

ARCH UNO ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON AS
Postboks 5842 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 02.05.2019
Saksnr.: BYGG-19/01131-9
Deres ref.:

Buskerudveien 54, Rammetillatelse for fotballhall med dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 116/875/0/0
Buskerudveien 54

Drammen kommune viser til søknad om rammetillatelse for oppføring av fotballhall med kunstgress mottatt 30.01.2019. Det er avholdt møte i byggesaken 01.04.2019 og tilleggsinformasjon er mottatt av kommunen 05.04.2019. Søknaden var fullstendig 05.04.2019.

Vedtak

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

Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse 7.2

Etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra detaljregulering for Åssiden skole og idrettsanlegg bestemmelse 7.2 om krav til nedgravd avfallsanlegg. Dispensasjonen gis midlertidig frem til skoleutbyggingen realiseres, for inntil 5 år.

Godkjent tiltak

Drammen kommune godkjenner følgende tiltak:

Oppføring av ny treningshall. Treningshallen omfatter innendørs kunstgressbane med tilhørende garderobeanlegg. I forbindelse med hallen opparbeides det ny avkjørsel/adkomstvei for varelevering og HC transport til hallen, ny parkeringsplass (35 plasser) med hente- og bringesone, nye sykkelparkeringsplasser, nye gangveier, samt gang- og sykkelvei langs Buskerudveien frem til Vårveien.

Tiltaket innebærer også at eksisterende ballbinge og speakerboks rives.

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

Situasjonsplan	mottatt	30.01.2019
Utomhusplan (E9)	datert	05.04.2019
Utomhusplan (E10)	datert	05.04.2019
Fasade øst og vest (rev A)	datert	05.04.2019
Fasade sør og nord (rev A)	datert	05.04.2019
Plan 1. etg (rev A)	datert	05.04.2019
Plan 2. etg	datert	09.01.2019
Plan 3. etg	datert	09.01.2019
Plan 4. etg	datert	09.01.2019
Snitt 1 og 2	datert	09.01.2019
Snitt 3 og 4	datert	09.01.2019

Byplan

Byggesak
Organisasjonsnummer
939 214 895

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3008 DRAMMEN

Telefon +47 32 04 00 00
kommunepost@drmk.no
www.drammen.kommune.no

Betingelser for vedtaket:

1. Avkjørsel og annen veigrunn/fortau skal utformes i henhold til godkjent situasjonsplan/avkjørselsplan og i henhold til Statens Vegvesens retningslinjer og forutsetninger.
2. Ny sykkelvei/gangvei skal utformes i tråd med gjeldende normer.
3. Tiltaket skal oppfylle reguleringsplanens krav til visuelle kvaliteter. Følgende visuelle tiltak forutsettes gjennomført:
 - Definert sokkeletasje i mørkere farge. Øvre del av hallens fasader utføres i en lysere nyanse. Det skal brukes annen farge enn grå.
 - Inntrukket inngangsparti.
 - Bruk av glass i tråd med innsendte tegninger.
 - Øvre del av hallens fasader brytes opp ved bruk av motiver eller andre visuelle virkemidler.
2. Plassering av avfallsbeholdere skal være i tråd med utomhusplan og godkjenning fra RfD.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse

1. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes.
2. Sanitærabonnement må være godkjent før igangsettingstillatelse.
3. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Ansvarlig søker: ARCH UNO ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON AS
Tiltakshaver: Drammen eiendom

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om oppføring av ny treningshall. Treningshallen omfatter innendørs kunstgressbane med tilhørende garderobeanlegg. I forbindelse med hallen opparbeides det ny avkjørsel/adkomstvei for varelevering og HC transport til hallen, ny parkeringsplass (35 plasser) med hente- og bringesone, nye sykkelparkeringsplasser, nye gangveier, samt gang- og sykkelvei langs Buskerudveien frem til Vårveien.

Tiltaket innebærer også at eksisterende ballbinge og speakerboks rives.

