

# RETNINGSLINJER FOR FORTETTING I VILLAOMRÅDENE

Veiledningshefte med retningslinjer


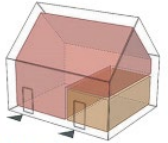
# I. DEFINISJONER – BYGNINGSTYPER

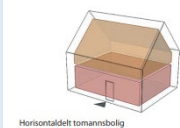
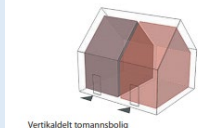
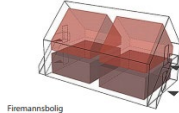
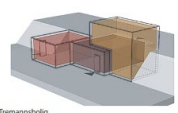
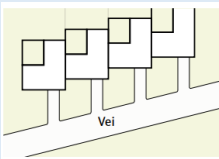
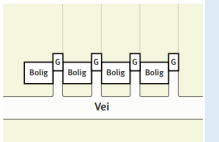
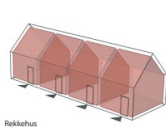
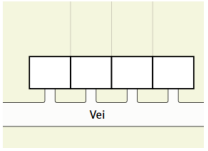
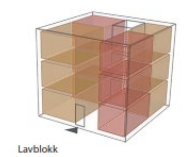
Følgende definisjoner av småhuskarakter og boligtyper ligger til grunn for retningslinjene. Definisjonene supplerer de bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som er knyttet til boligtyper.

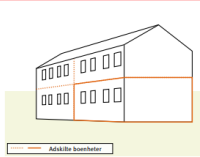
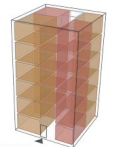
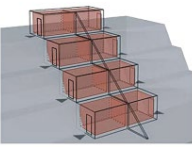
<b>SMÅHUSKARAKTER</b>	
<p>Innenfor villaområdene skal det kun tillates oppføring av bygninger med småhuskarakter. Kommunen skal ved behandling av planforslag / søknad om tiltak vurdere om prosjektet har småhuskarakter.</p> <p>Kriteriene for denne vurderingen er definisjonene av hver enkelt boligtype og bebyggelsens høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialbruk og antallet boenheter i bygningene. I tillegg vil også nye tiltak vurderes opp mot eksisterende bebyggelses boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.</p>	<p><i>Generelt blir det ikke tillatt å oppføre blokkbebyggelse i villaområdene. Det eneste unntaket er korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter, som definisjonsmessig er lavblokker, men som i utforming kan ha småhuskarakter og passe inn i villaområder.</i></p>

## Småhus

Småhus er frittliggende eller sammenbygde bolighus med møne- og gesimshøyde jf kommuneplanens arealdel 2.1 og med maksimalt 4 boenheter.

<b>Enebolig</b> (111 og 113)	Enebolig er et hus for én husstand og med én boenhet/bruksenhet. Betegnelsen enebolig forbeholdes frittliggende hus.	 Enebolig
<b>Enebolig med sekundærleilighet</b> (112)	Frittliggende bygning som er for én husstand, men som også inneholder én sekundær selvstendig boenhet/bruksenhet, slik at bygning til sammen har to bruksenheter	 Enebolig med utleiedel
<b>Bruksenhet og boenhet</b>	Rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver. En bruksenhet kan ha noen eller alle av hovedfunksjonene for bolig.  En boenhet er en bruksenhet med alle hovedfunksjoner for bolig (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett)..	Definisjon av bruksenhet i samsvar med Norsk Standard NS 3940 kapittel 3.16.  Definisjonen av boenhet i samsvar med TEK 17 § 1-3, bokstav a) og e).
<b>Selvstendig boenhet</b>	Bruksenhet med alle hovedfunksjoner (stue/kjøkken/soveplass/bad/toalett)	

	som er fysisk adskilt fra andre boenheter og har egen inngang.	
<b>Sekundærleilighet</b>	En mindre boenhet/bruksenhet i en enebolig, med alle funksjoner (kjøkken, bad og soverom). Andre boligtyper enn enebolig kan ikke ha sekundærleilighet(er).	
<b>Tomannsbolig</b> (121-124)	Bygning for to husstander og med to boenheter/bruksenheter. De to enhetene må være noenlunde likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt.	 
<b>Flermannsbolig</b> (136)	Bygning med tre eller fire boenheter/bruksenheter. Bygningen kan ha én felles inngang for alle enhetene. Bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje (korsdelt firemannsbolig) defineres som lavblokk.	 
<b>Kjedehus og atriumhus</b> (133)	Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus. Atriumhus er sammenbygde enetasjes boenheter i vinkelform. De tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabohusene og/eller leegger og beplantning, danner skjermet uteareal/hage for hver boenhet.	 
<b>Rekkehus</b> (131)	Tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.	 
<h2>Blokkbebyggelse</h2> <p>Blokkbebyggelse er frittliggende eller sammenbygde bygninger med fire eller flere boenheter.</p>		
<b>Lavblokk</b> (141-145)	Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer. Hva som er maksimalt antall boenheter i en mindre lavblokk som faller inn under småhusbegrepet, vil	

