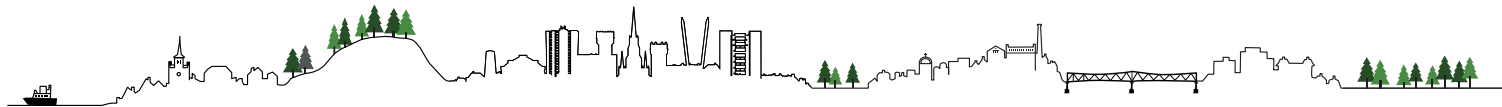


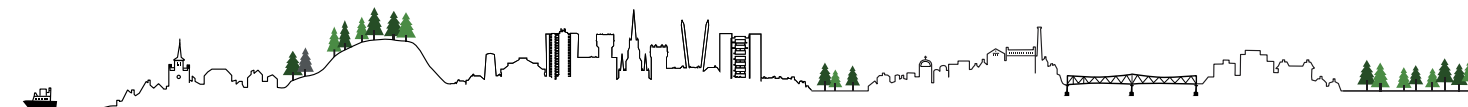


Øvre Storgate 45

Orientering i hovedutvalg for tekniske tjenester 4. februar 2020



Illustrasjon fra søknaden



Ansvar i byggesaker

- Tiltakshaver/utbygger har primæransvar i byggesaker
- Ansvarlige foretak innestår overfor myndighetene for at lovkrav er oppfylt
- Dette gjelder både formelle og materielle krav tilknyttet de aktiviteter foretaket har erklært ansvar for
- Oppgaven skal utføres i tråd med lov og tillatelse
- Brudd på plikter/ansvar kan medføre sanksjoner



Kommunens behandling av en byggesak

- Kommunen skal blant annet:
 - kontrollere at omsøkt tiltak er i tråd med lov/plan
 - godkjenne tiltakets plassering og høyde

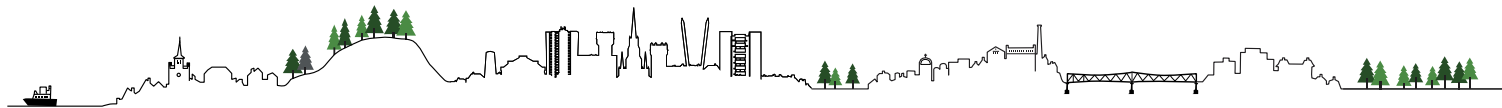
- Plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd:

*«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse **dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.**»*



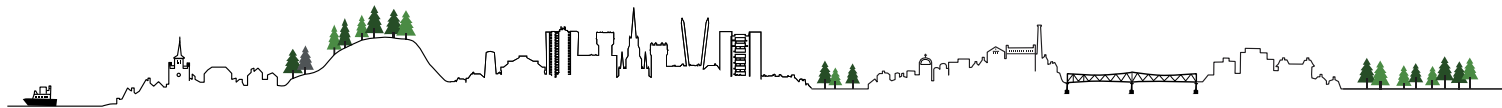
Vurderingen av byggesøknaden

- Utdrag fra bestemmelsene i reguleringsplanen for området:
 - Eventuelle sidebygninger kan plasseres langs eiendomsgrensene, og med møneretningen vinkelrett på Øvre Storgate og Drammenselva.
 - Maksimal gesimshøyde er 7,0 m (2 etg) og mønehøyde 11,0 m over ferdig planert terreng.
 - Bebygd grunnareal inkl. garasje, boder, etc. (BYA%) skal ikke overstige 60 % av tomtas netto areal.
- Søknaden tilsa at tiltaket var i tråd med reguleringsplanen og loven, dermed godkjent i tråd med pbl § 21-4 i vedtak av 24.11.2015.



