



KARTLEGGINGSRAPPORT | HANS LANGBACHS VEI 20

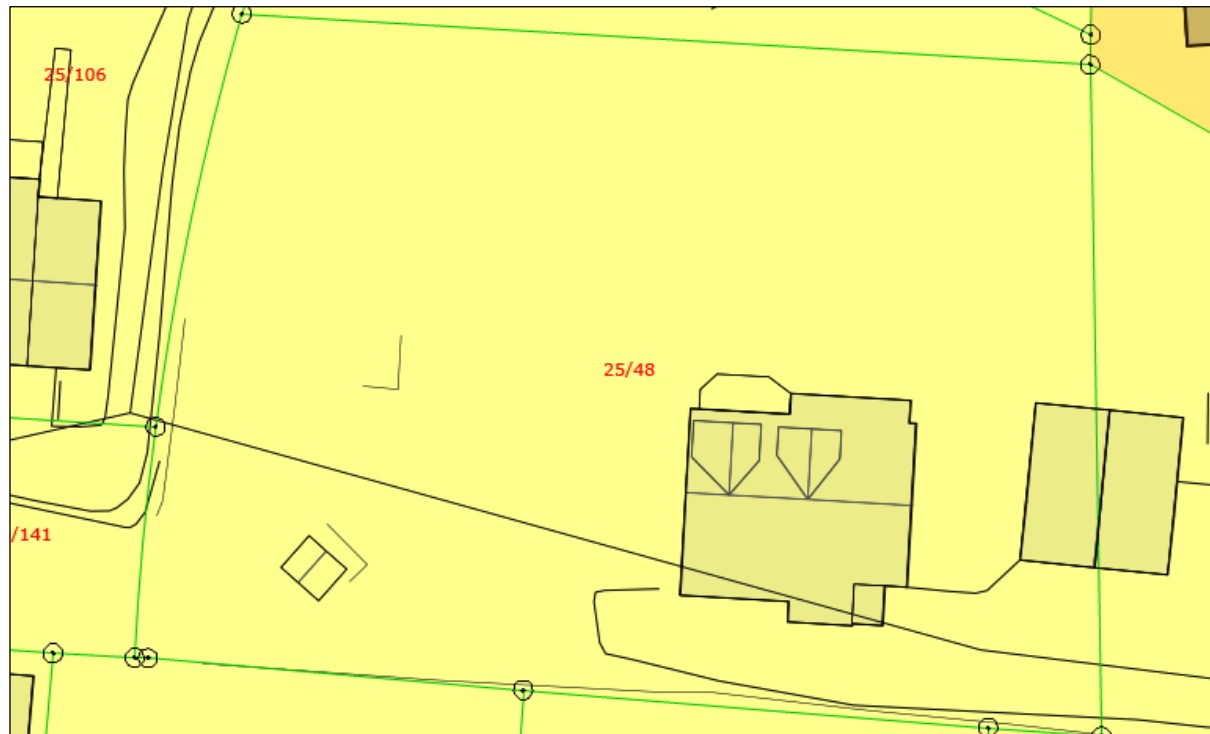
Denne rapporten er en mulighetsstudie vedrørende mulig fradeling av en tomt til boligformål fra eiendom med gårds- og bruksnummer **25/48** i **Drammen kommune** med adresse **Hans Langbachs Vei 20**. Eiendommens areal er på **1.687,9 m²**. Den aktuelle eiendommen er fra før bebyggt med én tomannsbolig og en garasje.

1. GJELDENE PLANER

Fra 1. januar 2020 ble de tre gamle kommunene Svelvik, Nedre Eiker og Drammen slått sammen til Drammen kommune. Inntil det er laget en felles kommuneplan for den nye storkommunen, er det kommuneplanene til de tre gamle kommunene som gjelder. Ifølge Drammen kommunes hjemmesider vil ny kommuneplan tidligst bli ferdig i løpet av 2022. Vi har derfor ikke tatt stilling til den nye kommuneplanen da denne ikke er påbegynt, og gjeldende eksisterende planer er derfor vurdert videre i rapporten. Men det kan være verdt å ta med seg i betraktningen at en ny kommuneplan er under utarbeidelse.

Gjeldende kommuneplan for aktuell eiendom er kommuneplanen til tidligere Drammen kommune. Denne planen heter «*Kommuneplanens arealdel 2014-2036, Drammen kommune*», og ble vedtatt av kommunestyret 07.10.2015. Eiendommen ligger inn under arealformål «boligbebyggelse, nåværende».

Eiendommen ligger ikke inn under noen reguleringsplan.



Figur 1 Skjerm bilde fra kommuneplankartet, hentet fra Drammen kommunes kartløsning

På de neste sidene har vi hentet ut de viktigste bestemmelsene fra kommuneplanen, hvor de punktene som har størst påvirkning på en delingssak er **merket i gult**.