	<p>være avhengig av bebyggelsesstrukturen i området, tomtens størrelse, bygningens utforming, fotavtrykkets størrelse i forhold til omkringliggende hus, med mer.</p>	 <p>Adskilte boenheter</p>
<p><b>Høyblokk</b> (143 og 146)</p>	<p>Bygning med fire eller flere boenheter og flere enn fire etasjer.</p>	 <p>Høyblokk</p>
<p><b>Terrassert bebyggelse</b> (135)</p>	<p>Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.</p>	 <p>Terrassert bebyggelse</p>

Tallene i tabellen etter bygningstypen refererer til bygningstypekodene i henhold til den nasjonale standarden for matrikkelføring (NS 3457).

## INNLEDNING

For å oppnå Drammens mål om befolkningsvekst, legger kommuneplanen opp til fortetting i eksisterende boligområder. Bakgrunnen for retningslinjene er behov for tydeligere styring av denne fortettingen, slik at fortettingen innenfor eksisterende villaområder tar hensyn til den etablerte områdekarakteren og bebyggelsesstrukturen.

Hensikten med retningslinjene er å sikre at fortetting i villaområdene skjer med utgangspunkt i en restriktiv holdning til fortetting og fokus på etablering av boligtyper som supplerer utbyggingene i sentrum/elvedalen. Retningslinjene legger derfor opp til at det fortsatt skal være mulig å fortette i villaområdene, men er restriktiv når det kommer til hvilke boligtyper og tomtestørrelser som skal tillates.

## KONSEKVENSER FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING

Retningslinjene skal fungere som veiledende for plan- og byggesaksbehandling frem til rullering av kommuneplanen. De vil gi økt forutsigbarhet i plan- og byggesaksbehandlingen av fortettingstiltak i villaområdene. På bakgrunn av retningslinjene kan saksbehandlerne gi mer presise tilbakemeldinger og det blir lettere å sikre likebehandling. Retningslinjene er ikke juridisk bindende. De er utarbeidet med bakgrunn i gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel, og fungerer som utdyping og tydeliggjøring av de aktuelle bestemmelsene.

### *Konsekvenser for plansaksbehandling*

Alle planinitiativ som berører villaområdene vil vurderes av administrasjonen i lys av retningslinjene, og forslagsstiller vil motta tilbakemeldinger basert på dette.

Forslagsstiller har fortsatt rett til å kreve planinitiativet forelagt for formannskapet, slik plan- og bygningsloven åpner for, men det vil være vanskelig for administrasjonen å anbefale forslaget. I reguleringsplanprosesser er det anledning til å drøfte høyder, utnyttelse, formål med videre. Mindre avvik fra retningslinjene vil dermed ikke automatisk vil føre til avvisning av planforslaget, men først bli gjenstand for en konkret vurdering i den enkelte sak.

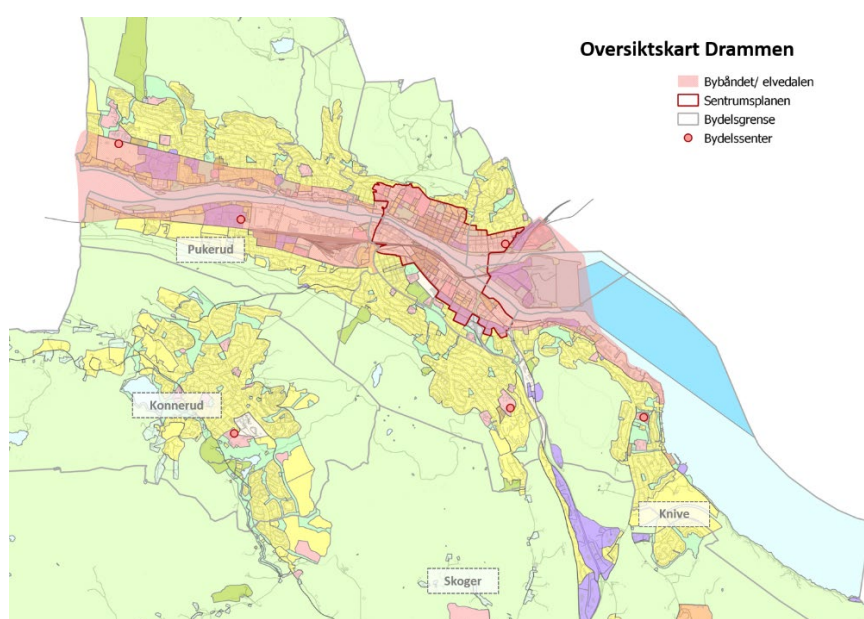
### *Konsekvenser for byggesaksbehandling*

