



DRAMMEN KOMMUNE

B-Consult AS
Lilleakerveien 25

0283 OSLO

Vår referanse
18/2643/13/CARRAL
Arkivkode
GBNR 114/636
Deres referanse

Dato
07.09.2018

Rammetillatelse - 114/636, Konggata 28, Oppføring av nybygg etter brann

Drammen kommune viser til søknad om rammetillatelse for riving av eksisterende bygg, mottatt 12.04.2017, og søknad om rammetillatelse for oppføring av ny bolig mottatt 02.03.2018. Det vises også til tilleggsdokumentasjon sist mottatt 23.08.2018. Søknaden var fullstendig 23.08.2018.

Vedtak

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

Særskilt løyve fra avstandsbestemmelsen i vegloven § 29

Med hjemmel i vegloven § 30 første ledd gis det særskilt løyve for plassering av tiltak på eksisterende grunnmur nærmere enn 15 meter fra midten av Andreas Thunes gate og Konggata.

Godkjent tiltak

Drammen kommune godkjenner følgende tiltak:

Riving av eksisterende bolig, oppføring av ny bolig og oppføring av støyskjerm.

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

Situasjonsplan	revidert	23.08.2018
Avkjørselsplan	revidert	23.08.2018
Fasade nord og øst	datert	29.05.2017
Fasade sør og vest	datert	29.05.2017
Plan 1	datert	29.05.2017
Plan 2	datert	29.11.2017
Plan kjeller	datert	29.05.2017
Snitt B	datert	29.05.2017
Snitt A	datert	29.05.2017

Betingelser for vedtaket:

1. Miljøsaneringsbeskrivelse for sortering av farlig avfall, jf. TEK10 § 9-7 må foreligge.

Byplan avd. byggesak

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

2. Det forutsettes at av avbøtende tiltak for å gi tilfredsstillende støyforhold ivaretas i detaljprosjekteringen, jf. støyrapport sist revidert 23.08.2018.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse

1. Tomta har usikre eiendomsgrenser. Før tiltaket kan plasseres på tomta, må det gjennomføres grensepåvisning og/eller kartforretning.
2. Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av virksomhet for Vann og Avløp.
3. 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.
4. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes.
5. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Tiltakshaver: Drammen Eiendom KD
Ansvarlig søker: B-Consult AS

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om rammetillatelse for riving av eksisterende bolig som har brent og rammetillatelse for oppføring av ny enebolig. Det søkes også om oppføring av støyskjerm på 1,2 meter mot Konggata.

Det er i søknaden bekreftet at tiltaket er prosjektert i henhold til TEK10.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtestørrelse	253	m ²
Bebygd areal, BYA	97	m ²
Grad av utnyttning	38	% BYA
Uteoppholdsareal	116	m ²
Gesimshøyde	5,6	m
Mønehøyde	6,8	m
Antall boenheter	1	boenhet
Antall biloppstillingsplasser	1	p-plasser

Ansvar

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 3, datert 18.06.2018 tas til etterretning.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
B-Consult AS, org.nr.: 948 892 316	SØK – Ansvarlig søker PRO – Arkitekturprosjektering	1 1

Kokkersvold AS, org.nr.: 965 880 437	PRO – Miljøsanering	1
BISC AS, org. nr.: 914 962 048	PRO – Brannkonsept	1
Ikke valgt	UTF – Rivingsarbeider etter brann	-

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll av fuktsikring av våtrom og lufttetthet i tiltaksklasse 1, jf. SAK10 § 14-2 første ledd.

Plangrunnlag

Eiendommen er ikke regulert, men kommuneplanens arealdel gjelder, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til arealformål boligbebyggelse.

For eiendommen gjelder også kommunedelplanen for sentrum, vedtatt 30.05.2006, og dens bestemmelser. I sentrumsplanen er området avsatt til boligformål.

