



DRAMMEN KOMMUNE

Erik Hoen-Lund / DRMA
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen

Vår referanse
15/7897/4/TUAPHA
Arkivkode
GBNR 19/165
Deres referanse

Dato
13.10.2015

Referat forhåndskonferanse - 19/165 1.Strøm Terrasse 36-114 Nytt garasje- og parkeringsanlegg

Møte ble avholdt mandag 28.09.15 kl. 12.00 – 13.00 Rådhuset.

Tilstede:

Saksbehandler: Tuan Minh Phan

Saksbehandler: Aida S. Strand

Vann & avløp: Bodil Nevjar Martinsen

Ansvarlig søker: DRMA AS v/ Erik-Hoen-Lund og Maria Ibara.

Før forhåndskonferansen ble avholdt ble det avtalt at referatet skrives i etterkant av forhåndskonferansen og skal foreligge før utgangen av uke 41.

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter rivning av eksisterende garasje og bygge nytt garasjeanlegg. Det er skissert ulike forslag til løsninger for garasjeanlegg, samt omprosjektering av eksisterende utearealer.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Danvik Terrasse, vedtatt 14.06.78. I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 16.06.15, og dens bestemmelser.

Maks U-grad i gjeldende reguleringsplan 0,40. Kommuneplanens areal viser til maks BYA 30 %.

Dispensasjoner:

Aktuelle dispensasjoner må fremmes i en søknad. Dispensasjonssøknadene må begrunnes og nabovarsles, jfr. plan- og bygningsloven § 19-1.

Vi vil informere om at kommunens adgang til å gi dispensasjon jfr. plan- og bygningsloven § 19-2 er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved vedtaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. For nærmere informasjon om dispensasjon viser vi til våre nettsider.

**Byplan
Byplan avd. byggesak**

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

I forhåndskonferansen er det avtalt at aktuelle dispensasjonssøknader kan omsøkes i egen sak før evt. Søknad om rammetillatelse innsendes. Se også pkt. vedr. høringsuttalelser.

Parkering / utearealer / avfall / støy / brann:

Tiltaket må tilfredsstille parkeringsvedtekten for Drammen kommune, pkt 4.4 i kommuneplanens arealdel. Tiltaket ligger i parkeringssone 3 som utløser krav om min. 1 parkering per boenhet, dvs 37 parkeringsplasser totalt. For detaljer rundt utforming og krav til løsning for avkjørsel vises vi til bilag for Drammen kommunes gatenorm.

Evt. Løsninger for avfall må avklares med RFD.

For tiltaket må det redegjøres for og evt. foreligge søknad om ansvarsrett for

- Utearealer og sandlekeplass
- Parkering
- Avfallshåndtering – må avklares med RFD
- Materialvalg og fargebruk på bygget

Vann- og avløp

Det gjøres oppmerksom på at det ligger vann- og avløpsledninger må ivaretas ved en evt. utbygging. Det eksisterer i dag kommunale avløpsrør langs l.strøm terrasse og private avløpsrør inn i tomten. Det er uklart om de er i drift. Det må foretas en kameraprøve og muligens fargeprøve av privat rør. evt. tømning av rør. Det ble gjort oppmerksom på at nødvendig avstand til offentlige ledninger er 4m, men man kan underskrive eventuelt en avstandserklæring ved kortere avstander, der kommunen ikke får ansvar ved eventuelt skade på tiltak ifm drift og vedlikehold av ledninger.

Saksbehandler har vedlagt situasjonskart som viser private avløpsrør.

Ved evt. spørsmål kan det tas kontakt med Vann- og avløp på e-post: bygkap@drmk.no

Estetikk, planløsninger og bygningsdeler i byggverk:

Sameiet ønsker nytt garasjeanlegg som gir større garasjer og manøvreringsarealer. Eksisterende garasje er også i dårlig stand. Når det gjelder dagens renovasjonsløsning vil det på sikt ødelegge privat vei til fellesarealet. Det er også vurdert nedgravde avfalls løsninger. Det kan være en dyr løsning. RFD må uansett komme med en uttalelse.

Det er vist frem ulike forslag til løsninger for plassering av garasjeanlegg og renovasjonsløsninger. Mulige utfordringer er avløpsrør som ligger under/nærme garasjeanlegget samt uteoppholdsarealer. Et av forslagene var å trekke garasjen lenger bak og inn i terrenget, en slags nedgravd løsning og samtidig ta litt av grøntarealet, men kompensere med et kjellerlokk med grøntareal over. Det som er viktig er at kvaliteten på uteoppholdsarealene ikke skal svekkes til fordel for større garasjeanlegg. Byggelinje er ikke så kritisk, men det er tegnet inn en byggegrense på reguleringsplanen.

Høringsuttalelser:

Alle aktuelle dispensasjoner fra plan må sendes på høring til Fylkesmannen i Buskerud v/ Miljøvern avdelingen og Buskerud Fylkeskommune v/ utviklingsavdelingen.

Gebyr:

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.15, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

I henhold til Gebyrregulativet § 3-1, Betalingssatser påløper det behandlingsgebyr på kr 1135,- pr time etter medgått tid for arbeid i forbindelse med forhåndskonferansen.

Påløpt saksbehandlingsgebyr for denne saken er så langt på **kr. 3405,-**. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Informasjon:

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Er det kommentarer eller bemerkninger til referatet bes de innsendes innen 20.10.15.

Vennlig hilsen

Tuan Minh Phan
saksbehandler