

Drammen kommune
v/ Rådmannen

Kommunepost@drammen.kommune.no
elisabeth.enger@drammen.kommune.no
Kun sendt elektronisk

Drammen, 17.02.2020

Deres ref: 19/4475

Ansvarlig advokat: Petter Holmen
Vår ref.: 34588 HKS

SAK 19/4475 - MERKNADER TIL FØRSTEGANGSBEHANDLING AV REGULERINGSPLANFORSLAG

1 INNLEDNING

På vegne av Strømsø Sentrum Borettslag, Bykvartalet Borettslag, Sameiet Dr. Hanseinsgt. 8, St. Halvard Borettslag og Sameiet Tollbugt. 9 (i fellesskap «**Boligselskapene**») inngis det merknader til førstegangsbehandling av reguleringsplanforslag for Dr. Hansteins gate 4 og Tollbugata 7, kommunens saksnummer 19/4475. Vi er orientert om at saken skal behandles av Hovedutvalg for tekniske tjenester i starten av mars 2020.

Boligselskapene har flere bekymringer i saken, primært faren for setningsskader grunnet de utfordrende grunnforholdene i området. Kommunen har ført tilsyn i forbindelse med annen utbyggingsvirksomhet i området, og både grunnforholdene og de konsekvenser dette kan ha for bygninger i nærområdet til utbyggingsprosjekter bør være godt kjent.

Boligselskapene ønsker primært at grunnforholdene utredes nærmere før planforslaget blir behandlet politisk.

Videre er det nødvendig med en avklaring av ansvarsforhold for eventuelle skader på omkringliggende bygningsmasse. Boligselskapene har tidligere inngitt merknader angående dette, og opplever at forslagsstiller ikke har besvart dette i sin merknadsbehandling.

Det ble også inngitt merknader angående brannsikkerhet og oppstillingsplass for brannbil, som heller ikke er besvart.

Understrekninger i inntatte sitater i det videre er gjort av oss.

2 GRUNNFORHOLD

2.1 Innledning

Boligselskapenes bekymring vedrørende grunnforholdene knytter seg til at det er høyst usikre grunnforhold i området. Dette vises av rapporten utarbeidet av Multiconsult i forbindelse med dette planforslaget, men også av andre prosjekter i området. Særlig knytter bekymringene seg til at det mangler vesentlig informasjon som er etterlyst av Multiconsult, og at andre fagkyndige har påpekt at bygging med en høyde over 5 etasjer i området gir en stor sannsynlighet for skader på omkringliggende bygg. Setningsskader vil ikke bare påvirke de bærende konstruksjonene i byggene direkte, men også kunne medføre at brannsikkerheten i byggene ikke er i henhold til gjeldende krav. Ytterligere er det også betydelig risiko for skader på teknisk infrastruktur i og til byggene.

2.2 Notat fra Multiconsult

Boligselskapene har tidligere fremmet følgende merknad angående grunnforhold i området:

«Det er krevende grunnforhold i området, og de er bekymret for setningsskader. De mener rapport om grunnforhold ikke er god nok fordi den ikke i tilstrekkelig grad vurderer mulige skader på naboeiendommer. De viser til vurderinger om grunnforhold og fundamentering for andre bygg i nærheten som enten har vært mangelfulle eller har konkludert med sannsynlighet for skader på nabobygg. De mener utbygger må stille bankgaranti for å dekke eventuelle skader på nabobebyggelse.»

Forslagsstillers svar til merknaden var blant annet at:

«Det er utarbeidet et geoteknisk notat av fagkonsulent i Multiconsult som vurderer grunnforhold. Rapporten konkluderer med at det ikke er avdekket geotekniske forhold som er til hinder for foreslått regulering.»

Boligselskapene påpeker at det utarbeidede notatet fra Multiconsult Norge AS i stor grad viser til tidligere rapporter fra området. Følgende utdrag fra Multiconsults rapport inntas:

«Multiconsult Norge AS i Drammen er engasjert av Atlantic Crossing AS for geoteknisk bistand for detaljregulering i forbindelse med planene om bygging av et nytt bygg i Dr. Hansteinsgate 4 på Strømsø i Drammen. Arbeidene styres imidlertid av Alliance Arkitekter ved Angelica Kveen.

Vi har mottatt arkitekttegninger som viser et høybygg i henholdsvis 5 og 8 etasjer over en felles kjeller i to etasjer.

