

FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Dato: 10.05.2019
Saksnr.: BYGG-19/00642-5
Deres ref.:

Tollbugata 34, godkjent tillatelse til utvidelse av eksisterende balkonger - Dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 110/568/0/0
Tollbugata 34

Drammen kommune viser til søknad om tiltak mottatt 20.11.2018 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 19.03.2019. Søknaden var fullstendig sistnevnte dato.

Vedtak

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

Dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen

Etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen «*endret regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommen Tollbugt. 34 og 36*», ikrafttredelsesdato 16.02.1967, for utvidelse av balkonger.

Dispensasjon fra pbl § 29-4

Etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for bygging nærmere nabogrense enn 4 meter for utvidelse av balkonger.

Godkjent tiltak

Drammen kommune godkjenner følgende tiltak:

- Utvidelse og innglassing av balkonger på to av bygningens fasader, fasade nordvest og sydøst.

Følgende dokumentasjon er godkjent i tiltaket

Situasjonsplan M 1:500	datert	17.09.2018
Fasader mot nord, sør, og snitt M 1:100	revidert	18.02.2019
Fasader mot øst og vest M 1:100	revidert	18.02.2019
Tegning plan underetasje, og 1-7 etasje M 1:100	revidert	18.02.2019

Betingelser for vedtaket:

1. Av estetiske grunner skal de tydelige horisontale betongbåndene som er karakteristisk for bygningen videreføres i utvidelsen av balkongene, uten synlige skjøter på de nye platene.
-

Byplan

Byggesak	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +47 32 04 00 00
Organisasjonsnummer	Postboks 7500	Engene 1	kommunepost@drmk.no
939 214 895	3008 DRAMMEN	3008 DRAMMEN	www.drammen.kommune.no

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. 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:

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

Ansvarlig søker: FORUM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: BORETTSLAGET TOLLBUGATEN 34

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger på to fasader.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtestørrelse	1765,0	m ²
Grad av utnytting	82,78	% BYA
Areal eksisterende bebyggelse	728,0	m ²
Areal ny bebyggelse	68,0	m ²
Parkeringsareal	665,0	m ²

Ansvar

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 20.11.2018 tas til etterretning.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket:

Foretak og org.nr.	Beskrivelse	Tiltaksklasse
Forum Arkitekter AS 966587903	SØK: Ansvarlig søker	1
	PRO: Arkitektur, estetikk	1
Balco AB 984997353	PRO: Statiske beregninger	2
	PRO: Brannprosjektering	2
	UTF: Oppføring av innglassede balkonger	2
Siv. Ing. Stener Sørensen AS 814266222	Kontroll: Kontroll av hovedbæresystemet for nye balkonger	2

Roar Jørgensen AS 979656874	Kontroll: Uavhengig kontroll av brannkonsept- innglassing av balkonger	2
--------------------------------	---	---

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

Plangrunnlag

For eiendommen gjelder endret regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommen Tollbugt. 34 og 36, ikrafttredelsesdato 16.02.1967. Det er ikke registrert bestemmelser til planen, utover plankartet.

For eiendommen gjelder kommunedelplanen for sentrum, vedtatt 30.05.2006, og dens bestemmelser. I sentrumsplanen er området avsatt til arealformål: Bybebyggelse (blandet formål S 45a).

I tillegg gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2015, og dens bestemmelser. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealformål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

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.

Ansvarlig søkers vurdering av estetikk i tiltaket

«Forslaget som nå foreligger har tatt hensyn til eksisterende tydelige horisontale betongbånd som er karakteristisk for Tollbugata 34. Nytt forslag endrer innglassingen til å kun gjelde fra brystningen og opp til neste brystning i etasjen over. I partiene mellom glassfasadene benyttes det Steni-plater som brystning med dobbel håndløper på toppen. Steni-platene monteres på bakenforliggende rammeverk og i utførelse er de matte og vil på avstand oppleves uten skjøter og som et sammenhengende bånd – likt dagens betongbrystninger. Dette vil være mer i tråd med dagens motiv og være like synlig og lesbart som betongbrystningen. Dette grepet med matte Steniplater har vi også benyttet i andre prosjekter der kravet til «synlig betongelementer» har vært avgjørende.

Vi har samtidig jobbet med overganger mellom øverste horisontale bånd og avslutningen mot trapperom og mot eks. teglsteinsvegg på gavlen. Vi har strukket balkongpartiet helt ut til gesims og omkringliggende elementer. Glasset mellom brystningene er også trukket noe tilbake og er tenkt utført i en mørk farge igjen for å fremheve den hvite brystningen og tone ned innglassingen».

(...)

Kommunens vurdering

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

Utforming og visuelle kvaliteter (pbl §29-1 og § 29-2)

Fasadeendringer i form av utvidelse og innglassing av balkonger vil medføre en forandring av bygningen opprinnelige uttrykk, men er etter endring tilpasset på en akseptabel måte. Boligblokken er oppført i 1966 og er et typisk eksempel på boligblokker fra denne tidsperioden og boligutbyggingen i etterkrigstiden. En betongkonstruksjon med tydelig bånd som markerer etasjeskillene og små innhugg til veranda for hver leilighet, som skaper skyggeeffekt.

Kommunen er enig med søker at forslaget som nå foreligger har tatt hensyn til eksisterende tydelige horisontale betongbånd som er karakteristisk for Tollbugata 34 på en bedre måte enn opprinnelig

forslag. I partiene mellom glassfasadene benyttes det nå etter endring, Steni-plater som brystning med dobbel håndløper på toppen.

