



DRAMMEN KOMMUNE

DRMA AS
Torgeir Vraas plass 6

3044 DRAMMEN

Vår referanse
17/49/24/CARRAL
Arkivkode
GBNR 19/165
Deres referanse

Dato
21.06.2018

Tillatelse til endring med dispensasjon og igangsettingstillatelse - 19/165, 1. Strøm Terrasse 36-114, Riving og oppføring av garasjer, dispensasjon

Drammen kommune viser til søknad om endringstillatelse og igangsettingstillatelse mottatt 16.04.2018 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 13.06.2018. Søknaden var fullstendig 05.06.2018.

Det er søkt om igangsettingstillatelse av hele tiltaket.

Det søkes også om endring av rammetillatelse av 27.02.2017, med referansenummer 17/49-9. Endringssøknaden omfatter:

- Redusering fra 8 til 7 garasjer i garasjeanlegg nr. II.
- Utvidelse fra 4 til 5 garasjer i rekke i garasjeanlegg nr. III
- Garasjeanlegg nr. III vil overskride byggegrensa i et noe større omfang enn det den godkjente situasjonen av 23.02.2017 tilsier. Selv om byggegrensa vil overskrides i noe større grad, vil minsteavstanden til eiendomsgrensa mot gbnr. 19/6010 fortsatt være 2 meter

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jamfør § 20-1

Godkjent tiltak

Drammen kommune gir tillatelse til følgende endringer:

Det gis tillatelse til redusering fra 8 til 7 garasjer i garasjeanlegg nr. II og utvidelse fra 4 til 5 garasjer i rekke garasjeanlegg nr. III, slik som beskrevet i søknad mottatt 16.04.2018 og tilleggsdokumentasjon mottatt 04.06.2018, 05.06.2018 og 13.06.2018.

Dispensasjon fra byggegrensa i reguleringsplan for Danvik Terrasse, vedtatt 14.06.1978

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense mot kommunal vei for oppføring av garasjeanlegg nr. III, slik som vist på situasjonsplan av 16.10.2017. Minsteavstand til kommunal vei, gbnr. 19/6010, vil fortsatt være 2 meter for garasjeanlegg nr. III og 3,9 meter for garasjeanlegg nr. IV, jf. dispensasjonen som ble gitt i rammetillatelsen av 27.02.2017, med referansenummer 17/49-9.

Byplan avd. byggesak

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

Igangsettingstillatelse

Drammen kommune gir igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

Situasjonsplan	datert	16.10.2017
Fasade garasjeanlegg nr. II	datert	13.06.2018
Fasade garasjeanlegg nr. III	datert	13.06.2018
Fasade garasjeanlegg nr. IV	datert	26.01.2017
Fasade garasjeanlegg nr. V	datert	26.01.2017
Plan garasjeanlegg II og III	datert	16.10.2017
Prinsippsnitt ny innkjørsel	datert	03.02.2017

Betingelser for vedtaket:

1. Rivearbeider må foretas på en slik måte at tekniske anlegg blir forsvarlig frakoblet og slik at installasjoner i grunnen ikke skades. Vann og avløp må bli frakoblet i henhold til instruks fra virksomhet for Vann og Avløp. Dersom andre tekniske installasjoner berøres, må dette avklares med eiere eller rettighetshavere.
2. Avkjørsel skal utformes i henhold til godkjent situasjonsplan/avkjørselsplan og Drammen kommunes gatenorm (stikkrenner m.m.).
3. Tiltaket ligger mindre enn 3 meter fra offentlig vei og det må sendes gravemelding til Drammen kommune ved virksomhet for Vei, natur og Idrett.
4. Tiltaket må utføres i henhold til gjennomføringsavtale godkjent av Byprosjekter 06.04.2018
5. Miljøsaneringsbeskrivelse for sortering av farlig avfall, jf. TEK10 § 9-7 skal foreligge.

Vilkår

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

I følge pbl § 21-10 tredje ledd kan midlertidig brukstillatelse kun gis når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig å gi brukstillatelse. I søknaden om midlertidig brukstillatelse må dere bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, identifisere gjenstående arbeid og oppgi tidspunkt for ferdigstilling av tiltaket, jf. SAK10 § 8-1 tredje ledd.

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Dokumentasjon for at tiltaket er utført i henhold til godkjent gjennomføringsavtale og at Byprosjekter har godkjent utførte arbeider.
2. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket.

Vilkår for ferdigattest

Dersom du ikke søker om midlertidig brukstillatelse, må vilkårene som er satt for midlertidig brukstillatelse være oppfylt ved søknad om ferdigattest.

