



DRAMMEN KOMMUNE

DRMA AS
Torgeir Vraas plass 6

3044 DRAMMEN

Vår referanse
17/49/9/TUAPHA
Arkivkode
GBNR 19/165
Deres referanse

Dato
27.02.2017

Rammetillatelse - 19/165, 1. Strøm Terrasse 36-114, Riving og oppføring av garasjer, samt oppgradering av uteoppholdsarealer og renovasjon, dispensasjon

Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt 02.01.2017. Sist innsendte dokumentasjon er mottatt 23.02.2017. Saken er funnet å være komplett samme dato.

Søknaden omfatter riving av eksisterende og oppføring av nye frittliggende garasjeanlegg, oppgradering av utearealer og renovasjonsløsning.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19.1 søkes det om dispensasjon fra regulert byggegrense i reguleringsplan for Danvik Terrasse, vedtatt 14.06.1978.

Tiltakshaver: Danvik Borettslag
Ansvarlig søker: DRMA AS

VEDTAK

etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven 21-4, jmfør § 20-1

Drammen kommune gir tillatelse til riving og oppføring av garasjeanlegg, oppgradering av utearealer og renovasjonsløsning, i henhold til søknad datert 18.12.16.

Følgende situasjonskart og tegninger er godkjent i tiltaket:

Situasjonsplan	revidert 23.02.17	mottatt 23.02.17
Fasade II	datert 26.01.17	mottatt 03.02.17
Fasade III	datert 26.01.17	mottatt 03.02.17
Fasade IV	datert 26.01.17	mottatt 03.02.17
Fasade V	datert 26.01.17	mottatt 03.02.17
Snitt, ny innkjørsel	datert 03.02.17	mottatt 03.02.17

Dispensasjon

Etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense mot kommunal vei i reguleringsplan for Danvik Terrasse, vedtatt 14.06.1978.

Dispensasjonen gis for oppføring av garasjeanlegg med avstand inntil 2 m (garasjeanlegg III) og 3,9 m (garasjeanlegg IV) fra eiendomsgrænse 19/6010.

Byplan
Byplan avd. byggesak

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Følgende begrunnelse er lagt til grunn for godkjenningen:

- Intensjonen bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene anses som større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf pbl § 19-2.
- Tiltaket er i tråd med Drammen kommunens gatenorm.

Betingelser:

1. Det må søkes om igangsettingstillatelse. Kommunen godkjenner prinsippsskisse av utforming av garasjeanleggene. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det foreligge detaljert informasjon om materialvalg og fargebruk.
2. Betingelser knyttet til dispensasjonen. Se vurdering under.
3. Avkjørsel skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm (stikkrenner mm).
4. Beliggenheten må kontrolleres med salingskontroll av kvalifisert landmålerfirma.
5. Bygningsavfall og avfall fra riving må kildesorteres og leveres til godkjent mottak (j.fr. avfallsplan og miljøsaneringsrapport).
6. Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at installasjoner i grunnen ikke beskadiges. Det forutsettes at rivearbeider foretas på en slik måte at vann og avløp blir frakoblet i henhold til instruks fra Virksomhet Vann og Avløp. Dersom andre tekniske installasjoner berøres, må dette avklares med eiere eller rettighetshavere.
7. For riving av bygninger med heftelser må det sendes inn dokumentasjon på at panthavere er varslet.

Ansvar og kontrollform (jfr. gjennomføringsplan datert 18.12.16):

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i dette tiltaket:

Foretak	Ansvarsområde	Tiltakskl
DRMA AS, org.nr 985	SØK søker, PRO arkitektur	1

Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende dokumentasjon være innsendt/godkjent:

1. Kopi av avtale om tilstrekklighet av ny renovasjonsløsning.
2. Tinglyst avtale for plassering av garasjeanlegg nærmere enn 4 m fra VA-ledninger.
3. Avstandserklæring fra eier av gnr/bnr 19/6010 (Drammen Eiendom KF).
4. Gjennomføringsavtale med Byprosjekter for tilpasninger av fortauskant, lysstolpe m.m.
5. Tiltak for å ivareta trafikk- og elsikkerhet må avklares med Bane Nor, jf uttalelse fra Bane Nor datert 02.11.16.
6. Redegjørelse for sikkerhet ved brann, jf TEK10 § 11-8 (1), bokstav I).
7. Erklæring av ansvarsrett for resterende fagområder og oppdatert gjennomføringsplan.

FAKTA

Fakta i vedtaket

Tomtestørrelse, m²: 9968,2 m²

U-grad: 0,377

BYA, %: 37,3 % (U-grad på 0,40 som gjelder).

Gesimshøyde, m:4,0 m

Mønehøyde, m: 2,8 m

Antall boenheter/leiligheter: 37 (endres ikke med tiltaket)

Antall biloppstillingsplasser: 37 (33 nye + 4 eksisterende)

Dokumentasjon

Det i søknaden redegjort for at RFD har godkjent plassering av avfallscontainere, men selve avtalen er ikke vedlagt, jf vedlegg F1 mottatt 02.01.17.