Formuttrykk

Karakteristisk for bygningen er også dens stramme formavgrensning. Det opprinnelige volumet er holdt innenfor et stramt rektangel. Med utvidelsen som er trukket litt inn fra hver side og mot bygningens opprinnelige gesims, blir den stramme formen avbrutt og er ikke lenger like tydelig.

Etter kommunens vurdering er tiltaket etter endring prosjektert slik at det vil få en tilfredsstillende arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter som er i samsvar med pbl §§ 29-1 og 29-2.

Dispensasjon

Tiltaket innebærer at det er behov for dispensasjon fra reguleringsplanens formål og fra plan- og bygningsloven § 29-4, for utvidelse av balkonger.

Det er søkt om dispensasjon fra planformålet i reguleringsplanen «*endret regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommen Tollbugt. 34 og 36*», ikrafttredelsesdato 16.02.1967 for utvidelse av balkonger.

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 for bygging nærmere nabogrense enn 4 meter for utvidelse av balkonger.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra reguleringsplanens planformål og avstandsbestemmelse

«De nye balkongene gjør at bygningskroppen blir utvidet med 80 cm og overlapper grått, skravert område som i planen har formål «prosjekterte veger». Det er 2,3 m fra vei og opp til underkant nye utvidete balkonger. Disse er understøttet med søyler som er plassert mellom garasjeportene.

Vi mener fordelene for prosjektet og for beboerne i form av større balkonger, innglassede balkonger og økt bokvalitet er større enn ulempene dette medfører for gjeldene plan. Tiltaket er langt inne på egen eiendom og vil ikke være til sjenanse og hinder for andre enn egne beboere selv. Arealet er asfaltert og fungerer som et manøvrerings areal for borettslaget selv. De er innforstått med ulempene med søylene og ser ikke det store problemet her.

Siden tiltaket primært foregår over regulert planområde – «prosjekterte veger» og det ikke er til sjenanse for naboer eller felleskapet søker vi om dispensasjon fra gjeldene planformål».

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4:

«Det søkes om dispensasjon fra PBL § 29.4, for avstand til nabogrense. Avstand til nye balkonger fra nabogrense til gbnr. 110/387 er 3,6 m, og fra nye balkonger til gbnr. 110/399 0,7 m».

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 bestemmelsen i reguleringsplanens planformål

Intensjonen med formålet «prosjekterte veger» i reguleringsplanens plankart er å ivareta adkomsten til boligblokken og parkeringsarealet.

Utvidelsen av balkongene skjer 2,3 m fra bakkeplan og opp til underkant nye utvidete balkonger hvor balkongene er understøttet med søyler som er plassert mellom garasjeportene. Arealet regulert til «prosjekterte veger» blir dermed lite berørt av utvidelsen.

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.

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 dispensasjon er i hovedsak rettet mot borettslagets beboere som får utvidet uterom, og noe forbedret bokvalitet. Utvidelsen vil ikke påvirke arealbruken på bakkeplan, eller området rundt.

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

Hensynet bak bestemmelsen i plan- og bygningsloven §29-4.

Av rundskriv H-8/15 følger det at pbl § 29-4 hovedsakelig skal ivareta brannvern hensyn, samt sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse. I tillegg også hensynet til naboer hva gjelder forhold som utsikt, innsyn og lignende.

Avstand til nye balkonger fra nabogrense til gbnr. 110/387 er 3,6 m, og fra nye balkonger til gbnr. 110/399 0,7 m. Lys- og luftforhold mellom bygningene blir ikke endret, da tiltaket omfatter en mindre utvidelse av balkongene i retning mot eget gårdsrom. Brannvern hensyn ivaretas i brannprosjekteringen, som også er belagt med uavhengig kontroll.

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.

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 dispensasjon blir i hovedsak for beboere i borettslaget som får et bedre uterom i form av utvidet balkongplass. Samtidig medfører utvidelsen ingen ulemper for nærliggende eiendommer. Utvidelsen skjer mot eget gårdsrom, og brannvern hensyn er ivaretatt i tiltaket.

Kommunen anser derfor at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 innvilges.

Tillatelsens 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 1,0 saksbehandlingstime inntil saken var fullstendig.

Følgende gebyr er påløpt:

- | | |
|--|--------------|
| • § 3-1, medgått tid | kr. 1.260,- |
| • § 3-6, K Fasadeendring for bygning på 3 etasjer eller mer, 3M x 2 | kr. 16.620,- |
| • § 3-16, B Dispensasjon knyttet til bygge- eller delesak 4 M x2 (2 forhold) | kr. 22.160,- |

§ 1-6. Nedsettelse av gebyret

Gebyret anses som åpenbart urimelig grunnet lang svartid før tilbakemelding på søknaden ble sendt ut. Gebyret reduseres derfor med 40 %.

Totalt gebyr i saken er **kr. 24.024,-**. 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

Åge Thorvaldsen
saksbehandler

Aida Hodzic Strand

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg: Tollbugata 34_Planer underetasje og 1.-7. etasje_NY situasjon_1010-A
Tollbugata 34_Fasader mot øst og vest_NY situasjon_1011-A

Tollbugata 34_Fasader mot nord og sør, og snitt_NY situasjon_1012-A
151685371_SITUASJONSKART

Kopi: BORETTSLAGET TOLLBUGATEN 34
Kopi: BORETTSLAGET TOLLBUGATEN 34

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.