For byggesaksbehandlingen vil retningslinjene være grunnlag for tolkning av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Retningslinjene gir i seg selv ikke hjemmel for avslag, men dersom retningslinjene ikke oppfylles er det et klart signal om at intensjonen og hensikten med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel ikke oppfylles. Ved avvik fra retningslinjene vil det vurderes om det skal legges ned midlertidig forbud mot tiltak. Saker om midlertidig forbud mot tiltak vil fremmes til politisk behandling.

## II. DEFINISJON AV VILLAOMRÅDENE OG VIRKEOMRÅDER FOR RETNINGSLINJENE

### AVGRENSNING AV VILLAOMRÅDENE

Ettersom det er boligfortetting i åssidene retningslinjene skal styre, omfattes verken området innenfor sentrumsplanen, bydelsentra eller områder som Konnerud, Pukerud, Gjerpenkollen, Knive og Skoger av retningslinjene. Bystrategien legger opp til at byveksten fortrinnsvis skal skje i elvedalen, med nærhet til kollektivaksene. Det må derfor være større rom for fortetting i disse områdene. Småhus- og villaområder i bybåndet i elvdalen vil derfor heller ikke omfattes av retningslinjene.



### VIRKEOMRÅDER FOR RETNINGSLINJENE

Virkeområder for retningslinjene er vist på kartet på neste side.

Drammen har en differensiert bebyggelsesstruktur, der det som oppfattes som villa- eller småhusområdene utenfor sentrum i stor grad består av variert bebyggelse, med alt fra ene- og tomannsboliger, til rekkehus, firemannsboliger og boligblokker. Utgangspunktet for definisjonen av villaområdene, er områdene som er avsatt til bolig (gule områder) i gjeldende arealdel til kommuneplanen.

For å følge opp intensjonene i Kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø har følgende tre villaområder: Hamborgstrøm, Austadjordet og Nybyen fått egne retningslinjer for å sikre disse områdenes karakter.

Virkeområdene for retningslinjene er delt i tre ulike områdetyper.

- A: Villaområder der fortetting kan tillates (merket A og med gult på kartet)
- B: Tette, urbane villaområder der fortetting kan tillates (merket B og med oransje på kartet)
- C: Områder som anses som ferdig utbygde innenfor villaområdene (merket C og med grått på kartet).

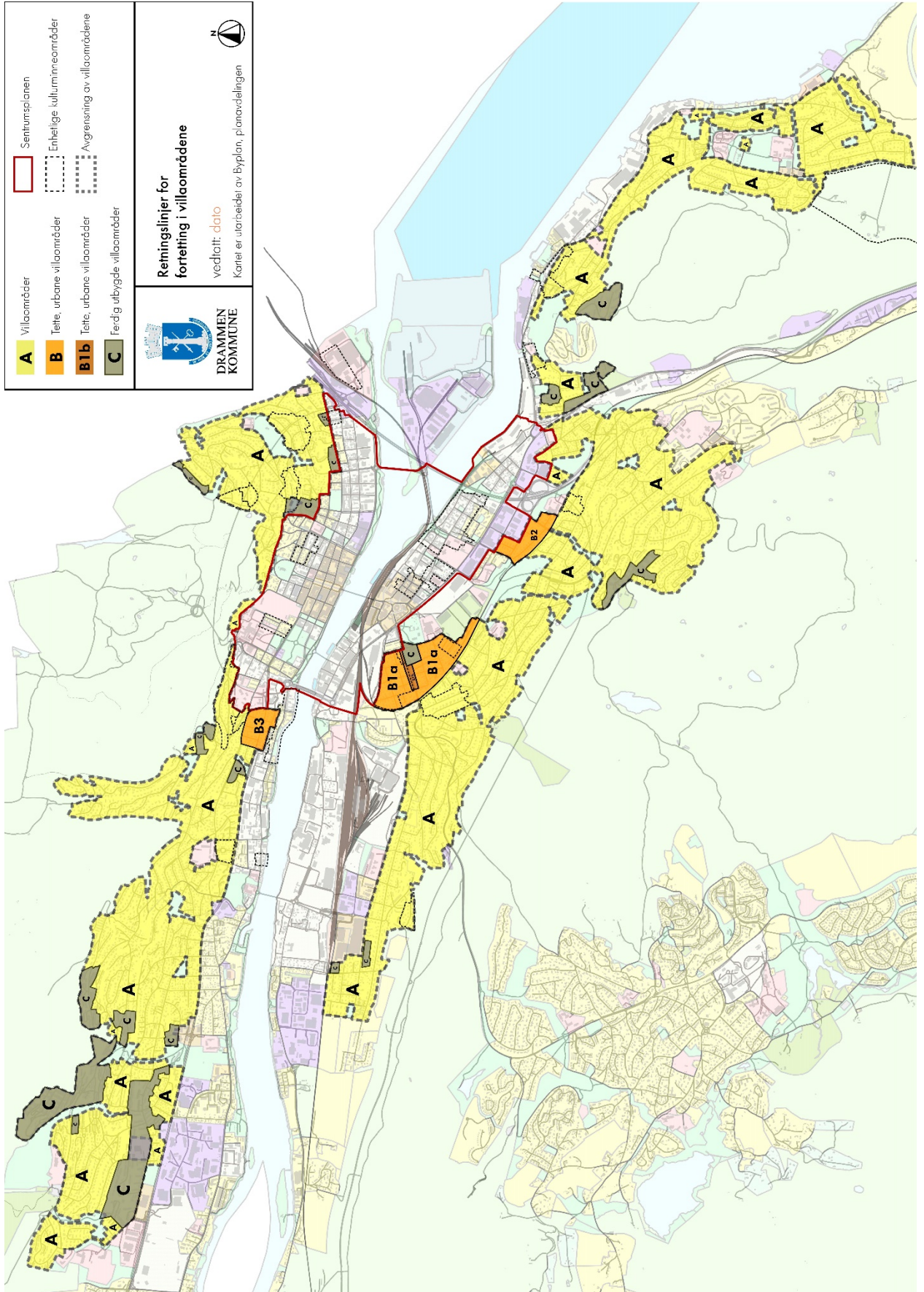
<b>A</b>	Villaområder		Sentrumsplanen
<b>B</b>	Tette, urbane villaområder		Enhetlige kulturmiljøområder
<b>B1b</b>	Tette, urbane villaområder		Avgrensning av villaområdene
<b>C</b>	Ferdig utbygde villaområder		