Videre utvikling i saken

- I perioden 07.04.16 - 30.11.16 kommer det mange merknader fra nabo i nr. 43
- Merknadene besvares med diverse dokumentasjon fra flere av de ansvarlige foretakene
- Kommunen ber om redegjørelser fra søker i april, juni og september 2016
- I brev av 20.10.16 varsles tilsyn og vurdering av pålegg om byggestans fordi innsendte tegninger er misvisende



Videre utvikling i saken

- Utbygger/foretakene fortsetter med byggearbeidene
- Det avholdes møte i saken med de involverte 08.12.16
- Kommunen varsler omgjøring og byggestans for bygget mot Øvre Storgate 43 i brev av 12.01.17
- Byggearbeidene fortsetter likevel, naboene varsler 14.02.17 om at sidebygning mot dem er under oppføring



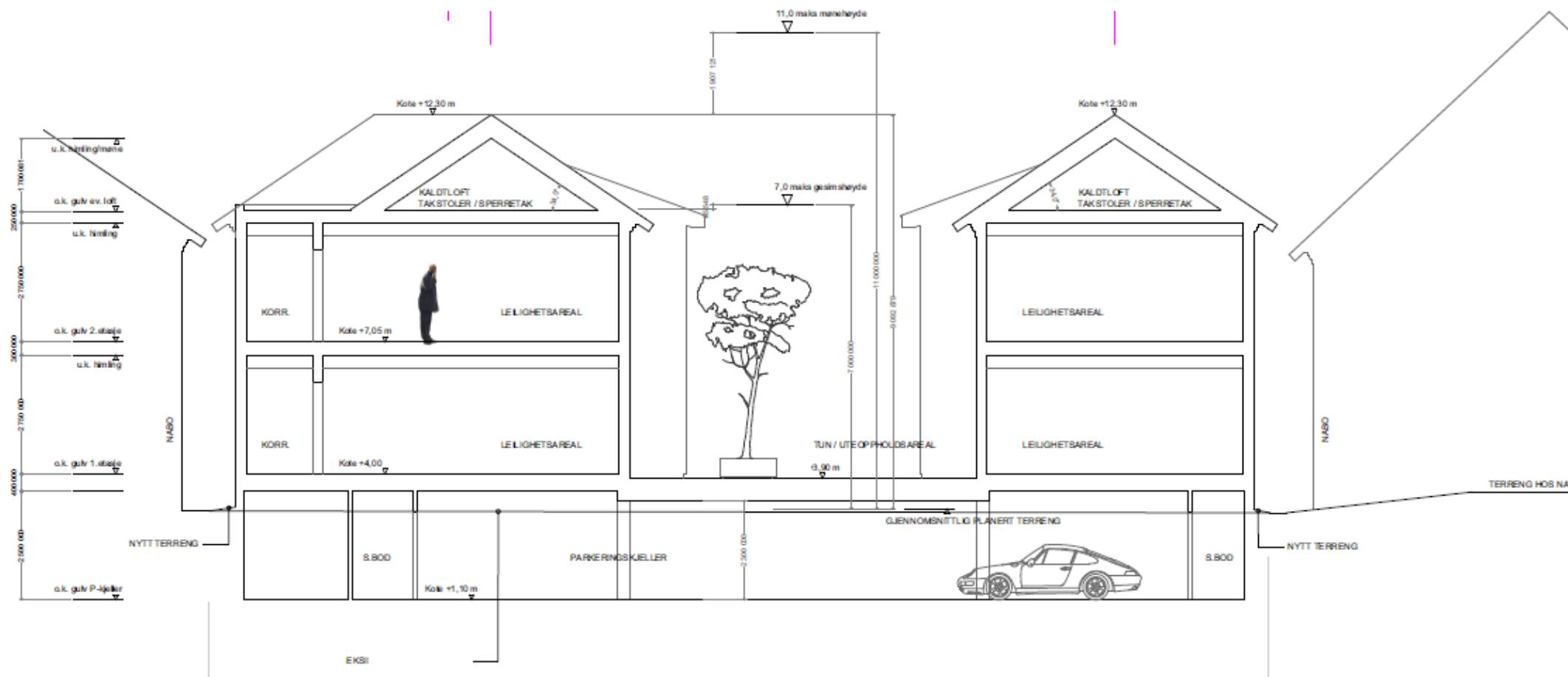
Illustrasjon fra søknaden



Faktisk situasjon



Snitt og høyder godkjent 24. november 2015



Klage-/omgjørings sak



- Søknad om endring av flatt tak til skråtak, to heisoppbygg som takoppløft, endring av bryggekant, godkjent 03.05.17
- Naboene i nr. 43 påklager endringsvedtaket
- Kommunen opphever 30.04.18 delen av vedtaket som gjelder takoppløft for heisoppbygg på grunn av for høy gesims – feil opplysninger i søknad
- Kommunen vurderer også omgjøring av vedtaket av 24.11.15, beslutter å la vedtaket bli stående:
 - mye feil i søknaden, tiltakshaver/foretak er i stor grad å bebreide
 - enkelte forhold ikke vurdert inngående nok av kommunen
 - hensynet til nye eiere, konsekvenser ved omgjøring, mv tillegges vekt



