kan jeg ikke si noe om på nåværende tidspunkt, da jeg ikke har begynt å behandle den enda.

Med vennlig hilsen

Vedlegg 4

Odd Erling Lunde

Rådgiver – eiendomsdeling
Team kart
Sarpsborg kommune

Tlf: 488 61 745

e-post: odd-erling.lunde@sarpsborg.com

hjemmeside: <https://www.sarpsborg.com/byggesak-og-teknisk/eiendomsopplysninger-og-kart/>

Fra: Jesdan [REDACTED]

Sendt: 5. oktober 2017 11:29

Til: Odd Erling Lunde

Emne: Re: Foreløpig svar på søknad om deling av gnr 2075 bnr 293 - Dalveien - to selvstendige eiendommer - søknaden har mangler

Hei. Georapport vil komme i uke 42, sender deg denne når den er motatt.

Er det slik at jeg får delt denne tomte om georapporten er positiv?

Mvh Jesdan [REDACTED]

Få [Outlook for iOS](#)

From: Odd Erling Lunde <odd-erling.lunde@sarpsborg.com>

Sent: Wednesday, October 4, 2017 3:50:48 PM

To: Jesdan [REDACTED]

Subject: Foreløpig svar på søknad om deling av gnr 2075 bnr 293 - Dalveien - to selvstendige eiendommer - søknaden har mangler

Hei!

Vedlagt følger foreløpig svar på søknad om deling av gnr 2075 bnr 293 - Dalveien - to selvstendige eiendommer. Søknaden har mangler.

Med vennlig hilsen

Odd Erling Lunde

Rådgiver – eiendomsdeling
Team kart
Sarpsborg kommune

Tlf: 488 61 745

e-post: odd-erling.lunde@sarpsborg.com

hjemmeside: <https://www.sarpsborg.com/byggesak-og-teknisk/eiendomsopplysninger-og-kart/>



Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
22/10746-1

Dato:
25.04.2022

**Stoppordre - pålegg om umiddelbar stans av arbeider -
Lensmannsbakken 1 - gnr 2080 bnr 234**

Med hjemmel i delegert myndighet fattes følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-4, pålegger kommunen stansing av alle arbeider på ovennevnte eiendom i Lensmannsbakken 1 med gnr. 2080 og bnr. 234, med øyeblikkelig virkning.

Arbeidet kan ikke gjenopptas før det foreligger en geoteknisk vurdering/grunnundersøkelse for tiltaket og kommunen har godkjent at arbeidet fortsetter. Vurderingen må foretas av et foretak som har kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for geoteknikk i tiltaksklasse 2. Foretaket må på bakgrunn av undersøkelser og tilhørende rapport, foreslå tiltaksklasse for den geotekniske prosjekteringen, og dette må fremkomme av rapporten.

Området der arbeidet har foregått må sikres mot fare for skade på person eller materiell. Vi presiserer at dette ikke må gjøres ved å flytte massene tilbake, men ved for eksempel inngjerding av området og/eller ved bruk av presenning eller lignende.

Saksopplysninger/utredning:

Saken gjelder graving på eiendommen i Lensmannsbakken 1. Den 25.04.2022 mottok kommunen bekymringsmeldinger fra naboer om graving og flytting av masser i Lensmannsbakken. Kommunen befarte eiendommen samme dag. Befaringen avdekket at det er gravd opp masser/foretatt terrenginngrep på framsiden mot syd, samt vestsiden av bolighuset. Massene er så dumpet/plassert tvers over gata på tomten til Lensmannsbakken 2, gnr. 2080 bnr. 1, fnr. 21. Det er fylt opp med betydelige masser langs hele eiendomsgrensen mot eiendommene Greåkerveien 4 og 6. Jordmassene er fylt mot forstøtningsmur som tydelig ikke er dimensjonert eller konstruert for å oppta jordtrykket fra disse. Deler av oppfyllingen er fylt direkte mot tregjerde som er i ferd med å gi etter for jordtrykket. Arbeidet bærer tydelig preg av å ha vært utført av ufagkyndige.

Tiltakshaver, [redacted] ble gitt muntlig stoppordre per telefon for alle arbeidene på eiendommen, både terrengarbeider og innredning av kjellerleilighet.

Eiendommen ligger i et område hvor det er registrert kvikkleireforekomster. I dette området vil selv mindre terrengarbeider kunne påvirke områdestabiliteten og medføre fare for

utglidning/skred. I slike områder skal det således mindre til før terrengarbeidene anses som vesentlige med tanke på mulige konsekvenser av arbeidet. I henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav k, er vesentlige terrenginngrep søknadspliktige og det er ikke tillatt å iverksette slike inngrep uten at det på forhånd er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til arbeidene.

For nærmere informasjon, se kommunens hjemmeside

<https://www.sarpsborg.com/byggesak-og-teknisk/landbruk/klima/rasfare-i-sarpsborg/darlige-grunnforhold/>.