**Retningslinjer for  
fortetting i villaområdene**

vedtatt: dato

Kartet er utarbeidet av Byplan, planavdelingen



### III. FELLES RETNINGSLINJER

Retningslinjene er basert på gjeldende arealdel til kommuneplanen. De er en utdyping av gjeldende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen, og tydeliggjør og differensierer kommuneplanens gjeldende krav. Retningslinjene er utarbeidet med en restriktiv holdning til fortetting i de aktuelle områdene, og legger opp til at det kun kan oppføres bygninger som har småhuskarakter.

Relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel

1. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler  
1.1. Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

1.2  
Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

#### **FØR DU SENDER INN PLANFORSLAG, SØKNAD ELLER BEGYNNER Å BYGGE**

##### **Krav om reguleringsplan**

- a. Ved utbygging av flere enn 4 boenheter/bruksenheter skal tiltaket inngå i reguleringsplan.
- b. Ved utbygging av en eller flere tomter med samlet areal større enn 1500 m<sup>2</sup> og større BRA enn 500 m<sup>2</sup> skal tiltaket inngå i reguleringsplan.

##### **Dokumentasjonskrav**

- c. Ved innsendelse av planforslag eller søknad om tiltak skal det dokumenteres punktvis hvordan planen/tiltaket svarer på retningslinjene.

##### **Forbud mot tiltak**

- d. Ved søknad om tiltak der det vurderes at disse retningslinjene ikke følges, vil kommunen kunne vedta midlertidig forbud mot tiltak fram til reguleringsplan er vedtatt, eller det foreligger annen planavklaring.

##### **Rekkefølgekrav**

- a. Fortettingsprosjekter skal bidra til å foredle, istandsette og oppgradere offentlige uterom og offentlig infrastruktur. Kommunen kan pålegge utbygger å oppgradere eller bidra til oppgradering av offentlig infrastruktur som følge av økt belastning på veger, vann- og avløpsledninger og offentlig friareal. Dette kan være etablering av fortau, etablering av gang- og sykkelveg, opparbeidelse av park og/eller lekeplass, breddeutvidelse av vei, rehabilitering eller nyetablering av vann- og avløpsledninger, gangfelt, forbedring av veikryss, gatebelysning og lignende. Kommunen vil i hvert tilfelle

#### *KORT FORKLART*

*Det vil stilles krav om reguleringsplan ved utbygging av 5 eller flere boenheter og ved utbygging av tomteareal større enn 1500 m<sup>2</sup>.*

*Fortetting i eksisterende boligområder har vist seg utfordrende med hensyn til økt belastning av kommunal infrastruktur. Retningslinjene tydeliggjør at det må påregnes at kommunen stiller krav til bidrag til oppgradering av offentlig infrastruktur i forbindelse med fortettingsprosjekter. Dette gjelder særlig trafiksikkerhet og utbedring av fortau (skolevei), og vann- og avløpsledninger (tilgang til*



vurdere det nødvendige omfanget av oppgradering. Det må påregnes at kravet om oppgradering kan omfatte større arealer enn vei- og ledningsstrekningen som direkte berører tomten.