Det er i søknaden bekreftet at tiltaket er prosjektert i henhold til TEK17.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden:

Areal ny bebyggelse	5110	m ²
Areal eksisterende bebyggelse som rives	54	m ²
Parkeringsareal på terreng	666	m ²
Gesimshøyde	K +26,7	

Ansvar

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 28.01.2019 tas til etterretning.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
--------------------	-------------	---------------

Arch Uno AS Org. nr. 934 917 227	SØK PRO arkitektur	2
Grindaker AS Org. nr. 944 389 407	PRO veg, utearealer og landskapsutforming	2
Asplan Viak Org. nr. 910 209 205	PRO brannkonsept forprosjekt	3
Rambøll AS Org. nr. 915 251 293	PRO geoteknikk PRO innledende miljøteknisk undersøkelse	2 1
Multiconsult AS Org. nr. 918 836 519	PRO vannforsynings- og avløpsanlegg PRO lydforhold og vibrasjoner	2 2

Plangrunnlag

For eiendommen gjelder detaljregulering for Åssiden skole og idrettsanlegg, vedtatt 25.09.2018.

I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål grønnstruktur og skoleformål.

Nabovarsling

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det er kommet inn en merknad.

Det har kommet inn merknad til søknaden fra gnr. 116 bnr. 733, Buskerudveien 64 og 64A angående den midlertidige plasseringen av avfallsbeholderne. Merknaden er senere trukket, da løsningen er omprosjektert. Kommunen har mottatt bekreftelse på at merknaden er trukket 05.04.2019. Den opprinnelige nabomerknaden vil derfor ikke bli vurdert og anses som ivaretatt.

Kommunens vurdering

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

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

Etter kommunens vurdering er tiltaket prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2. Tiltaket vurderes også å være i samsvar med detaljreguleringsplanen for området. Det er oppstilt betingelser til utformingen av tiltaket for å sikre at detaljreguleringsplanens bestemmelser om visuelle kvaliteter blir ivaretatt.

Krav til plassering av tiltak

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Dispensasjon

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra detaljreguleringsplanens bestemmelse 7.2 for nedgravd avfallsanlegg. Det er søkt midlertidig da det er ønskelig å avvente etableringen av det nedgravde avfallsanlegget til utbyggingen av skolen er planlagt. Avfallsanlegget vil derfor anlegges med avfallsdunker på bakkenivå. Løsningen er godkjent av RfD.

Søkers begrunnelse for dispensasjon

Søker har innsendt følgende redegjørelse som begrunnelse for dispensasjon:

Intensjonen i reguleringsplanen er å sikre en helhetlig plan for idrettsanlegget og Åssiden skole, både med tanke på den nye fotballhallen og en eventuell utvidelse av skolen. Det er

lagt opp til at parkering, sykkelparkering, hente og bringesone, samt avfallsløsning skal være felles.

Inntil videre, til en eventuell utvidelse av skolen, er det ikke aktuelt for skolen å endre avfallsløsning. Dypavfallsanlegg er en kostbar løsning, og fotballhallen har ikke økonomi til å bekoste dette alene. Fotballhallen er en treningshall uten publikumsfasiliteter og vil alene ikke generere nok avfall til å rettferdiggjøre investeringene for et dypavfallsanlegg. Det er også organisatoriske grunner som taler for at avfallsbeholdere på terreng ved hallen er den beste løsningen, inntil felles avfallsløsning med skolen etableres. Vi har presentert løsningen for RfD (Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS), og de har godkjent den, se vedlagt mailkorrespondanse.

I henhold til § 19-2 i plan og bygningsloven kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi er av den oppfatning at hensynet bak bestemmelsen er å sikre felles avfallsløsning for skolen og idrettsanlegget. Når man har valgt å beskrive dypavfallsanlegg, er det fordi det er plassbesparende og det gir bedre sikkerhet mot ildspåsettelse og spredning av lukt.