Høringsuttalelser

Tiltaket gjelder riving av eksisterende bolighus etter en brann på eiendommen og oppføring av en ny erstatningsbolig. Eksisterende bolighus er totalskadd som følge av brann og vurderes som ikke påregnelig å istandsette. Boligen som søkes revet er ikke registrert på den lokale verne listen, men bygget er SEFRAK-registrert på grunn av husets alder, og boligen har en kjerne som er eldre enn bygget ellers. Søknaden om riving og oppføring av erstatningsbolig ble derfor sendt til Buskerud Fylkeskommune for kulturminnefaglig uttalelse.

Buskerud Fylkeskommune har kommet med følgende merknader til det omsøkte tiltaket:

«Vi kjenner ikke eksakt datering av bygningen, men den er antatt å være oppført i tredje kvartal på 1800-tallet ifølge SEFRAK-registeret. Bygningen er ikke vurdert til å ha verneverdi i Drammen kommunes kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Med bakgrunn i at vi ikke vurderer bygningen til å ha verneverdi og da den regnes som totalskadd etter brann, vil ikke vi motsette oss riving. Vi overlater til kommunen å vurdere utformingen av nybygget.»

Nabovarsling

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

Kommunens vurdering

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

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

Ansvarlig søker har sendt inn skaderapport, datert 13.12.2016, som konkluderer med at det i den eksisterende brannskadede boligen er avdekket såpass store skader etter brann- og redningsarbeidet at kun kjeller med tilhørende grunnmur er av gjenverdi. Kommunen finner ikke grunn til å betvile konklusjonen i skaderapporten. Med henvisning til konklusjonen i skaderapporten og den kulturminnefaglige uttalelsen, er kommunen av den oppfatning tillatelse til riving av den eksisterende boligen kan aksepteres.

Ansvarlig søker beskriver at det nye bygget som søkes oppført, er tegnet i helt samme stil og form som det eksisterende bygget og at det således er godt strøkstilpasset.

Etter kommunens vurdering er erstatningsboligen prosjektert slik at den 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

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger. Tiltaket skal plasseres på eksisterende grunnmur og 3 meter fra nabogrensen til gbnr. 114/636.

Særskilt løyve

Etter veglova § 29 må tiltaket plasseres minst 15 meter fra midten av kommunal vei. Tiltaket er plassert på eksisterende grunnmur, hvilket er nærmere enn 15 meter fra midten av Andreas Thunes gate og Konggata, som er kommunale veier. Tiltakets plassering er derfor avhengig av særskilt løyve for plasseringen, jf. veglova §§ 29 og 30.

Hensynet bak avstandskravet i veglova § 29 er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø- og samfunnshensyn.

Kommunen vurderer at tiltakets plassering ikke vil vanskeliggjøre vedlikeholdet av vei eller medføre negative konsekvenser for trafiksikkerheten.

Drammen kommune gir særskilt løyve etter veglova § 30 for plassering av tiltaket på eksisterende grunnmur, hvilket er nærmere enn 15 meter fra midten av Andreas Thunes gate og Konggata.

Adkomst

Tiltaket medfører ikke ny adkomst, men eksisterende adkomst er vist å tilfredsstille gatenormen for Drammen kommune.

Rammetillatelsens varighet

Det følger av pbl § 21-9 at dersom tiltaket ikke er 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. 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

Etter Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringsaker, gjeldende fra 01.01.2018, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av fullstendige søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2.450,-.

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 3 saksbehandlingstimer inntil saken var fullstendig.

Følgende gebyr er påløpt:

- § 3-1, medgått tid kr 3675,-

- § 3-10 D, riving av bygning over 100m2 BRA, 2M kr 9800,-
- § 3-3 A, enebolig med BRA under 200 m2, 12M kr 29400,-

Totalt gebyr i saken er **kr 42.875,-**. 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 hilsen

Tone Hau Steinnes
avdelingsleder byggesak

Caroline Ralle
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg

Opplysning om adgang til å klage

Kopi:

- Buskerud Fylkeskommune

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.

Oversetting av klagefrist

Selv om du har oversett klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt du eller din fullmektig ikke kan lastes for å ha oversett 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.