*slukkevann, overvannshåndtering og avløp).*

### KULTURMINNER

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

2.2 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr. 6 og 7)

#### Kulturminner

- a. Retningslinjer i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (kulturminneplanen) skal følges for tiltak i villaområdene.
- b. For tiltak innenfor områder som i kulturminneplanen er angitt som enhetlig eller sammensatt område, eller innenfor registrert kulturmiljø eller kulturminne skal det redegjøres i søknaden/planforslaget for hvordan prosjektet oppfyller retningslinjene i kulturminneplanen.
- c. For tiltak innenfor områder som i kulturminneplanen er angitt som enhetlig område, eller innenfor registrert kulturmiljø skal det ved utforming av ny bebyggelse legges stor vekt på hensynet til områdets karakter og hvordan den nye bebyggelsen påvirker opplevelsen av og verneverdien til kulturmiljøet. Ny bebyggelse skal harmonere med kulturmiljøet når det gjelder høyder, byggelinjer, skala, volumoppbygging, lengde/bredde, grunnflate, takform, møneretning og materialbruk.

#### Fradeling av tomter med kulturminner

- d. Ved fradeling av tomter med kulturminner skal det tas hensyn til kulturminnet, slik at fradeling og oppføring av nytt bygg på fradelt eiendom ikke vil forringe kulturminnets verneverdi. Nye eiendomsgrenser skal ha tilstrekkelig avstand til eksisterende kulturminne til at bygningens karakter og områdets karakter blir ivarettatt.
- e. Ved fradeling av tomter innenfor kulturmiljø skal fradeling bare skje der kulturmiljøets verneverdi ikke forringes av fradelingen eller der oppføring

#### KORT FORKLART:

*Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse og spesielt til ny bebyggelse ved kulturminner og i kulturmiljøer. Fortetting skal ta hensyn til eksisterende områdekarakter og kulturminneverdier, og ikke bidra til forringelse av kulturminnene. Retningslinjene utdypet hvordan ny bebyggelse må forholde seg til områdenes dominerende volumoppbygging, plassering av bebyggelse, størrelse, skala, lengde/bredde og materialbruk.*

av nytt bygg på fradelt tomt kan skje uten at kulturmiljøets verneverdi og karakter forringes.

### TILPASSING TIL TERRENGET, VEGETASJON OG HÅNDTERING AV OVERVANN

#### 6. Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

6.2 Vann i by (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

##### *Terrengutforming*

- a. Utforming av terreng skal ta hensyn til områdekarakteren. Endring av opprinnelig terreng skal bidra til hensiktsmessig plassering av bebyggelse, atkomst og parkering.

##### *Grønnstruktur og vegetasjon*

- b. Det skal alltid vurderes å ta vare på eksisterende vegetasjon, spesielt større busker og trær. Det skal redegjøres for hvordan ny vegetasjon bidrar til å videreføre områdekarakteren.

##### *Overvannshåndtering*

- c. Maksimalt 50 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA) kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater.
- d. Overvann skal håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur i villaområdene.

##### *Bekkeløp*

- e. Ny bebyggelse bør plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

### TOMTESTØRRELSE

#### 7. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål for transformasjon, bolig og næring

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

##### **Tomt for én boenhet**

- a. Minste tillatte tomtestørrelse for én boenhet (enebolig) og enebolig med sekundærleilighet (til sammen to bruksenheter) skal være 600 m<sup>2</sup>. Ved spesielt gunstige forhold kan det tillates tomtestørrelse ned til 500 m<sup>2</sup>. Med gunstige tomteforhold menes at eiendommen er forholdsvis flat, har god tilgang på sol, lett tilkomst til veg, og at det er lett å plassere bebyggelse, avkjøring og manøvreringsareal for bil på egen grunn, slik at den delen av tomta med høyest kvalitet for uteopphold kan benyttes til uteoppholdsareal.

#### KORT FORKLART

*Differensieringen i boligtype og tomtestørrelse er gjort på bakgrunn av kartlegginger av eksisterende struktur i områdene som omfattes av retningslinjene, og på grunnlag av lignende bestemmelser brukt i andre kommuner*

## FELLES RETNINGSLINJER

### Tomt for to boenheter

- b. Minste tillatte tomtestørrelse for 2 boenheter/bruksenheter er 700 m<sup>2</sup>.
- c. Dersom tomt for vertikaldelt tomannsbolig skal deles, skal minste tomtestørrelse være 350 m<sup>2</sup> for hver parsell. Deling av tomt skal ikke finne sted før etter at huset er oppført. Begge tomter skal oppfylle materielle krav i gjeldende arealplaner.