Klage-/omgjørings sak



- Naboene i nr. 43 påklager kommunens nye vedtak/beslutning:
 - uenig i beslutning om at opprinnelig byggetillatelse opprettholdes
 - faktiske høyder er ikke i tråd med det som er omsøkt
 - garasjekjeller må regnes med i BYA, og BYA er derfor i strid med plan
- Kommunen leier inn konsulentfirma for å få målt/klarlagt høyder og BYA:
 - BYA er på 79% - i strid med planen
 - gesimshøyde er på 7,7-8,7 meter på begge bygg - i strid med planen
- Kommunen varsler omgjøring av vedtak av 24.11.15, alternativt at det søkes dispensasjon. Utbygger er uenig, men søker om dispensasjon



Behandling av dispensasjonssaken



- Rådmannens forslag til vedtak:
 1. Formannskapet viser til plan- og bygningsloven § 19-2 og innvilger søknad om dispensasjon fra kravet om maksimalt tillatt bebyggt areal på 60% i § 3.2.3 i reguleringsplanen for Øvre Sund/Gropa, vedtatt 21.06.2005, for tillatt bebyggt areal på 79%.
 2. Formannskapet viser til plan- og bygningsloven § 19-2 og innvilger søknad om dispensasjon fra kravet om maksimalt tillatt gesimshøyde på 7 meter i 3.2.3 i reguleringsplanen for Øvre Sund/Gropa, vedtatt 21.06.2005, for tillatt gesimshøyde på henholdsvis maksimalt 8,74 meter og 7,68 meter for bygg C og for tillatt gesimshøyde for takoppløft for heis og hovedgesims på henholdsvis maksimalt 8,6 meter og 7,67 meter for bygg D.
 3. Rådmannen gis fullmakt til å vurdere videre fremdrift i omgjørings sak BYGG-19/00220 og til å fullføre behandlingen av byggesak BYGG-19/00124.



Behandling av dispensasjonssaken



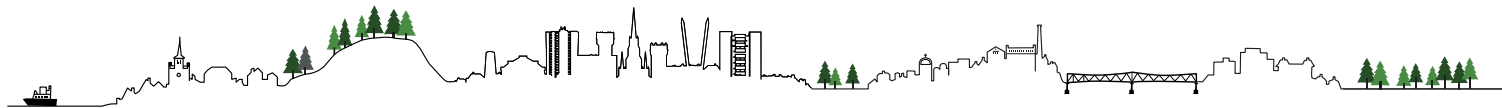
- Formannskapetets enstemmige vedtak:
 1. Vi støtter ikke rådmannens forslag til vedtak ang. dispensasjoner.
 2. Når det gjelder høyder, ønskes en bedre visuell karakter gjennom å endre taket på hele bygget i Øvre Storgate 45 A-D til samme gesimshøyde som Øvre Storgate 43.
 3. Brannsikkerheten må være utført og godkjent etter teknisk forskrift snarest mulig, og det må utføres uavhengig kontroll i tiltaksklasse 3 på brannprosjekteringen.
 4. Kommunen må yte erstatning for de ulemper og skader på bygg og eiendom hele prosjektet i Øvre Storgate 45 A-D har påført naboene i og med at utbygger ikke har fulgt den opprinnelige byggetillatelsen på de fleste punktene.
 5. Kommunen må tilby løsning og dekke kostnader for de av naboene som blir berørt av endringene i Øvre Storgate 45.