Tiltakshavers intensjon er å etablere dypavfallsanlegg på parkeringsplassen når skolen, og dermed også de økonomiske rammene, utvides.

Avfallsbeholdere på terreng kan plasseres i randsonen av snuplassen ved hallen, i skyggen av store trær og med god avstand til fasader, mer enn 8m.

Renovasjonsbilen kan kjøre opp til hallen, snu på plassen, og tømme beholderne. Denne manøveren kan utføres uten rygging og medfører dermed ingen risiko for forgjengere og syklist.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt så lenge dette dreier seg om en midlertidig dispensasjon. Fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene. Ved å ha avfallsbeholdere på terreng oppe ved hallen, sikrer man at brukerne benytter beholderne og ikke hensetter avfall rett utenfor hallen. Avstanden fra hallen og ned til parkeringsplassen er relativt stor, ca. 120m, og hallen har foreløpig ikke eget driftspersonell som kan ivareta transport av avfall ned til parkeringsplassen. Ved å dispensere midlertidig fra bestemmelsen, sikrer man at de offentlige budsjettene for hallen ikke overskrides og at løsningen er praktisk gjennomførbar for brukerne. Helse, miljø og sikkerhet ivaretas i den foreslåtte løsningen. Det er ikke nødvendig å rygge med stor bil. Beholderne plasseres med stor avstand til fasade. Hentefrekvensen sikrer at sjenerende lukt ikke oppstår.

I tilleggskommunikasjon mottatt av kommunen 05.04.2019 fremkommer det ytterligere redegjørelse for dispensasjonssøknaden. I tillegg er plasseringen av avfallsdunkene noe endret, for å imøtekomme nabomerknaden som senere er trukket, på grunn av endringen. Følgende følger av redegjørelsen mottatt 05.04.2019:

På bakgrunn av merknad fra nabo på eiendommen rett sør for hallen, foreslår vi endret plassering av avfallsbeholderne. Avfallsbeholderne plasseres med større avstand til naboen, på

motsatt side av snuplassen. Den nye plasseringen er fortsatt forenelig med RFD's krav om å unngå rygging. RFD og naboen har begge uttalt seg og godkjent den nye plasseringen.

Vi har søkt om midlertidig dispensasjon fra kravet om nedgravd avfallsanlegg. Det er flere grunner til det, dels på grunn av økonomi, men mest av alt fordi en nedgravd løsning skal være felles for hallen, skolen og barnehagen. Behovet for utbygging av skolen er ukjent, og det vil derfor være vanskelig å dimensjonere et nedgravd avfallsanlegg. Tidspunktet er også ukjent. Sett fra byggherrens ståsted, vil det være ønskelig at man får innvilget midlertidig dispensasjon inntil utvidelse av skolen finner sted.

Kommunens vurdering av dispensasjonen

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.

Vurdering av hensyn

Hensynet bak bestemmelsen om nedgravd avfallsanlegg er å sikre en felles løsning for utbyggingen innenfor detaljreguleringsplanen. Bestemmelsen sikrer både en felles løsning og plassering av anlegget. Videre er hensynet med at anlegget skal være nedgravd at det vil forebygge problematikk rundt brannsikkerhet og lukt.

Det er søkt om en midlertidig dispensasjon frem til resten av utbyggingen innenfor detaljreguleringsplanen skal realiseres. Dette er både for å sikre riktig dimensjonering av anlegget, da det er for felles bruk. I tillegg vurderer søker at det er utvidelsen av skolen som vil nødvendiggjøre anlegget, slik at hallen i seg selv ikke er det avgjørende for behovet.

Da dispensasjonen er søkt om midlertidig vil det ved den videre utbyggingen av området bli etablert en nedgravd løsning i tråd med planen. Hensynet vil derfor ikke tilsidesettes permanent. Kommunen støtter ansvarlig søkers vurdering i at behovet for avfallsanlegget og dimensjoneringen av dette tydeliggjøres når resten av utbyggingen skal påbegynnes. Det er gjennomført dialog med RfD, slik at den midlertidige løsningen som er prosjektert og fremkommer av utomhusplanen er godkjent av renovasjonsselskapet.