**VIKTIGSTE BESTEMMELSER – KOMMUNEPLAN 2014-2036, DRAMMEN KOMMUNE****1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. og 11-10 nr. 1)**

For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor bestemmelsene i denne planen. Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- ✓ Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 1000 kvm
- ✓ Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk
- ✓ Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- ✓ Utfylling i sjø og grunnarbeider innenfor areal vist som havneområder. Arealbruken på utfyllingsarealet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk
- ✓ Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller kommunedelpen sentrum.

2 Kvalitetskrav til bebyggelsen, byggehøyder, estetikk, kulturmiljø og universell utforming

Der det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder skal bebyggelse ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 7 meter, mønehøyde høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnytting, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter ikke overstige 30 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av BYA med 18 m² pr plass.

Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Parkering skal være i samsvar med kommunens norm. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer. Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600m², ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m².

I bymessige strøk utenfor sentrumsplanens virkeområde, kan det gis dispensasjon fra grense for tillatt grad av utnytting og bebyggelsestype. Det forutsettes imidlertid at grad av utnytting og type bebyggelse er tilpasset strøket for øvrig, og at krav til utendørs oppholdsareal og øvrige retningslinjer etterkommes.

7.4 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til Drammen kommunes norm for uteoppholdsarealer.

Kvalitetskrav til uteoppholdsarealer:

- ✓ Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse
- ✓ Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og under, sittegruppe, beplantning o.l.
- ✓ Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- ✓ Være skjermet fra trafikkfare.



- ✓ *Tilfredsstillte nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensing, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.*

Krav til størrelse:

Utenfor sentrumsplanen:

- Boligområde småhus, enebolig: 200 m²
- Boligområde småhus, tomannsbolig: 150 m² (per enhet)

PARKERINGSSTRATEGI MED PARKERINGSVEILEDER

For sone 3 som eiendommen faller inn under gjelder følgende parkeringsbestemmelser:

- Bolig, minimum 2 parkeringsplasser for første bruksenhet, deretter minimum 1 for hver neste bruksenhet.

Veglovens byggegrenser måles fra midten av veien:

- 50 meter til riksvei
- 50 meter fra fylkesveg
- 15 meter fra kommunal vei
- 15 meter fra gang- og sykkelvei



2. INFRASTRUKTUR

VEG / ADKOMST

Hans Langbachs vei er en kommunal veg på kommunal grunn. Men innkjøring til eiendommen skjer via Johan Bjerknes Vei, som er en privat vei, som går over gbnr. 25/46. Ved en fradeling må man dermed innhente veirett fra Hans Langbachs Vei 18. Eventuelt så kan man legge innkjøring fra andre siden, men dette vil fortsatt kreve innhenting av veirett fra berørte parter.

Ved søknad om fradeling må man søke utvidet bruk av eksisterende avkjørsel, eller søke ny avkjørsel. Dette bør la seg løse uten større problemer.



Figur 2 Utsnitt fra Statens Vegvesen sitt vegkart

VANN OG AVLØP



Figur 3 VA-kart

VA ligger lett tilgjengelig. Ved tilkobling, må man gi rettighet for føring av ledninger fra egen eiendom, Hans Langbachs Vei 20

3. FORSLAG TIL LØSNING



Figur 4 Forslag til delelinje tomt, adkomst og plassering ny bebyggelse

Boligen som er skissert inn på mulig fradelt tomt er basert på modellen «Nelly» fra ABChus AS. Dette er en kompakt enebolig på 98,1 m² bebygd areal (BYA). Les mer her om boligen: <https://abchus.no/ferdighus/moderne-hus/nelly/>

I vårt forslag har vi skissert en fradelt parsell på 700 m². Dette for at tomten ikke skal bli for smal. Men om dere ønsker, så kan tomten reduseres helt ned til 600 m², men det vil føre til litt flere begrensninger på type bolig man kan bygge der.

Dette er bare et eksempel for å vise at det er mulig å få plass til en bolig. Ved søknad om fradeling så må det utarbeides en situasjonsplan som viser nøyaktig forslag til løsning. Den boligen man tegner inn på en fradelingssøknad vil ikke være bindende ift hva man kan bygge. Det er kun for å illustrere at det er mulig å bygge en bolig på eiendommen. Vi anbefaler at man ved søknad om fradeling skisserer inn en relativt liten bolig. På den måten unngår man at den skisserte boligens størrelse kan virke negativt i forhold til fradelingssøknaden. Når man så en gang skal søke om byggetillatelse for oppføring av bolig kan man heller søke om den boligen man faktisk ønsker å bygge.



Figur 5 Illustrasjon av bolig skissert inn på ny tomt, «Nelly» fra ABChus

AREALBEREGNINGER

Tomt med eksisterende bolig	988 m²
Bolig*	121 m ²
Parkeringsplass	54 m ²
Sum	175 m²
Utnyttet %-BYA (175/988)	17,7 %
Fradelt parsell	700 m²
Bolig «Nelly»	98,1 m ²
Garasje	36 m ²
Sum	134,1 m²
Utnyttet %-BYA (134,1 / 700)	19,1 %

* Antatt BYA på eksisterende bolig



4. VURDERINGER

Ved fradeling av eiendom er sannsynligheten for at søknaden blir godkjent avhengig av i hvilken grad søknaden er i tråd med gjeldende planer og bestemmelser. Aktuelle krav bør oppfylles for begge parseller etter en fradeling.