Multiconsult utførte en orienterende grunnundersøkelse for ROM Eiendom (nå Bane NOR Eiendom) på tidligere parkeringsplass i 2015 - der det nå oppføres hotell og kontorbygg. Vi henviser



til grunnboringsrapport 814447-RIG-RAP-001; Grunnundersøkelser på P-plass Drammen stasjon, datert 26. oktober 2015.

I denne rapporten er også medtatt som vedlegg en tidligere grunnundersøkelse for et den gang planlagt kontor- og parkeringshus på Drammen stasjon utført av Banepartner; Prosjekt nr. 199420, rapport nr. Gk 4609-1 av 06.04.2001.

NVK Terraplan AS (som nå er Multiconsult) utførte også grunnundersøkelser for et boligbygg med adresse Tollbugaten 11, geoteknisk rapport 98036.01 datert 4. mai 1998.

Det er disse tre rapportene fra nærområdet som er grunnlaget for vår beskrivelse av grunnen i dette notatet.»

Det bemerkes for det første at det innledningsvis var planlagt kjeller i to etasjer. Foreliggende planforslag legger til grunn bruk av kun én kjelleretasje. Dette indikerer etter Boligselskapenes oppfatning at undersøkelser må ha vist et potensiale for skade. Dette i strid med forslagsstillers påstand om at «det ikke er avdekket geotekniske forhold som er til hinder for foreslått regulering».

Videre bemerkes det at undersøkelsene notatet bygger på til dels er svært gamle, og det stilles spørsmål ved om de er relevante for dagens tilstand med den kunnskap som foreligger om grunnforholdene i området i dag.

2.3 Antall kjelleretasjer, avstander og fundamentering av nabobygg

Det fremgår videre av Multiconsults notat angående tilgrensende bygningsmasse i vest at:

«9.2 Boligbygget i vest

Dette bygget [nabobygget i vest til reguleringsområdet, Strømsø torg 5E] er i 5 etasjer pluss parkeringskjeller. Vi kjenner ikke fundamenteringen av dette. Utgraving for kjeller i aktuelt bygg vil ut fra arkitekttegningene komme ca 5 m fra dette bygget. Ved utgraving for en kjelleretasje vurderes risikoen for skadelige setninger på dette som relativt liten da høydeforskjellen mellom utgravingsnivået på ca kote -1,5 og koten på P-kjelleren i dette bygget antas å være ganske liten - og avstanden fra spuntvegg til dette bygget relativt stor. Det er imidlertid svært viktig å få registrert fundamenteringsmåte og nivå på kjellergulvet her – for å kunne vurdere endelig omfang av sikringsarbeider.

Ved utgraving for to kjelleretasjer vurderes risikoen for skadelige setninger på dette å være tilstede da høydeforskjellen mellom utgravingsnivået på ca kote -5.15 og koten på P-kjelleren i dette bygget antas å være flere meter. Det er imidlertid svært viktig å få registrert fundamenteringsmåte og nivå på kjellergulvet her - for å kunne vurdere endelig omfang av sikringsarbeider.»

Dette antas å utgjøre grunnlaget for at det er planlagt kun én kjelleretasje, da risikoen for skadelige setninger ved to kjelleretasjer vurderes «å være tilstede». For Boligselskapene er det sentralt at det heller ikke kan utelukkes setningsskader ved etablering av én kjelleretasje, men at risikoen er vurdert som «relativt liten». Risikoen slik etablering vil falle på eierne av Boligselskapene.



Vurderingen til Multiconsult baserer seg videre på at avstanden fra utgravingsområdet for kjelleretasje til Strømsø torg 5E er «ca 5 m». Det er urovekkende at dette ikke oppgis i nøyaktige mål. Videre stilles det spørsmål ved om det er tatt i betraktning at parkeringskjelleren i Strømsø torg 5E trolig stikker utenfor endeveggen på bygget.

Til slutt er det påpekt at det er «svært viktig» å vurder hvordan nabobygget er fundamentert. Det finnes etter det Boligselskapene vet ingen informasjon om denne fundamenteringen.