Da dispensasjonen er omsøkt midlertidig vurderer kommunen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Bestemmelsen blir noe tilsidesatt i en tidsavgrenset periode, men når resten av planen blir realisert blir ikke bestemmelsen lenger tilsidesatt. Uansett vurderer kommunen at den midlertidige dispensasjonen ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynet.

For å sikre at bestemmelsen blir oppfylt stiller kommunen krav om at det nedgravde anlegget skal etableres når skoleutbyggingen skal realiseres. I tillegg vurderer kommunen at det er nødvendig å gi dispensasjonen i en tidsavgrenset tid i tillegg, for inntil 5 år. Dersom skoleutbyggingen ikke skjer i løpet av fem år, må enten avfallsanlegget etableres, eller det må søkes om en ny midlertidig dispensasjon.

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 ulempene.

Vurdering av fordeler og 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.

Fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon er at dimensjoneringen av avfallsanlegget skjer i sammenheng med fremtidig skoleutbygging. I tillegg er det en fordel med løsningen som er vist at beholderne plasseres i nærheten av hallen, dette for å unngå forsøpling. Renovasjonsselskapet har godkjent løsningen og den vil derfor ikke medføre stor fare eller ulempe for ferdsel i sammenheng med hallen. Dette er også en relevant fordel. Plasseringen av avfallsbeholderne er endret etter merknad fra nabo, slik at plasseringen nå ikke kommer i konflikt med andre tiltak i området. Da dispensasjonen er omsøkt midlertidig må det mindre til for at kravet skal være oppfylt, enn dersom dispensasjonen var omsøkt permanent.

Ulempene ved en dispensasjon som omsøkt er at avfallsdunker på bakken kan bidra til større brannfare og mer lukt. Da renovasjonsmyndigheten har godkjent løsningen som er vist på innsendt materiale vurderer kommunen allikevel at løsningen er tilstrekkelig som en midlertidig løsning frem til det nedgravde anlegget skal etableres.

Kommunen vurderer derfor at fordelene er vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunen anser derfor at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om midlertidig dispensasjon fra detaljreguleringsplanens bestemmelse 7.2 for nedgravd avfallsanlegg innvilges inntil skoleutbyggingen realiseres eller for inntil 5 år.

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 seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2019, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyr for saksbehandling av fullstendige søknader angis ved bokstaven M. 1M utgjør kr. 2.770,-.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1.260,- pr. time inntil saken er fullstendig. Det har i denne saken medgått 1 saksbehandlingstime inntil saken var fullstendig.

Følgende gebyr er påløpt:

- § 3-1, medgått tid kr. 1.260,-
- § 3-5 A, fotballhall med tilhørende anlegg (30M) kr. 83.100,-
- § 3-6 B, dispensasjon (4M) kr. 11.080

Totalt gebyr i saken er **kr 95.440,-**. 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

Elise Haraldsrud Lien
saksbehandler

Aida Hodzic Strand

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg: Vedlegg D1_A-001_Situasjonsplan
Vedlegg E2_A-102_Plan 2.etg
Vedlegg E3_A-103_Plan 3.etg
Vedlegg E4_A-104_Plan 4.etg
Vedlegg E5_A-301_Snitt 1 og 2
Vedlegg E6_A-302_Snitt 3 og 4
Vedlegg E1_A-101_Plan 1.etg._revisjon A
Vedlegg E7_A-401 Fasade øst og vest_revisjon A
Vedlegg E8_A-402 Fasade sør og nord_revisjon A
Vedlegg E9_L-18021-101-C02_Utomhusplan
Vedlegg E10_L-18021-102-C02_Utomhusplan

Kopi: Drammen eiendom

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.