### Tomt for tre boenheter

- d. Minste tillatte tomtestørrelse for 3 boenheter/bruksenheter er 1200 m<sup>2</sup>.

### Tomt for fire boenheter

- e. Minste tillatte tomtestørrelse for 4 boenheter/bruksenheter er 1500 m<sup>2</sup>.

### Tomt for flere enn fire boenheter

- f. Ved utbygging av flere enn 4 boenheter skal tomtestørrelsen være minimum 350 m<sup>2</sup> per boenhet.

### Avvik fra retningslinjene om tomtestørrelse

- g. Avvik fra retningslinjene om tomtestørrelse kan vurderes i den konkrete plansaken, når dette vurderes til å kunne gi bedre kvalitet i boligprosjektet på grunn av spesielt gunstige tomteforhold.

### Deling av tomt

- h. Tomt kan bare fradeles når retningslinjene for tomtestørrelse oppfylles og når fradeling vil føre til at området dominerende bebyggelsesstruktur opprettholdes ved nybygging på den fradelte tomten.
- i. I områder med klar bebyggelsesstruktur der hovedbygningene er plassert i byggelinje tett mot gaten, vil det si at fradeling av tomter inne i kvartalene ikke bør godkjennes dersom det ikke kan dokumenteres at dette kan gjelde som et generelt prinsipp for organiseringen av bebyggelsen i området.

*(eksempelvis Oslo, Bergen, Oppegård og Bærum).*

*I retningslinjene er det lagt vekt på å stille krav til spesielt boligtype og tomtestørrelse, for å sikre at fortettingen skjer på en slik måte at den bygger opp under eksisterende områdekarakter.*

*Kommuneplanen har ingen differensiering når det gjelder tomtestørrelse til ulike typer boliger. Gjennom å etablere retningslinjer som setter krav til tomtestørrelsen basert på antall boenheter og type bebyggelse, sikres det at utbyggingene i større grad samsvarer med eksisterende struktur i områdene og at tomtene har tilstrekkelig plass til uteoppholdsareal, parkering og manøvreringsareal.*

## UTEOPPHOLDSAREAL

### Størrelse på uteoppholdsareal

- a. Kommuneplanens arealdels bestemmelse 7.4 om uteoppholdsarealer gjelder innenfor villaområdene. Krav til uteoppholdsareal for

7.4 Krav til uteoppholdsareal og

### KORT FORKLART

Retningslinjene spesifiserer at kravene for

## FELLES RETNINGSLINJER

lekeplasser  
(pbl § 11-9  
nr. 5)

- «boligområde småhus» skal gjelde for tre- og firemannsboliger, rekkehus og kjedehus.
- b. Boenhetene skal ha privat og felles uteoppholdsareal i henhold til følgende:

PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL		
Utenfor sentrumsplanen	MUA m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)	Minste stille areal m <sup>2</sup> /bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, DEN < 55 dB)
Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50m <sup>2</sup> (hybel/sokkel osv.)	50	15
Boligområde småhus (leiligheter BRA større enn 50m <sup>2</sup> ):  <i>Tre- og firemannsboliger</i> <i>Rekkehus</i> <i>Kjedehus</i>	100	30
Boligområde småhus, enebolig	200	50
Boligområde småhus, tomanns-bolig	150	50

FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		
Utenfor sentrumsplanen	MUA m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)	Minste stille areal m <sup>2</sup> /bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, DEN < 55 dB)
Småhus (ved rekkehus og andre tettere småhustyper):  <i>Tre- og firemannsboliger</i> <i>Rekkehus</i> <i>Kjedehus</i>	100	50

- c. Ved tiltak som omfatter mer enn én boenhet skal uteoppholdsarealet på terrenget innbefatte ett samlet areal per boenhet, med minste størrelse på 60 m<sup>2</sup> og som ikke er smalere enn 5 meter. Arealet skal ligge i umiddelbar nærhet til boligen, og kunne nås uten å krysse andre boenheters private uteoppholdsareal, kjøre- og manøvreringsareal eller andre vesentlige hindringer.
- d. For område B1b i Nybyen gjelder andre krav til størrelse på uteoppholdsareal.

«boligområde – småhus» også skal gjelde for rekkehus, tremannsboliger og firemannsboliger. Arealdelen spesifiserer ikke uteoppholdsareal-krav for disse boligtypene. Med dette vil retningslinjene gi større forutsigbarhet både i plan- og byggesaksbehandlingen. I forslaget til retningslinjer er det også spesifisert at det ikke stilles krav om eget lekeareal for utbygginger med inntil 4 boenheter, da dette også er uklart i arealdelen.