Klager på formannskapets vedtak



- Utbygger v/advokatfirma Lønnum DA:
 - Det er ikke grunnlag for omgjøring og avslag
 - Uenig i kommunens beregning av %-BYA, tiltaket er i samsvar med planen.
 - Vedtaket stiller andre krav til gesimshøyde enn det reguleringsplanen tillater (formannskapet viser kun til høyde hos naboen i nr. 43).
 - Uenigheter i saken gjelder høyst usikre faktorer
 - Det foreligger overvekt av grunner som tilsier at dispensasjon kan gis.
 - Endring som foreslått av formannskapet vil kunne ha en kostnadsramme for kommunen på om lag kr 30 000 000, og fire leiligheter forsvinner, fire familier må kastes ut av sine hjem.
 - Ingen plikt for kommunen til å følge opp saken etter så lang tid. Kommunen trenger ikke omgjøre tillatelsen selv om dispensasjon kreves og denne ikke kan gis.



Klager på formannskapets vedtak



- Sameiet Øvre Storgate 45 (eierne av leilighetene):
 - Rådmannens vurdering av å gi dispensasjoner er godt begrunnet, støttes
 - Betyr avslag på dispensasjoner at garasjekjelleren må rives?
 - Hva menes med å senke gesims lik Øvre Storgate 43? Her er det ulike høyder på gesims hos naboen, som grenser mot 45.
 - Reduksjon av gesimshøyder vil innebære at leilighetene i annen etasje blir ubeboelige
 - Hva menes med at brannsikkerhet må være utført og godkjent snarest mulig? Beboere må få vite i hvilken rekkefølge ting skal gjennomføres og hva som er nødvendig å gjøre hvis man uansett må rive etter vedtakets punkt 1 og 2.
 - Punkt 5 om erstatning må korrigeres, sameiet legger til grunn at det er beboernes kostnader som skal erstattes her, ikke naboenes.



Status for bygget og saken per dags dato

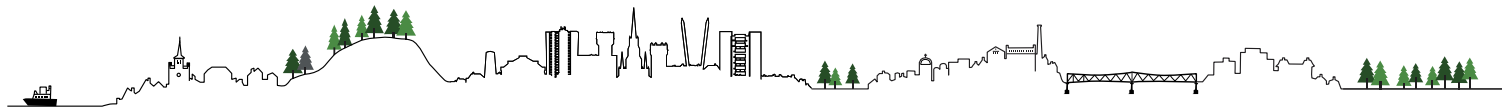


- Første søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 03.11.17, deretter flere søknader om forlengelse
- Siste brukstillatelse gitt 18.12.19, med varighet til 31.12.2020
- Brukstillatelser er gitt av hensyn til eierne av leilighetene. Brannvesenet har bekreftet at personell sikkerhet er ivaretatt
- Opprinnelig ansvarlig søker trakk seg 22.11.19, ny søker på plass 18.12.19



Status for bygget og saken per dags dato

- Klagen på formannskapetets vedtak må behandles av hovedutvalget, forventet 10.03.2020
- Endelige utfall av klagesaken er avgjørende for hva som skjer videre, byggesaken ligger dermed «på vent»
- Tilsynssaker pågår og vil pågå parallelt med byggesaken



Tilsyn med foretakene i byggesaken



Foretak	Funksjon	Fagområde/grensesnitt	Tilsynstype	Status	Reaksjon
Multiconsult ASA	PRO	Geoteknisk prosjektering	Dokument, PRO	Pågående	
B-Consult AS	KPRO	Kontroll av geoteknisk prosjektering	Dokument, KONT	Pågående	
Kaare Mortensen Buskerud AS	UTF	Grunnarbeider, spunt/peling	Dokument, UTF	Pågående	
Ingar Gjesmoe Bygg- og brannteknikk	PRO	Prosjektering av opprinnelig konsept	Dokument, PRO	Lukket	Advarsel
ÅF Engineering AS	PRO	Overordnet konsept	Dokument, KS/PRO	Lukket	Advarsel
ÅF Engineering AS	PRO	Overordnet konsept	Dokument, PRO	Lukket	
Siv ing Erling F Johnsen AS	KPRO	Kontroll av både opprinnelig og nytt konsept	Dokument, KONT, KS	Lukket	Advarsel
Trond Martens Sivilarkitekt	SØK/PRO	Søker, detaljprosjektering brann ARK	Dokument, KS-system	Lukket	Advarsel
B-Consult AS	PRO	Detaljprosjektering brann RIB	Dokument, KS-system	Lukket	Advarsel
B-Consult AS	UTF	Oppbygging av brannvegg/yttervegg	Dokument, produkt	Lukket	

