

Arkitema Architects AS
St. Olavs gate 27
0166 OSLO

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-23/01196-17	Deimante Kaupaite	25.10.2023

Korsveien 68, tillatelse til oppføring av omsorgsbolig med dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	117 / 328 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Arkitema Architects AS
Ansvarlig prosjekterende:	ARKITEMA AS
Ansvarlig prosjekterende:	ARKITEMA AS
Ansvarlig prosjekterende:	Ikke angitt

Drammen kommune viser til søknad om rammetillatelse til oppføring av omsorgsbolig mottatt 30.06.2023, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 05.10.2023. Søknaden var fullstendig sistnevnte dato.

Søknad om dispensasjon fra arealformålet «felles grøntareal» ble innvilget av Hovedutvalg for tekniske tjenester i møte 19.09.2023 med følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, gis det dispensasjon fra arealformålet «felles grøntareal» for oppføring av tilrettelagt bolig for funksjonshemmede.

Vedtak

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

Godkjent tiltak

Drammen kommune gir rammetillatelse til følgende tiltak:

Oppføring av omsorgsbolig.

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

Grunnlag	Datert	Dato
Utomhusplan/landskapsplan	Mottatt	05.10.2023

Side 1 av 7

Virksomhet

avdeling

Organisasjonsnummer 921234554	Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN	Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN	Telefon +4732040000 e-post
----------------------------------	--	---	-------------------------------

Plantegning første etasje	Mottatt	05.10.2023
Plantegning andre etasje	Mottatt	05.10.2023
Takplan	Mottatt	30.06.2023
Fasade vest og øst	Mottatt	14.08.2023
Fasade nord og sør	Mottatt	14.08.2023
Snitt	Mottatt	14.08.2023

Betingelser for vedtaket:

1. Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf. pbl. § 28-2.

Vilkår

Vilkår for igangsettingstillatelse

1. Situasjonsplan med revidert tiltak må foreligge.
2. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge.
3. Søknad om sanitærabonnement må være godkjent av virksomhet Vann og Avløp.
4. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes.
5. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter for tiltaket må innsendes.

Opplysninger om søknaden

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om oppføring av døgnbemannet senter (omsorgsbolig) for personer med nedsatt funksjonsevne. Bebyggelsen inneholder 8 boenheter fordelt på to etasjer, hvorav enkelte leiligheter vil fungere nærmest som selvstendige med egen inngang fra utsiden, mens andre leiligheter er for beboere med større hjelpebehov, hvor det tilrettelegges for større grad av fellesfunksjoner.

Bygningen er delt opp i tre deler med to volum med pulttak på hver side, som er sammenbygd med et lavere bygg. Høyeste gesims- og mønehøyde er på henholdsvis 6,03 og 8,87 meter. Bygget er planlagt oppført i tre-panel, med en forskjøvet saltaksløsning tilnærmet et pulttak, hvor taket følger landskapets fall.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden:

Grunnlag	Antall	Enhet
Tomtestørrelse	1832	m ²
Bebygd areal	580	m ²
Grad av utnyttning	35,13	% BYA
Gesimshøyde	6,03	m
Mønehøyde	8,87	m
Antall boenheter	8	boenheter
Antall biloppstillingsplasser	5	p-plasser
Antall sykkelplasser	16	plasser

Ansvar

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 30.06.2023 tas til etterretning.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Arkitema Architects AS	PRO: Arkitektur	2
Org.nr: 943 857 644	PRO: veg, utearealer og landskapsutforming	2

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

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

Arbeidene ligger i tiltaksklasse 2 og det er derfor krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet, geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk, jf. SAK10 § 14-2 andre ledd.

Plangrunnlag

For eiendommen gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål boligbebyggelse.

I tillegg gjelder regulerings- og bebyggelsesplan for Østre Kjøsterud, vedtatt 16.08.1967. Eiendommen er regulert til arealformål felles grøntareal.

Høringsuttalelser

Miljørettet helsevern 28.08.2023:

«Vi har sett gjennom informasjonen og kan ikke se at vi har innvendinger eller kommentarer tilknyttet utforming av bygget.