### Lekeplass

- e. For utbygginger med 4 eller færre boenheter stilles det ikke krav til opparbeidelse av egen lekeplass.
- f. For utbygginger med 5 eller flere boenheter skal relativ andel av lekeareal i henhold til kommuneplanens arealdel pkt 7.4, løses i reguleringsplanen.

### Plassering av uteoppholdsareal

- g. Minst  $\frac{3}{4}$  av privat uteoppholdsareal skal være på terreng. Alt felles uteoppholdsareal skal være på terreng.
- h. Uteoppholdsareal skal legges der eksisterende terreng ligger til rette for det. Solfylte arealer på tomten bør benyttes til uteoppholdsareal.
- i. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke tas med i beregningen av uteoppholdsareal.

### Utforming av uteoppholdsareal

- j. Uteoppholdsarealene skal ha en variert utforming og beplantning, som gir arealet ulike soner for lek, bevegelse og opphold.

## IV. SPESIELT FOR VILLAOMRÅDER MARKERT «A» PÅ KARTET

2. Kvalitetskrav til bebyggelsen byggehøyder, estetikk, kulturmiljø og universell utforming
- 2.2 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr. 6 og 7)

### KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN

#### Utforming av alle nye byggetiltak innenfor områdene

- Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Bebyggelsen skal hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdets karakter når det gjelder høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, møneretning og materialbruk.
- De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer. De skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.
- I områder hvor det er en dominerende arkitektonisk stil skal nye byggetiltak underordne seg denne.

#### Områder med ensartet (enhetlig) bebyggelse

- Områder med ensartet bebyggelse kjennetegnes ved at bebyggelsen, med mindre variasjoner, har lik utforming, med hensyn til proporsjoner, volum og materialbruk. I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter.

#### Områder med variert (sammensatt) bebyggelse

- Nye tiltak innenfor områder med variert bebyggelse skal tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området.
- Landskap/terreng, grønndrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.

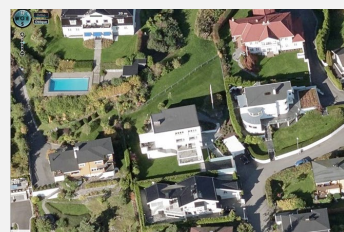
#### Bebyggelsestyper

- Ved fortetting i villaområdene tillates kun eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger, rekkehus, kjedehus og korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter.

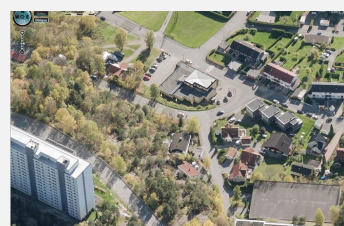
### Illustrasjoner



*A-område og avgrensning  
enhetlige  
kulturminneområder*



*Fortetting (tilbygg) i  
villaområde med ensartet  
bebyggelse (Sven Svensens  
vei)*



*Fortetting (med 3 rekkehus) i  
villaområde med variert  
bebyggelse (Store Landfall  
øvre)*

- b. Andre former for lavblokker med 4 eller flere boenheter skal ikke tillates innenfor villaområdene. Det gjelder også bruksendringer av eller tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse som vil føre til at bygningen får flere enn 4 boenheter.
- c. Hva som er maksimalt antall boliger i rekkehus og kjedehus med småhuskarakter, vil være en vurdering i hvert enkelt tilfelle. Vurderingen skal gjøres med henblikk på boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

### **Bygging i bratt terreng**

- a. Kommunen kan stille krav til terrassering og avtrapping av bebyggelsen framfor planering av tomt, dersom kommunen mener dette vil gi bedre landskapstilpasning og være i tråd med områdekarakteren.
- b. I områder med bratt terreng skal det unngås at flere enn to etasjer ligger i samme fasadeliv. Tilbaketrekking av etasjer skal være på minimum 1 meter fra underliggende fasadeliv. Dette inkluderer også rekkverk til verandaer/takterrasser og lignende mindre konstruksjoner.

## V. SPESIELT FOR TETTE, URBANE VILLAOMRÅDER (MARKERT «B» PÅ KARTET)

For de tette, urbane områdene Hamborgstrøm, Austadjordet og Nybyen (markert med B på kartet) gjelder presiserte retningslinjer med hensyn til utforming, tomtestørrelse og bebyggelsestyper. Nybyen er underdelt i områdene B1a som er preget av bebyggelse med småhuskarakter, og området B1b langs Konnerudgata. B1b er preget av tett kvartals-/sentrumsbebyggelse, som generelt er høyere og har flere boenheter enn villaområdene. Retningslinjene åpner for at ny bebyggelse i dette området skal videreføre kvartalsbebyggelsen, med høyere tetthet og uteoppholdsarealkrav som for bybebyggelse i sentrum.