Følgende dokumentasjon må sendes inn:

1. Dokumentasjon på plassering av tiltaket i plan og høyde.
2. Er det utført mindre, ikke søknadspliktige, endringer i forhold til godkjente tegninger, må ajourførte tegninger ("som bygget") også sendes inn for ny godkjennelse.

3. Sluttrapport for avfall som viser hvordan bygnings- og anleggsavfallet er sortert og kvittering for avfall levert til mottak.
4. Oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Tiltakshaver: Danvik Borettslag
 Ansvarlig søker: DRMA AS

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Det er søkt om endring av rammetillatelse av 27.02.2017, med referansenummer 17/49-9. Søknaden om endring omfatter:

- Redusering fra 8 til 7 garasjer i garasjeanlegg nr. II.
- Utvidelse fra 4 til 5 garasjer i rekke i garasjeanlegg nr. III
- Garasjeanlegg nr. III vil overskride byggegrensa i et noe større omfang enn det den godkjente situasjonen av 27.02.2017 tilsier. Selv om byggegrensa vil overskrides i noe større grad, vil minsteavstanden til eiendomsgrensa mot gbnr. 19/6010 fortsatt være 2 meter

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden om endring

Tomtestørrelse	9968	m ²
Grad av utnytting	37,3	% BYA
Grad av utnytting	0,377	U-grad
Gesimshøyde	2,8	m
Mønehøyde	4	m
Antall boenheter	37	boenheter
Antall biloppstillingsplasser	37	p-plasser

Ansvar

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 3, datert 05.06.2018 tas til etterretning.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
DRMA AS, Org.nr. 985 787 972	SØK – ansvarlig søker	1
	PRO – arkitekturprosjektering	1
Will Arentz AS, Org.nr. 985 060 851	PRO – prosjektering av konstruksjonssikkerhet (betongkonstruksjoner)	1
Q Rådgivning AS, Org.nr. 912 507 742	PRO – brannkonsept	1
Siv Ing Stener Sørensen AS, Org.nr. 814 266 222	PRO – oppmålingsteknisk pro	1
	UTF – plassering av tiltak	1
HP Entreprenør AS, Org.nr. 996 414 507	PRO – miljøsanering	1
Tømrmestrene Bogen og	UTF – riving og saneringsarbeider	1

Mathisen AS Org.nr. 936 457 843		
Buskerud Betong Bygg AS Org.nr. 997 836 693	UTF – plasstøpte betongkonstruksjoner	1
Trond Sveberg, Org.nr. 962 243 649	UTF – utførende tømrerarbeider	1
Lundby og Rygg AS, Org.nr. 917 285 527	UTF – veg- og grunnarbeider UTF – landskapsutforming	1 1

Plangrunnlag

For eiendommen gjelder reguleringsplan for området Danvik Terrasse, vedtatt 14.06.1978. Eiendommen er regulert til arealformål bolig. I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål bolig.

Høringsuttalelser

Det foreligger uttalelse fra Bane Nor, datert 02.11.2016. Uttalelsen ble innhentet før det ble gitt rammetillatelse fordi tiltaket vil ligge nærmere enn 30 meter fra jernbanens midtspor. Det fremgår av denne uttalelsen at Bane Nor ikke hadde merknader til tiltaket som sådan, og det ble derfor ikke stilt krav om dispensasjon fra jernbaneloven § 30. I uttalelsen oppstilte likevel Bane Nor noen betingelser, bl.a. at tiltak for å ivareta trafikk- og elsikkerhet måtte avklares før tiltaket kunne igangsettes.

I rammetillatelsen av 27.02.2017, med referansenummer 17/49-9, ble det derfor stilt som betingelse at tiltak for å ivareta trafikk- og elsikkerhet måtte avklares med Bane Nor før igangsettingstillatelse kunne gis. Ved innsendelse av dokumentasjon den 24.05.2018 bekrefter ansvarlig søker at betingelsene er oppfylt.

Nabovarsling

Endringssøknaden er unntatt fra nabovarsling fordi endringene ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere, jf. pbl. § 21-3 andre ledd første setning. Dette fordi endringen kun går ut på at den ene garasjerekken får en garasje plass mindre, mens en annen garasje rekke får en garasje plass til, noe som ikke vil påvirke naboene. Det foreligger dessuten avstandserklæring fra eier av gbnr. 19/6010, Drammen Eiendom KF, for utvidelsen av 4 til 5 garasjeenheter mot grensen.

Søknaden om endring av dispensasjonen er også unntatt fra kravet om nabovarsling fordi dispensasjonen åpenbart ikke vil berøre naboens interesser, jf. pbl. § 19-1 andre setning. Dette fordi endringen kun består i at garasjeanlegg nr. III vil overskride byggegrensa i et noe større omfang enn den godkjente situasjonen av 27.02.2017, men slik at avstanden til naboer er omtrentlig den samme. Det foreligger dessuten avstandserklæring fra eier av gbnr. 19/6010, Drammen Eiendom KF, for utvidelsen av 4 til 5 garasjeenheter mot grensen.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 5 og § 6-4.