Nabovarsling

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan - og bygningslovens § 21-3. Det er ikke kommet inn merknader fra noen av disse.

Planer og vedtekter

For eiendommen gjelder reguleringsplan for området Danvik Terrasse, vedtatt 14.06.1978.

I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser.

I reguleringsplanen og kommuneplanen er tomten avsatt til bolig.

Høringsuttalelser

Det foreligger uttalelse fra Bane Nor (tidligere Jernbaneverket), datert 02.11.16 og mottatt 03.02.17.

Bane Nor (tidligere Jernbaneverket) har ingen merknader tiltaket, men betingelser som er angitt i brevet må oppfylles.

Kommunen vurderer dermed at det ikke er behov for å søke om dispensasjon fra Jernbaneloven § 10 for oppføring av garasjeanlegg nærmere enn 30 m fra jernbanens midtspor.

VURDERINGER

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter kapittel 5 og 6-4 i byggesaksforskriften.

Dispensasjon

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig satt til side.

Etter en samlet vurdering, må også fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Hensikten med å definere byggegrense mot vei er å sikre nok avstand mellom vei og bebyggelse av hensyn til strøkskarakter, vedlikehold og trafiksikkerhet.

Kommunens vurdering

Omsøkte garasjeanlegg III og IV overskrider regulert byggegrense mot vei. Kommunen vurderer at ny avkjørsel ikke vil medføre økt trafikkfare av vesentlig grad og at strøkskarakteren ikke vil endres ved at garasjeanlegg III plasseres inntil 2,0 m fra eiendomsgrensen. Tiltaket er også i tråd med Drammen kommunes gatenorm med tanke på frisikt, svingradius, bredde på avkjørsel og muligheter for vedlikehold av vei og eventuell fremtidig utvidelse av veien.

Dispensasjon fra regulert byggegrenser forutsetter at tinglyst avtale med VA-avdeling for plassering av garasje nærmere enn 4 m, samt avstandserklæring fra Drammen Eiendom KF.

Kommunen vurderer at riving og oppføring av nytt garasjeanlegg vil gi en bedre parkeringsløsning og plassering av søppel, samt en oppgradert felles uteareal, og anser at fordelene med å gi dispensasjon som større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket medfører ikke at dagens uteoppholdsareal forringes og beregningsregler for datidens U-grad skal legges til grunn. Dermed vurderer kommunen at det ikke er behov for å søke om dispensasjon krav om uteoppholdsareal, jf bestemmelse 7.2 og 7.4 i kommuneplanens arealdel.

Planløsning og utseende jfr. pbl §§ 29-1, 29-2

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en akseptabel arkitektonisk utforming i samsvar med dets funksjon. Videre innehar tiltaket tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Tekniske krav, jf TEK10

Garasjeanleggene skal være egne brannceller, jf TEK10 § 11-8 (1), bokstav l).

INFORMASJON

- Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra det tidspunkt informasjon er kommet frem til en part i saken.
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon, etter plan- og bygningsloven § 21-9.
- Ved behov for riggplass på offentlig grunn og eventuell annen bruk av offentlige arealer må det på forhånd foreligge avtale med kommunen ved avdeling for *vei, natur og idrett (VNI)*.
- Ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med vedtaket samt vedlegget "KRAV/INFORMASJON".
- Når tiltaket er ferdigstilt skal det sendes inn søknad om ferdigattest
- Gebyret for byggesaksbehandlingen må være innbetalt før byggearbeidet igangsettes og senest innen fakturaens forfallsdato.
- Godkjente tegninger finner du på:
www.drammen.kommune.no/no/Min-kommunale-side/Sok-byggesaker/

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringsaker, gjeldende fra 01.01.2017, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av komplette søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2.390,-.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.195,- pr. time inntil saken er komplett. Det har i denne saken medgått 2 saksbehandlingstimer inntil saken var komplett.

I henhold til Gebyrregulativet

- | | |
|--|------------|
| • § 3-1 skal det betales et gebyr (2t) | 2390,- kr |
| • § 3-10E skal det betales gebyr på 4M (riving) | 9560,- kr |
| • § 3-3L skal det betales gebyr på 10M (garasjeanlegg, 33 parkeringer) | 23900,- kr |
| • § 3-16B skal det betales 4M (dispensasjon fra byggegrense) | 9560,- kr |

Totalt gebyr i saken er **kr 45410,-**. Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Med vennlig hilsen

** elektronisk signert for leder*

Nils-Jacob Lugg
Fung. avdelingsleder

** elektronisk signert av saksbehandler*

Tuan Minh Phan
avdelingsingeniør

Vedlegg KRAV/INFORMASJON

Kopi: Danvik Borettslag, Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN

KRAV/INFORMASJON

vedlegg til byggesaker *Drammen kommune*

Ansvarlig søker må sørge for at tiltakshaver og de foretak som er gitt ansvarsrett, får beskjed om vedtaket.

