

## Spørsmål 126 (2023) fra Thor Sigurd Syvaldsen (AP): Byggeprosjekt Store Landfall øvre 100

Til: Kommunedirektøren  
Fra: Thor Sigurd Syvaldsen (AP)

Dato: 01.09.2023  
Saksnr: 23/00858-127  
Deres ref:

Har fått en henvendelse fra naboer til byggeprosjektet Store Landfall øvre 100 med følgende spørsmål:

- Er det samme volumet på bygget som er blitt godkjent?
- Holder de seg innenfor utnyttelsesgraden?
- Hva med smerten i øst på eiendommen?
- Kjøleaggregat skal settes opp nord for bygget, opp mot Knut Bjørhus vei. Hva med støy fra dette aggregatet?

Det ble vedtatt at krysset mellom Store Landfall øvre og Knut Bjørhus vei skal strammes opp. I tillegg skal det etableres tre gangfelt med intensivbelysning og fortau langs planområdet. Dette byggeprosjektet har det vært mye støy rundt behandlingen av, derfor er det meget viktig at sluttresultatet blir i henhold til godkjent vedtak. Det må ikke utstedes ferdigattest før dette er sjekket opp.

### Svar

- Er det samme volumet på bygget som er blitt godkjent?
- Holder de seg innenfor utnyttelsesgraden?

I henhold til søknaden, er tiltaket innenfor rammene fastsatt i reguleringsplanen. Grad av utnytting er oppgitt å være på 3531 kvm BRA. Maksimal BRA i reguleringsplanen er satt til 3600 kvm. Tillatelse fra kommunen gis på bakgrunn av opplysninger som er oppgitt i søknaden.

Hvis det blir foretatt endringer av tiltaket under byggeprosessen er dette i utgangspunktet søknadspliktig med mindre endringene er en justering. Kommunen får normalt opplysninger om mindre endringer, gjennom tegninger som viser «som bygget», i forbindelse med at det søkes om ferdigattest. Søknadspliktige endringer må godkjennes før de utføres.

Det ble gitt tillatelse til endring av overflatematerialer på fasader i vedtak av 15.12.2022.

Endringene omfatter endring av enkelte overflatematerialer på fasader ved at bygget skal utføres med luftede pussfasader i stedet for teglstein i 1. - 3. etasje samt på trappehusene. Endringene omfatter ikke volumer av bygningskroppen. Toppetasjen er ved rammetillatelsen planlagt utført med pussede overflater. Fargen på de nye pussoverflatene har til hensikt å gi en liknende karakter

## Kommunedirektør

### Politisk sekretariat

Organisasjonsnummer  
921234554

Postadresse  
Postboks 7500  
3008 DRAMMEN

Besøksadresse

Telefon +4732040000  
kommunepost@drammen.kommune.no

som opprinnelig tenkte teglfasader. Det blir i tillegg noen mindre justeringer av vinduer og dører som følge av detaljprosjekteringen.

Det ble da vurdert at de fasademessige tiltakene ikke ville endre bygningens karakter eller dens arkitektoniske utforming i særlig grad og endringstillatelse ble innvilget administrativt.

Kommunen har mottatt en søknad om endring av endring av gangvei fra gårdsplass og ut i Knut Bjørhuus vei, som justeres slik at den blir liggende mer enn 4 m fra nabogrense mot gbnr 116/742 og plassering av kjøleaggregat, se nærmere omtale nedenfor.

- Hva med smerten i øst på eiendommen?

«Gangsmetten», lengst øst på eiendommen, opprettholdes slik som opprinnelig omsøkt. Utbygger hadde først tenkt å fjerne denne på bakgrunn av mottatt naboklage, men ser at det likevel er nødvendig å beholde den for å ivareta reguleringsbestemmelsene § 6.1.1 e) om krav til gangsti/forbindelse gjennom planområdet. De skriver følgende: «Kravet om gangforbindelse ble drøftet internt og vi har kommet frem til at en gangsti/smett er den beste løsning for å oppfylle §6.1.1 e) i reguleringsbestemmelsene. Vi forventer at smetten som en ny forbindelse blir sjelden brukt pga. at det er allerede etablert en bra forbindelse for folk som går til fots nedover fra områder ovenfor Knut Bjørhuus vei. Stien /gangsmetten ligger innenfor tomtegrense og er nødvendig for å ivareta krav i reguleringsplanen.»

- Kjøleaggregat skal settes opp nord for bygget, opp mot Knut Bjørhus vei. Hva med støy fra dette aggregatet?

Som følge av naboklage har utbygger besluttet å endre plassering av aggregatet. Det foreligger søknad om endring av gitt tillatelse for forholdet. Søker oppgir at utedelen av kjøleaggregatet plasseres i bakgården og skjermes med spilevegger for å minimere konsekvensene for naboer og nye beboere. Kommunen må legge til grunn at dette prosjekteres på en slik måte at gjeldende grenseverdier for støy ivaretas av hensyn til uteoppholdsarealene.

- Utførelse av krysset mellom Store Landfall øvre og Knut Bjørhus og fortau langs planområdet.

I reguleringsplanen er det krav om at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest før det er dokumentert at de nødvendige kommunaltekniske anleggene som inngår i planen er tilstrekkelig etablert/ dokumentert. Det er inngått en utbyggingsavtale mellom kommunen ved Utbygging og infrastruktur, og utbygger som ivaretar disse forholdene.