Imidlertid har vi listet noen kommentarer til driften:

- Det bør foreligge en kortsiktig og langsiktig vedlikeholdsplan av bygget,
- Det bør etableres rutiner for forebygging av Legionella i dusjene,
- Felles kjøkken bør ha oppvaskmasking med høy nok temperatur,
- Vi gjør oppmerksom på at virksomheten/eiendommen er omfattet av forskrift om miljørettet helsevern, (ref. § 2. Virkeområde).»

Nabovarsling

Berørte naboer og gjenboere er varslet etter bestemmelsene i pbl. § 21-3. Det har kommet inn merknader til søknaden fra gbnr. 117/901 og gbnr. 117/902.

Merknad fra gbnr. 117/901 Korsveien 70:

Eneboligen i Korsveien 70 er planlagt solgt, og hjemmelshaver ønsker at mulige nye eiere skal få mulighet til å vurdere tiltaket, herunder nabovarsles.

Merknad fra gbnr. 117/902 Korsveien 72:

Hjemmelshavers klage tar primært sikte på byggverkets høyde, herunder at bygningen fremstår som en bekymringsfull overtredelse av de estetiske og arkitektoniske hensynene som gjelder for området.

Naboen påpeker at høyden på henholdsvis 25 og 30 meter er unødvendig høy i forhold til tiltenkt formål. Naboen påpeker ytterligere at betydningen av tidligere regulert daghjem nord på eiendommen bør ikke ilegges vekt i følgende sak. Videre, er det anført at det aktuelle grønne arealet er en uvurderlig ressurs for nabolaget, som fungerer som et sted hvor barn leker og utfolder seg. Det tilbyr et pustehull med frisk luft og naturlige omgivelser. Hjemmelshaver har i hensikt å selge huset, og oppføring av et bygg som omsøkt vil forringe verdien av boligen, samt påvirke utsikten.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader

Ansvarlig søker har kommentert merknader i to omganger datert 30.06.2023 og 14.08.2023, og nedenfor er det gjengitt et sammendrag av disse.

Ansvarlig søker anfører at eier av bolig må selv opplyse om tiltaket til de mulige nye eiere og at nabovarselet gjøres kjent i forbindelse med salgsoppgaven. Videre, henvises det til at prosjektet har en fastsatt prosjekteringsplan med oppstartet prosjekteringsgruppe og oppstartsmøte med Husbanken i august, noe som innebærer at utsettelse av nabovarsel til over sommer vil få store fremdriftskonsekvenser.

Søker understreker at bygget vil ikke ha en høyde på 25 eller 30 meter. Dette skyldes en misforståelse hvor nabo har oppfattet koteangivelser på bygget som byggets totale høyde. Ansvarlig søker understreker at i henhold til justert prosjekt så er total høyde for tiltaket ca. 10,3 meter, som tilsvarer 8,9 meter i mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng på det høyeste, fra nordsiden måler huset henholdsvis 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng til møne. Ansvarlig søker anfører at dette er nokså forventet høyde for en bolig med saltak.

Søker har videre henvist til følgebrev, der han dokumenterer at eiendommen naboen påpeker er et viktig grønt- og lekeareal for nabolaget er i realiteten ubenyttet branntomt. Søker påpeker at det er behov for tilrettelagte boliger i eksisterende gode og etablerte omgivelser.

Merknadene og søkers kommentar kan leses i sin helhet på saken i innsynsportalen til Drammen kommune <https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/finn-nye-og-gamle-saker/>

Kommunens vurdering

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

Nabomerknader

Kommunen mener ansvarlig søker har gitt tilfredsstillende svar på de forhold som er påpekt i nabomerknadene.

Tiltaket er i tråd med gjeldende høydekrav i kommuneplanens arealdel. Anmerkninger om byggets høyde fremstår å være en misforståelse.