Vi viser også til plan- og bygningslovens § 28-1. Det følger av bestemmelsen at det ikke må iverksettes tiltak som representerer fare eller vesentlig ulempe.

Kommunen har med bakgrunn i overnevnte, konkludert med at tiltaket er søknadspliktig og avhengig av geoteknisk vurdering som utføres av et foretak med kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for geoteknikk i tiltaksklasse 2.

Grunnlaget for å vedta stoppordre:

I henhold til plan- og bygningsloven § 32-4, kan kommunen gi pålegg om stans av arbeider med øyeblikkelig virkning dersom det foreligger forhold som nødvendiggjør dette.

Bestemmelsen lyder:

«Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføringen av pålegg om stans.»

Fra lovens forarbeider, Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) s. 324, hitsettes:

«Bruk av øyeblikkelig stans er særlig aktuelt i tilfeller hvor det ulovlige forhold medfører fare eller uopprettelig skade, men også i tilfeller hvor det bygges uten tillatelse eller i åpenbar strid med tillatelse eller hvor ansvarlig utførende ikke har nødvendig kompetanse, og hvor det således er en klar fare for at kvaliteten på det som føres opp ikke er god nok. Der hvor det bygges uten eller i strid med tillatelse, utføres arbeidene ofte av en som ikke er kvalifisert til å få ansvarsrett (som ofte er tiltakshaver selv). Man kan dessuten tenke seg tilfeller hvor det for eksempel ved befaring/tilsyn blir avdekket at ansvarlig utførende åpenbart ikke har de forutsatte kvalifikasjoner. Det kan da være behov for å gi stoppordre inntil ansvarsretten er trukket tilbake, og ny ansvarlig utførende med tilstrekkelig kompetanse er på plass.

Adgangen til å gi øyeblikkelig stans er en «kan-bestemmelse», og kommunen bør ved vurderingen av om adgangen skal benyttes, blant annet legge vekt på risiko og fare forbundet med at det ulovlige forhold fortsetter, samt kostnadmessige og rettssikkerhetsmessige forhold. Det ligger imidlertid i sakens natur at kommunen i slike tilfeller vil måtte treffe avgjørelser raskt, og før man har full oversikt over alle sider ved saken. Avgjørelser av denne karakter vil således kunne være forsvarlig behandlet, selv om det i ettertid viser seg at det forelå ytterligere opplysninger av betydning for ulovlighetsspørsmålet (Vår understreking).»

Tiltaket/arbeidet er utført i et område hvor det er registrert kvikkleire. I slike områder kan selv mindre tiltak medføre store konsekvenser, både på den aktuelle eiendommen og området rundt. I slike områder er det derfor nødvendig med en nærmere vurdering av de geotekniske

Vedlegg 5

forholdene på eiendommen før arbeidene igangsettes, og at prosjekteringen og utførelsen av tiltaket gjøres i lys av denne.

Kommunen legger til grunn at vilkårene for å treffe pålegg om stans med øyeblikkelig virkning er oppfylt.

Varsel om pålegg om geoteknisk vurdering/grunnundersøkelse

I medhold av plan- og bygningsloven § 32-2, jf. forvaltningsloven § 16, varsles det herved om at kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-2, vurderer å gi pålegg om geoteknisk vurdering/grunnundersøkelse.

Vurderingen må utføres av foretak med nødvendig geoteknisk kompetanse for å kunne prosjektere i minimum tiltaksklasse 2. Foretaket må, på bakgrunn av eventuelle undersøkelser og tilhørende rapport, foreslå tiltaksklasse for den geotekniske prosjekteringen (må fremkomme i rapporten). I rapporten må det for øvrig fremkomme om planlagte tiltak utgjør noen fare for områdestabiliteten.

Geoteknisk rapport må sendes til kommunen og rapporten skal være utarbeidet etter prosedyre i NVEs veileder «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det må tas tilstrekkelig hensyn til grunnforholdene i prosjekteringen, og utførelsen må gjennomføres i samsvar med den.

Dersom prosjektering av geoteknikk plasseres i tiltaksklasse 2 eller 3, er det krav om uavhengig kontroll av geoteknikk.

Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene på byggetomta gjenopptas.

Dere kan uttale dere innen tre uker

Dersom dere har opplysninger dere mener vi ikke har tatt hensyn til, kan dere sende oss en redegjørelse der dere forklarer saken. Uttalelsen må i så fall merkes med saksnummer **22/10746**, og kan sendes på e-post til postmottak@sarpsborg.com.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Jon Myrli
Virksomhetsleder
Byggesak, landbruk og kart

Saksbehandler: Linda Wiium, Virksomhet byggesak, landbruk og kart
Tlf. 911 17 172, e-post: linda.wiium@sarpsborg.com.

Dere kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen kan dere sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Dere kan også sende klagen per brev til postboks 237, 1702 Sarpsborg. Husk å angi vår referanse – se øverst i brevet. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans for vedtak truffet i medhold av plan- og bygningsloven.