Austadjordet (B2) og Hamborgstrøm (B3) er begge bygget ut etter eldre reguleringsplaner som regulerer gatebredde, kvartalenes inndeling og byggelinje mot gatene. Felles for områdene er at bebyggelsen er plassert med fasade i byggelinjen mot gaten, som gir en svært tydelig bebyggelsesstruktur. Retningslinjene er utformet slik at nybygg i disse områdene må forholde seg til den etablerte strukturen.

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

2.2 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr. 6 og 7)

7. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål for transformasjon, bolig og næring

7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

### UTFORMING AV BYGGETILTAK

*Utforming av alle nye byggetiltak innenfor områdene*

- a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Bebyggelsen skal hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdets karakter når det gjelder høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, møneretning og materialbruk.
- b. Etablerte byggelinjer mot gate og mot indre del av kvartalene skal følges. Det gjelder uavhengig av om byggelinjen er regulert eller ikke.
- c. Områdets dominerende møneretning og takform skal benyttes for nye byggetiltak.

### KRAV TIL TOMT VED FRADELING

- a. Fradeling av tomt kan bare skje dersom ny og gjenværende eiendom følger etablert tomtestruktur i området. Fradeling som vil føre til at nybygg ikke kan bygges i tråd med etablert bebyggelsesstruktur skal ikke tillates.



Spesielt for områdene B1a – Nybyen, B2 - Austadjordet og B3 - Hamborgstrøm

**TOMTESTØRRELSE**

- a. Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500 kvm. Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm. Minste tomtestørrelse for tre- og firemannsboliger skal være 800 kvm.

**BEBYGGELSESTYPE**

- a. Det tillates fortetting kun med eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger og korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter.

**BYGNINGER/ANLEGG UNDER BAKKEN**

- a. Det tillates ikke etablering av parkeringskjeller.
- b. Bygning/anlegg under bakken skal ligge under minst 80 % av bygningens fotavtrykk

Spesielt for området B1b - Nybyen

1. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

1.1. Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

**KRAV OM REGULERINGSPLAN**

- a. Det skal utarbeides reguleringsplan ved fortetting med nybygg/tilbygg/påbygg og for bruksendring/oppdeling av eksisterende bebyggelse som vil medføre at bygningen/eiendommen får mer enn 4 boenheter.

**BEBYGGELSESTYPE**

- a. Innenfor området skal ny bebyggelse oppføres som kvartalsbebyggelse, der bygninger mot gaten ligger med fasadelivet i eiendomsgrensen mot gaten. Det kan tillates lavblokker med flere enn 4 boenheter.

**BYGGEHØYDER**

- a. Gjennom planutarbeidelse kan det vurderes å tillate ny bebyggelse med gesimshøyde 10 meter og mønehøyde inntil 13 meter.

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

### UTEOPPHOLDSAREAL

- a. Boenheter innenfor området skal ha privat og felles uteoppholdsareal som for bybebyggelse innenfor kommunedelplan for Drammen sentrum (sentrumsplanen):

#### PRIVAT og FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Område B1b (i Nybyen): Bybebyggelse/blanding sområde	MUA m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)	Minste stille areal m <sup>2</sup> /bolig (boenhet) (arealet skal ligge utenfor gul støysone, DEN < 55 dB)
Privat uteoppholdsareal	3	3
Felles uteoppholdsareal	15	7,5

- b. Inntil 50 % av uteoppholdsarealet kan plasseres på takterrasser.

## VI. FERDIG UTBYGDE OMRÅDER MARKERT «C» PÅ KARTET

Områdene merket C på kartet ligger innenfor villaområdene, men har en annen dominerende bebyggelsesstruktur med blokkarakter. Disse områdene anses som ferdig utbygde og skal ikke fortettes.

### Områdene markert C på kartet anses som ferdig utbygde

- a. Innenfor disse områdene skal det ikke tillates fortetting i form av nybygg med boenheter.
- b. Oppdeling/bruksendring av eksisterende bygning til flere boenheter/bruksenheter kan bare tillates der eiendommen oppfyller alle krav i gjeldende arealplaner.

Eksempler på ferdig utbygde områder:



**Blokkutbygging fra 50-tallet**  
(Eks. Åssiden)



**Drabantby/blokkene fra 60-/70-tallet**  
(Eks. Strøtvet)



**Tett-/lav bebyggelse fra 70-tallet**  
(Eks. Brøttet, Åssiden)



**Terrasseblokkene fra 80-/90-tallet**  
(Eks. Drafnkollen)