Det kan ikke sies noe sikkert om hvordan et fremtidig bygg vil påvirke verdien til øvrige eiendommer, men kommunen kan ikke se at det er lagt frem argumenter som taler for at verdien av øvrige eiendommer vil påvirkes negativt av tiltaket.

Når det gjelder eiendommens funksjon som lek og rekreasjonsareal, vil en dispensasjon fra reguleringsformål «felles grøntareal» redusere areal som er regulert til formålet. Arealet er per i dag ikke opparbeidet eller tilrettelagt for formålet, og det er tilstrekkelig med grøntarealer ellers i området.

Kommunen understreker at huseier har opplysningsplikt ved salg av eiendom, hvorav informasjon om byggeprosjektet kunne vært av relevans. Dette anses som privatrettslige forhold, og drøftes ikke ytterligere.

Merknader tas ikke til følge.

Utforming av tiltak og visuelle kvaliteter

Ny bebyggelse utformes med én hovedinngang, samt flere private innganger til boenhetene. Boenhetene har også adkomst til privat uteoppholdsareal på terreng eller balkong. Gangadkomstene er universelt utformet. Det er i tillegg lagt inn trapper for å forkorte ganglinjer. Adkomst til hovedinngang legges via eksisterende snarveg som går gjennom tomten. Snarvegens trase justeres og utvides mot sørøst, samt opparbeides med nytt asfaltdekke.

Arkitektonisk så er bygget delt opp i tre deler med to volum med pulttak på hver side med et lavere bygg imellom. Bygget er gravd inn i skråningen for å redusere høyden. Hovedinngangen er fra nordsiden, men det er også egen inngang på det lavere nivået i sør. Hver boenhet har en egen mindre balkong eller utgang ut på terreng mot sør og vest. Det er lagt opp til 5 parkeringsplasser i forbindelse med bygget. Sørsiden av bygget får en hage og det kommer en felles balkong i andre etasje.

Det er planlagt å oppføre bygget i trepanel og med en forskjøvet saltaksløsning tilnærmet et pultak hvor taket følger landskapets fall. Det vurderes og legges solceller på taket og helningen mot sør er gjort for å optimalisere solinnstrålingen på panelene.

Etter kommunens skjønn har bebyggelsen god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, i samsvar med pbl. § § 29–1 og 29–2.

Krav til plassering av tiltak

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

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 Forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven gjeldende fra 01.01.2023, skal det betales gebyr for utførte tjenester.

Ved behandling av saker der innsendt dokumentasjon er mangelfull eller feilaktig, beregnes et tilleggsgebyr etter medgått tid med kr. 1 600,- pr. påbegynte time etter første mangelbrev og inntil

saken er fullstendig. Ved avslag, avvisning eller trukket søknad skal det etter gebyrregulativet § 3.15 ilegges gebyr.

Følgende gebyr er påløpt:

Bestemmelse	Sum	Varenr.
§ 3.6.1 a., grunngebyr	kr. 1 600,-	Vnr. 306011
§ 3.7.1, tilleggsgebyr for medgått tid – mangelbrev nr. 2	kr. 1 600,-	Vnr. 307011
§ 3.10.5 b., oppføring av andre bygg enn bolig – omsorgsbolig, bruksareal mellom 501 og 2500 kvm	kr. 128 000,-	Vnr. 310052
§ 3.12.1 c., øvrige dispensasjonssøknader <i>Dispensasjon fra reguleringsformål «felles grøntareal»</i>	Kr. 16 000,-	Vnr. 312013
Totalt	kr. 147 200,-	

Totalt gebyr i saken er **kr. 147 200,-**. Gebyret inkluderer behandling av søknad om første igangsettingstillatelse og ferdigattest. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

<https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/>

Med hilsen

Deimante Kaupaite
Saksbehandler

Wivian Langlie Halleby
Avdelingsleder Arealplan, klima
og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Fasade nord og sør
Fasade Øst og Vest
landskapsplan
plantegning andre etasje
plantegning første etasje
Saksprotokoll
Snitt
takplan

Kopi til:
DRAMMEN EIENDOM KF
Inderjit Kaur Takhar
Ali Karaboga