Vurdering av kritiske faktorer:

Plankrav: I utgangspunktet vil en søknad om fradeling av boligtomt utløse krav til reguleringsplan i henhold til §1.1 i kommuneplanen. Men det kan gis unntak under visse forutsetninger. Vi mener at i denne saken er forutsetningene på plass, slik at det kan gis unntak for dette plankravet. Det er slik vi ser det derfor ikke behov for å søke om dispensasjon fra dette punktet.

Minste tomtestørrelse: Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600m², ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m². Dette kravet overholder man uten problem

Tomteutnyttelse

Når det ikke foreligger en reguleringsplan, sier kommuneplanen at man ved fortetting ikke skal overstige en utnyttelse på tomten på over 30% BYA. Vårt forslag i figur 4, viser at man ligger godt under maksimal tomteutnyttelse.

Konklusjonen vår er at i denne saken kan man overholde de fleste typiske krav som er relevant ved en søknad om fradeling. Man slipper unna plankravet så lenge man oppfyller kriteriene nevnt i § 1.1.

Et viktig punkt er at man må innhente veirett fra nabo i Hans Langbachs Vei 18, hvis man legger innkjøringen som foreslått i figur 4. Med forbehold om at dette kommer på plass, så ser vi på sjansen for å lykkes med en fradeling her som veldig høy.

Som nevnt så er det en ny kommuneplan under utarbeidelse. Vi vet ikke innholdet i denne, men det er mulig at det kommer endringer som gjør at det ikke blir like enkelt å dele av tomt. Vi anbefaler dermed at dere søker fradeling før den nye kommuneplanen trer i kraft.

Vurdert sannsynlighet for vellykket fradeling:

95 % *

* Denne sannsynlighetsberegningen er kun en subjektiv vurdering ut ifra våre erfaringer. Det er alltid kommunen som er bestemmende myndighet og som vil gjøre sine egne vurderinger av saken.



5. VIDERE PROSESS

Om man bestemmer seg for å gå videre med fradelingssøknad så vil dette være den videre prosessen:

1. Utarbeide måleverdig situasjonsplan tegning. Skal vise skissert bebyggelse, ønsket grense for deling, grad av utnyttelse, parkering, adkomst, uteoppholdsareal osv.
2. Utarbeide komplett nabovarsel til alle berørte naboeiendommer/instanser. Utsending av nabovarsel med vedlegg. Naboer har 14 dager til å komme med eventuelle merknader.
3. Tidligst 14 dager etter nabovarsel er sendt ut så kan man sende inn en komplett søknad om fradeling til kommunen. Aktuelle dokumenter må utfylles og utarbeides, slik som:
 - ✓ Søknadsskjemaer
 - ✓ Kopi og kvittering for nabovarsel
 - ✓ Følgrebrev (også inkl evt. nabomerknader)
 - ✓ Fullmakter
 - ✓ Situasjonsplan
 - ✓ Evt. dispensasjonssøknader
 - ✓ Dokumentasjon på rett til bruk av VA og veg.
 - ✓ Rekvisisjon oppmålingsforretning
 - ✓ Evt. andre aktuelle vedlegg. (som uavhengig fagtekniske rapporter)
4. Kommunen har inntil 12 uker på seg til å gi et svar på søknaden.
5. Ved eventuelt positivt svar på søknaden vil kommunen bestille en såkalt oppmålingsforretning, ved å koordinatfeste grensen mellom eiendommene, og en formell registrering av nye eiendommer i matrikkelen. Frist for utførelse av dette er inntil 16 uker etter at fradelingssøknad er godkjent.



6. KOSTNADESTIMAT

Vi har beregnet følgende kostnader for gjennomføring av søknad og alle konsekvenser av dette listet opp i punkt 1-6 på forrige side:

SØKNADSPROSESS

«Komplett fradeling» Anode Consult AS NOK 23 000,-
** Pakketilbudet inneholder standard dokumentkrav i forbindelse med fradelingssøknader. Ved eventuelle tilleggsarbeider utover dette kan det forekomme tilleggskostnader. Pris er justert for utført kartlegging.*

KOMMUNALE GEBYRER

Kjøp av kartdata NOK 980,-
Gebyr, delingssøknad NOK 18.360,-
Ved avslag faktureres 50% av gebyrsats.

Oppretting av matrikkelenhet/grunneiendom NOK 30.600,-
Gjennomføres og faktureres kun hvis fradeling godkjennes.

* Oppstillingen over kommunale gebyrer er basert på en tolkning av gebyrregulativ i aktuell kommune, og det tas derfor forbehold om feiltolkning. Gjeldende gebyrregulativ finnes tilgjengelig på kommunens hjemmesider, eller bruk link under.

<https://www.drammen.kommune.no/globalassets/tjenester/byggesak/dokumenter/forskrift-om-gebyrer-etter-plan--og-bygningsloven-forurensningsloven-eierseksjon-2022.pdf>