Opplysning om adgang til å klage.

Vedtaket i denne saken kan påklages til fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. (etter plan- og bygningsloven § 1-9, og forvaltningsloven § 28.)

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Om du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du oppgi når denne meldingen kom frem.

Det er adgang til å søke om å få forlenget klagefristen og søknaden må begrunnes. Søknad om forlenget frist må sendes innen 3 uker.

Klageadressat

Klagen skal sendes skriftlig til Drammen kommune, Byplan, Rådhuset, Engene 1, 3008 Drammen.

Innholdet i klagen

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som ønskes
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort av Fylkesmannen, eller at pågående arbeider stoppes. Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å gi klagen "oppsettende virkning". Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.

Søksmål

Søksmål om gyldigheten av Drammen kommunes vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og at klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger, jf forvaltningsloven § 27 b.

Kontroll av beliggenhet (salingskontroll), Pbl. § 29-4, byggesaksforskriften § 6-3

Kontroll av beliggenheten (salingskontroll) skal utføres av kvalifisert landmålerfirma med godkjent ansvarsrett. Kontrollen utføres ut i fra oppsatte salinger etter at gravearbeidene er ferdige, men før støpearbeidene igangsettes. Beliggenhetskontrollen skal vise tiltakets hovedlengder og avstander til nabogrenser samt andre kritiske avstander som er vist på godkjent situasjonsplan. Dersom det ved beliggenhetskontrollen påvises avvik fra godkjennelsen, må arbeidet stoppes og deretter må avviket meddeles kommunen v/saksbehandler. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse av kommunen. Det er ansvarlig utførende/tiltakshaver som er ansvarlig for at beliggenhetskontroll blir gjennomført.

Krav knyttet til ferdigstillelse

Ansvarlig søker skal passe på at nødvendig sluttkontroll utføres og innhente samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Ansvarlig søker må sende Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kommunen, og passe på at tiltakshaver har mottatt tilstrekkelig FDV dokumentasjon (forvaltning-, drift-, vedlikehold).

Dersom det er skjedd endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

Dersom det gjenstår arbeider, eller det er oppdaget feil eller mangler, må dette forklares forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse. Det må opplyses om når man mener at tiltaket vil kunne være ferdig. Husnummerskilt og eventuelt feierstige på tak må være montert før midlertidig brukstillatelse kan gis. Rørleggerfirma må sende *Vann og avløp* ajourførte rørleggertegninger("som bygget") som viser beliggenhet av vann- og avløpsledninger samt stoppekran. Kopi sendes byggesaksbehandler i forbindelse med *Ferdigmelding*.

Gebyrer

Gebyret beregnes etter *Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, matrikkelsaker, geodatatjenester og seksjoneringssaker* som til enhver tid gjelder.

Rivingsarbeider

Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at andre installasjoner i grunnen ikke blir skadet.

For kartlegging av tekniske installasjoner kontakt:

- Drammen kommune, *Vann, avløp* (VA)
- *Buskerud Kraftnett AS*
- *Telenor*

For private ledninger må eier kontaktes. Eventuelle tinglyste rettigheter må være avklart. Plugging av gamle vann- og avløpsledninger må utføres i samråd med *Vann og avløpsvirksomheten* (VA).

Dersom det er kommunale vannmålere på eiendommen må rørlegger levere disse tilbake til kommunen. Ta kontakt med VA.

Avfall og avfallshåndtering

Materialer og avfall fra byggeprosessen skal behandles etter avfallsplan og eventuell plan for miljøsanering og leveres til godkjent deponi.

Husnummerskilt

Det er eiers plikt å sette opp- og å vedlikeholde husnummerskilt, vedtatt i Teknisk hovedutvalg i 1993, jfr. plan- og bygningsloven (1985) § 105.

Husnummerskilt skal være plassert i 2,5 meters høyde om det er mulig, og til høyre for inngangsdører og innkjørsler som munner ut i gate.

På nye bygg skal skiltet settes opp tidligst mulig, senest før søknad om midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest kan nektes om husnummerskilt mangler.

Skiltet skal utformes slik kommunen har bestemt, og det skal ha reflekterende bunn. Det skal vedlikeholdes slik at det er godt leselig. Skiltets høyde skal være 15 cm med sort tekst.

Kommunen har praksis for at huseier i tillegg kan sette opp skilt med annen kvalitet og utsende enn de påbudte. Skilt etter ovenstående regler må settes opp for at utrykningskjøretøyer lettest mulig skal finne frem.

Vei, vann og avløp

- Veier, gater, avkjørsler: se **Gatenorm**, Bestemmelser for utforming og bygging av kommunale trafikkarealer.

- Vann og avløp, kontakt *Vann- og avløpsvirksomheten*.

Annet

For mer informasjon, se Drammen kommunens hjemmeside www.drammen.kommune.no *Bolig og eiendom, Byggesak*