2.4 Tilsvarende hotellprosjekt

Boligselskapene påpeker videre at andre arbeider i området, da særlig anleggelsen av det nye stasjonshotellet i Dr. Hansteins gate. Multiconsults grunnrapporter forut for dette prosjektet viste følgende:

«Grunnen med sandige masser ned til 15 m dybde må karakteriseres som god for en kompensert fundamentering med en kjelleretasje og inntil 4-5 etasjer over. Ved bygg med større antall etasjer vil fundamentering på friskjospeler eller spissbærende peler ned til 50 m dyp være egnet»

Til tross for dette, var det som kjent nødvendig med peling ned til 100 meter. Det ble videre store setningsskader på omkringliggende bygninger, blant annet Zitty Borettslag i Tollbugata 15. Det vises til kommunens sak 17/6698-61:

«Ber om redegjørelse - 110/531, Doktor Hansteins gate 7, bekymringsmelding fra Tollbugata 15

Oppføring av hotell og konferansesenter ved Drammen stasjon

Vi viser til vår e-post til dere fra 04.09.2018, der vi formidlet bekymringsmelding fra nabo i Tollbugata 15, eiendommen vis-a-vis hotell-prosjektet. Naboen melder i sin e-post av 03.09.2018 at Tollbugata 15 «...synker ned i grunnen og trapper og heissjakter sprekker. Brannører går ikke lenger an å lukke.»»

Av Drammens Tidendes artikkel fra 29. november 2018 fremgår følgende bilder og tekst:





«Der har Bane Nor igangsatt et prosjekt som skal bli til Drammen Stasjon Hotell, og det er foreløpig uvisshet rundt hvorvidt selskapet ønsker å legge ut for skadene.

Det forklarer styreleder Marius Sønstrød i Zitty borettslag overfor DT.

– Etter at vi sendte over en bråte med enkeltobservasjoner fra beboernes leiligheter, fikk vi et svar. Beskjeden var at vi ikke får vite noe mer før byggeprosjektet er ferdig, sier Sønstrød. Sønstrød sier at skadene ikke bare er synlige i fellesarealet og inngangspartiet, men at også enkelteleiligheter er rammet.

– Hva slags skader er det snakk om?

– Flere merker at dørene i leilighetene deres blir trange, og i noen ytterdører har det oppstått gliper, sånn at man kan merke lufttrykket gjennom døra. Andre forteller om ujevne gulv, fliser som sprekker på badet og ting som tyder på at noe har beveget seg, svarer Sønstrød.»

På bakgrunn av dette ble det opprettet tilsynssak i Drammen kommune med saksnummer 18/11379.

«110/989 - Doktor Hansteins gate 7, Uanmeldt byggetilsyn på naboeiendom gnr/bnr 110/934, Zitty Borettslag, Tollbugata 15. Under følger utdrag og bilder fra rapport:

Bakgrunn for tilsynet

Vi gjennomførte det uanmeldte byggetilsynet på bakgrunn av innkommet klage datert 03.09.2018 fra nabo Stein Brønstad som representerer Borettslaget Zitty i Tollbugata 15. Merknadene går i hovedsak ut på at Tollbugata 15 er i ferd med å synke i grunnen og at trapper og heissjakter har sprukket. Branndører er ikke mulig å lukke. Tilsynet ble avtalt med Stein Brønstad. Ingen av foretakene ble innkalt.

Observasjoner under tilsynet

1. Utvendige skader langs Webergsgate



Funn:

- *Det er observert sprekker i betongvegg og betongfundament.*
- *Det er observert sprekker i teglsteinvegg ved garasjekjeller.*
- *En av søylene som understøtter takoverbygget til inngang B, er byttet ut.*



Vår vurdering:

Det er uklart om skadene kun er utseendemessige eller om de berører bærende konstruksjoner.

2. Innvendige skader ved garasjeanlegg og trapperom

Funn:

- *Det er observert synlige sprekker i brannskillende konstruksjoner i garasjeanlegget.*
- *Dør fra brannslusen til trapperom er ikke mulig å lukke.*
- *Det er åpninger/hulrom/brudd i branncellene fra brannslusen og dekket over garasjeanlegget.*
- *Flere av veggene har flyttet på seg/løsnet.*
- *Minst ett av trapperommene er som er rømningsvei ivaretar ikke funksjonskravene som egen branncelle.*





Vår vurdering :

Skadene som er oppstått påvirker brann- og rømningssikkerheten til beboerne og konstruksjonssikkerheten til bygget. Eksisterende trapperom, brannsluse og garasjeanlegg ivaretar ikke sin funksjon som egne brannceller.