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

I rammetillatelsen av 27.02.2017, med referansenummer 17/49-9, ble det stilt som betingelse at det ved søknad om igangsettingstillatelse måtte foreligge detaljert informasjon om materialvalg og fargebruk.

Ved søknad om endring og igangsettingstillatelse, har ansvarlig søker gitt følgende redegjørelse:

«De nye garasjene vil bli oppført i tre. Det vil bli liggende dobbelfals kledning med samme fargevalg som på boligene, dvs grått. Bakveggen til de av garasjene som oppføres nærmest boligene, vil ha betongmur i bak-kant (garasjerekke II og V). Murene vil ha samme farge som garasjene. Takbelegget vil være svart, som på boligene. Det er her tenkt brukt svart takstein. Garasjeportene ville være leddporter av stål med automatisk åpning, av merke Hørman. Farge på port vil være som på garasjene, evt. hvite.»

I lys av denne redegjørelsen og de godkjente fasadetegningene, er kommunen av den oppfatning at tiltaket er prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Krav til plassering av tiltak

Et kvalifisert foretak har erklært ansvarsrett for PRO oppmålingsteknisk prosjektering og UTF innmåling og utstikking av tiltaket. Dette skal sikre at tiltaket blir plassert riktig på eiendommen og i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Hvis det ved innmåling av tiltaket oppdages avvik i forhold til godkjent plassering, må arbeidet stoppes og meddeles kommunen. Eventuelle endringer krever ny godkjennelse.

Dispensasjon

Det er søkt om endring av allerede innvilget dispensasjon fra byggegrensa i reguleringsplan for Danvik Terrasse, vedtatt 14.06.1978.

Søknaden om dispensasjon innebærer en mindre endring av den dispensasjonen som allerede ble innvilget ved rammetillatelsen. I rammetillatelsen ble det gitt dispensasjon for oppføring av garasjeanlegg nr. III og IV delvis utenfor byggegrensen, ved at garasjeanlegg nr. III ble tillatt lagt med en minsteavstand på 2 meter fra kommunal vei (gbnr. 19/6010) og ved at garasjeanlegg nr. IV ble tillatt lagt med en minsteavstand på 3,9 meter fra kommunal vei (gbnr. 19/6010).

Endringen av dispensasjon som det nå søkes om, gjelder garasjeanlegg nr. III. Dette garasjeanlegget er søkt utvidet med én garasje, fra 4 til 5 garasjer i rekke. Arealet av den ene garasjeplassen som kommer i tillegg, vil også ligge delvis utenfor byggegrensa og utgjør det som det nå søkes endringsdispensasjon for. Det vises til situasjonsplan datert 16.10.2017. Endringen medfører derfor *ikke* at byggegrensa vil overskrides i et større omfang utover mot den kommunale veien; minsteavstanden mot gbnr. 19/6010 vil fortsatt være minimum 2 meter.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

I endringssøknaden er det hovedsakelig vist til begrunnelsen for dispensasjonssøknaden som ble innvilget i rammetillatelsen av 27.02.2017. I denne begrunnelsen, heter det bl.a. at:

«Garasjeområdet er trangt slik det ble laget da det var nytt, det er ikke satt av nok manøvreringsareal i opprinnelig plan garasjene er også veldig smale. Ønsket med prosjektet som foreligger her er å gi forbedrede manøvreringsareal og garasjeplasser som gir rom for størrelsen på de bilene man har i dag. Prosjektet skal ikke gå utover utvendig oppholdsareal, det er gir oss noen utfordringer i forhold til byggegrensene som ligger i den gamle reguleringsplanen. Vi mener løsningen slik den nå fremstår gir gode løsninger og oppfyller de krav som er relevante. Løsningen utfordrer den regulerte byggegrensen og avstand til eiendoms grensen.»

I tillegg til dette begrunnes dispensasjon på følgende måte:

«Garasjeanlegg nr. III vil overskride byggegrensa i et noe større omfang enn det den godkjente situasjonsplanen av 23.02.2017 tilsier, det søkes derfor med dette om dispensasjon inntegnet byggegrense mot det nye omfanget.

I dag kan biler forholdsvis greit svinge inn til venstre og mot boligene fra garasjerekken ved Fotballbanen. Med nytt garasjeanlegg II [som i rammetillatelse en godkjent med 8 parkeringsplasser] vil sånn svinging bli vanskelig, spesielt for litt større biler, utrykningskjøretøy, brøytebil etc. Selv om kjøring inne på området er begrenset til helt nødvendig transport, kan den opprinnelige løsningen fra rammetillatelsen medføre mye unødvendig bilkjøring inne på området, spesielt for de beboere som bor i boligene i 1. Strøm Terrasse 58-86, da disse - ved opprinnelig løsning - må kjøre lengre distanse på borettslagets interne kjøreveier før de kommer til sin bolig.»