I tillegg til ovennevnte sak i Zitty Borettslag, har det oppstått setningsskader på bryggen på ander siden av jernbanesporene for hotellet, se sak 17/6698.

Til tross for Multiconsults rapporter forut for byggingen av det nye hotellet, har resultatet altså vært at det har oppstått setningsskader på bygg som ligger ca. 17-18 meter unna. Det er sannsynlig at setningsskadene skyldes hotellet.

2.5 Øvrige tilsvarende prosjekter

Det vises også til utredninger i forbindelse med utbygging av Tollbugata 13. Her ble det, i likhet med foreliggende planforslag, søkt om å bygge med høyde på 8 etasjer. Grunn Teknikk utarbeidet en rapport i denne sammenheng, der det fremgår at:

«Grunnarbeider (spunt, peler, utgraving) for bygget vil sannsynlig føre til setninger på direktefundamenterte nabobygg og infrastruktur. Skader på nabobygg er derfor sannsynlig.»

Dette samsvarer med Multiconsults uttalelse:

«Grunnen med sandige masser ned til 75 m dybde må karakteriseres som god for en kompensert fundamentering med en kjelleretasje og inntil 4-5 etasjer over.»

Ved å tillate byggehøyder over 5 etasjer vil det altså være sannsynlig at dette medfører setningsskader på Boligsameiene, eller øvrig bygningsmasse i nærheten av reguleringsområdet.

Det nevnes for øvrig at Boligsameiene har mottatt informasjon fra Sameiet Elster Brygge 2. I forbindelse med bygging av kontorbygget til Drammen Business Center, har de fått setningsskader på heishuset. Dette er ytterligere et eksempel på at utbygging kan medføre setningsskader.

2.6 Oppsummert

Setningsskader påvirker ikke bare bygningsmassenes konstruksjonssikkerhet, men resulterer som det fremgår over også omfattende problemer for brann- og rømningssikkerheten til beboerne.

I tilsynssak har kommunen selv oppsummert det slik:



«Vår vurdering :

Skadene som er oppstått påvirker brann- og rømningssikkerheten til beboerne og konstruksjonssikkerheten til bygget. Eksisterende trapperom, brannsluse og garasjeanlegg ivaretar ikke sin funksjon som egne brannceller.»

Det er etter Boligsameienes oppfatning sannsynlig at utbygging i 8 etasjers høyde kan medføre setningsskader. Dette kan uansett ikke utelukkes med tilstrekkelig sikkerhet til at kommunen kan vedta foreliggende planforslag. Den risikoen som tas ved vedtakelse av planen, vil gå ut over naboene til prosjektet.

Skadepotensialet til bygging i tråd med den foreslåtte reguleringsplanen må derfor utredes nærmere før planforslaget behandles. Dersom planforslaget vedtas slik det foreligger, ønsker Boligsameiene en garanti fra forslagsstiller eller kommune om at deres eventuelle tap vil dekkes dersom det skulle oppstå skade.

3 OPPSTILLINGSPASS FOR BRANNBIL

Det er inngitt merknad om oppstillingsplass for brannbil, uten at merknaden er besvart av forslagsstiller. Boligselskapene har i denne sammenheng opprettet dialog med Drammensregionens Brannvesen IKS ved Ove Frydenberg. Det er stilt spørsmål ved om det er plass til oppstilling for stigebil ved brann i nabobygg i vest.

Det påpekes at skissen i planskissen under viser 4 meter bredde fra ved inngangen til passasjen fra Tollbugata og 4,3 meter mot Dr. Hansteinsgate. Likevel er det tegnet inn smalere der det står skrevet at det er bredest. Enten er skissen feil eller så er den sterkt misvisende.



Boligsameiene vil komme nærmere tilbake med dokumentasjon angående dette punktet om nødvendig.

4 OPPSUMMERING

Basert på det ovenstående ber Boligsameiene om at behandling av planforslaget utsettes inntil videre utredninger angående grunnforhold og potensiale for setningsskader er gjort. Det må også vurderes om det foreligger tilstrekkelig oppstillingsplass for stigebil i tilfeller av brann. Dersom behandling av planforslaget fortsetter vil Boligsameiene kreve at det stilles garantier for at de vil holdes skadesløse ved eventuelle setningsskader.

Med vennlig hilsen
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS

Håkon Steimler
Advokatfullmektig

+47 472 91 770 | hsteimler@eurojuris.no