Kommunens vurdering

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette 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.

Det skjønner kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, bystyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Utgangspunktet for en dispensasjon er at denne må være til fordel for allmennheten, og ikke private interesser. Sivilombudsmannen har uttrykt at det må foreligge spesifiserte, klare grunner av en slik karakter og en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn den aktuelle plan eller bestemmelse skal ivareta. Kun de grunner som ligger innenfor de rammene plan- og bygningsloven angir, er relevante i vurderingen.

Hensynet bak byggegrenser mot vei er å sikre en viss avstand mellom vei og byggverk for å opprettholde strøkskarakter og for å legge til rette for vedlikehold og trafiksikkerhet. Endringen av garasjeanlegg nr. III, som innebærer at garasjeanlegget utvides fra 4 til 5 garasjer, medfører at

byggegrensa vil overskrides i et noe større omfang mot nord-vest og nord-øst enn tillatt. Kommunen anser dette som en beskjeden utvidelse av garasjerekken i bredden. Utvidelsen vil heller ikke endre minsteavstanden mot veien. Kommunen er derfor av den oppfatning at endringen av tiltaket verken vil tilsidesette hensynet til strøkskarakter, vedlikehold eller trafikksikkerhet i nevneverdig større grad enn ved situasjonen det allerede er gitt dispensasjon for.

Kommunen har kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må da vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulemper.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst når det er snakk om fordeler og ulemper. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ.

I dispensasjonen som ble innvilget ved rammetillatelsen, ble det ansett som fordelaktig at riving og oppføring av nytt garasjeanlegg ville gi en bedre parkeringsløsning og bedre løsning for plassering av søppel. Videre ble det lagt vekt på at tiltaket ville medføre en oppgradering av felles uteareal. En endring av tiltaket, ved at garasjeanlegg nr. II reduseres fra 8 til 7 garasjer og garasjeanlegg nr. III utvides fra 4 til 5 plasser, innebærer ytterligere en forbedring av parkeringsløsningen. Dette fordi løsningen vil bedre svingeforholdene og sannsynligvis generere mindre unødvendig kjøring inne på borettslagets eiendom.

Etter en samlet vurdering er derfor kommunen av den oppfatning at fordelene ved å gi tillatelse til endringsdispensasjonen er klart større enn ulemper.

Kommunen anser derfor at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra byggegrensa i reguleringsplanen innvilges.

Tillatelsens varighet

Det følger av pbl § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller rammetillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Dersom det klages på vedtaket, beregnes 3 års fristen fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativet for byggesaker (gjeldende fra 01.01.2018) § 3-14 skal det betales tilleggsgebyr på 3M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne. 1M utgjør kr. 2.450,-. Dette er igangsettingstillatelse nr. 1.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.225,- pr. time inntil saken er fullstendig. Det har i denne saken medgått 2 saksbehandlingstimer inntil saken var fullstendig.

Følgende gebyr er påløpt:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • § 3-1, medgått tid, 2 timer | kr 2450,- |
| • § 3-12B, endringssøknad, 4M | kr 9800,- |

- § 3-16B, dispensasjon knyttet til byggesak, 4M kr 9800,-

I medhold av § 1-6 a) i gebyrregulativet, nedsettes gebyret som i utgangspunktet er ilagt for dispensasjonsbehandlingen med 50% fordi fullt gebyret anses åpenbart urimelig i forhold til arbeid og kostnader kommunen har hatt med dispensasjonsvurderingen. Gebyret etter § 3-16 B reduseres derfor til kr 4900,-.

Totalt gebyr i saken er **kr 17.150,-**. Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket. Se mer informasjon om klageadgang i vedlegget «Opplysning om adgang til å klage»

Med vennlig hilsen

Tone Hau Steinnes
avdelingsleder byggesak

Caroline Ralle
Saksbehandler

Dette brevet er elektronisk signert og sendes uten underskrifter.

Vedlegg KRAV/INFORMASJON

Danvik Borettslag, Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN

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. Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Oversitting av klagefrist

Selv om du har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med å klage, eller det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

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

Utsatt iverksetting av vedtaket

Det er mulighet til å be om at det ikke blir satt i gang arbeider på tomten før klagen er avgjort.

Kommunen eller Fylkesmannen kan sørge for dette ved å beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen avgjort. Selv om en klage ikke gis oppsettende virkning, så blir arbeidene som utføres før klagen er ferdigbehandlet utført på utbyggers egen risiko.