

# Planinitiativ for Fredliløkka 18/Gbnr 81/328 \_ nytt felt BF i Reguleringsplan Fredli/Stordammen vedtatt 30.03.2005). PlanID: 060262-2.

Søknad om endring av plan etter enklere prosess (Pbl §12-14) med hensikt å revidere gjeldende reguleringsplan og bestemmelser angående gesimshøyde, takvinkel for nytt område BF i felt B2.

Fagkyndig: Sivilarkitekt MNAL/byplanlegger Terje Tollefsen, AD Arkitekter AS.

Forslagsstiller/tiltakshaver: Hjørdis Cecilie Nordby, Fredliløkka 18, 3031 Drammen.

Epost: [kalle@teamnordby.no](mailto:kalle@teamnordby.no)

Utarbeidet: 11.10.2023/tet-AD Arkitekter AS. Revidert 19.02.2024/05.03.2024/19.06.2024.



Ill 01: Fredliløkka 18 (rød pil) ligger i felt B2 i reguleringsplan Fredli/Stordammen (fra 2005).

## **Innhold**

<b>A. Formålet med planen.....</b>	<b>3</b>
<b>B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet .....</b>	<b>4</b>
<b>C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....</b>	<b>6</b>
<b>D. Utbyggingsvolum og byggehøyder .....</b>	<b>7</b>
<b>E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter .....</b>	<b>7</b>
<b>F. Klimagassutslipp .....</b>	<b>7</b>
<b>G. Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....</b>	<b>7</b>
<b>H. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid .....</b>	<b>7</b>
<b>I. Berørte interesser av planinitiativet.....</b>	<b>8</b>
<b>J. Samfunnssikkerhet.....</b>	<b>8</b>
<b>K. Samarbeid og medvirkning.....</b>	<b>8</b>
<b>L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger.....</b>	<b>8</b>

## **A. Formålet med planen**

### **Bakgrunn**

Tiltakshaver fikk i 12.11.2018 Tillatelse til tiltak \_ Nybygg – enebolig og garasje – dispensasjon. Kommunen ga etter delegert myndighet tre dispensasjoner; for maksimal gesimshøyde, for takvinkel og for tillatt utnyttingsgrad. Tillatelsen ble påklaget av naboer. Klagene ble behandlet av Fylkesmannen som ga klagerne medhold og opphevet tillatelsen. Drammen kommune behandlet saken på nytt, og godkjente tiltaket med dispensasjoner 18.11.2019. Fylkesmannen ga avslag på fornyet tillatelse 20.09.2020. Drammen kommune måtte etter dette anse sitt vedtak ugyldig og trekke tilbake utferdiget ferdigattest. Tiltaket var da bygget og ferdigstilt etter kommunens tidligere tillatelse.

Tiltakshaver har fått råd av kommunen i brev datert 31.01.2021 om:

- 1) Enten å omprosjekttere tiltaket slik at enebolig med garasje og terrengendringer er iht. Reguleringsplanen. Dette vil bl.a. medføre riving av deler av boligen.
- 2) Eller å fremme en reguleringsendring (for din tomt). Reguleringsendringen eller ny plan kan da utformes slik at oppført tiltak ligger innenfor ny plan med bestemmelser (for din tomt).

### **Hensikten med forslag til planendring**

Tiltakshaver ønsker å gå videre med alternativ 2) og har kontaktet AD Arkitekter AS for å få gjennomført nødvendig reguleringsendring slik at tiltaket igjen kan få godkjent ferdigattest iht. hva kommunen tidligere har gitt av godkjenninger. Dette er hensikten med planendringen.

Dette innebærer at det foreslås endring av §§ 3.1.2 og 3.1.3 hva gjelder maksimal høyde (5,9 m - tidligere 4,5 m) og takvinkel (mellom 18 og 40 grader tidligere mellom 27 og 40 grader) for område angitt som BF (Fredliløkka 18/Gbnr 81/328) i forslag til nytt reguleringsplankart og nye reguleringsbestemmelser. Det vises til begrunnelser for omsøkt planendring bla. i brev fra Drammen kommune 18.11.2019 (-BYGG-19/02662-7).

Vedrørende utnyttingsgrad skal dette forholdet være avklart og i henhold til gjeldende plan, da det var gjort en feil ved at manøvrerareal på eiendommen ihht. reguleringsbestemmelsene skulle inngå i BYA-grunnlaget. Dette er feil iht. vurdering i brev fra Drammen kommune 18.11.2019 (BYGG-19/02662-7). Planadministrasjonen har i tilbakemelding på innsendt planinitiativ (11. oktober 2023) skrevet:

*Oppført enebolig strider også med bestemmelse § 3.4, og planadministrasjonen anbefaler derfor at denne bestemmelsen inkluderes i endringsforslaget. Dersom den ikke inkluderes, er tiltakshaver avhengig av en ny dispensasjon fra denne bestemmelsen. Når man nå først går i gang med en planendringsprosess, vurderes det mest hensiktsmessig å endre alle de nødvendige punktene for å kunne bringe det ulovlige forholdet i orden.*

*Vår anbefaling er altså at dere vurderer å ta med endring av bestemmelse § 3.4 i deres søknad om planendring. Innenfor gjeldende reguleringsplan er det gitt flere dispensasjoner fra § 3.4, så for ordens skyld anbefaler vi at en evt. endring av bestemmelse § 3.4 gjøres gjeldende for alle eiendommer regulert til frittliggende småhusbebyggelse (B1 til B9).*

For bestemmelse §3.4 foreslås det å fjerne ordet "manøvreringsareal" fra bestemmelsen, slik at dette ikke skal inngå i beregningsgrunnlaget for BYA. Det foreslås at bestemmelsen gjøres gjeldende for alle eiendommer regulert til frittliggende småhusbebyggelse (B1-B9).

## Veiledningsmøte med Planavdelingen – Drammen kommune

Veiledningsmøte med planavdelingen i Drammen kommune gjennomført 28.09.2023.

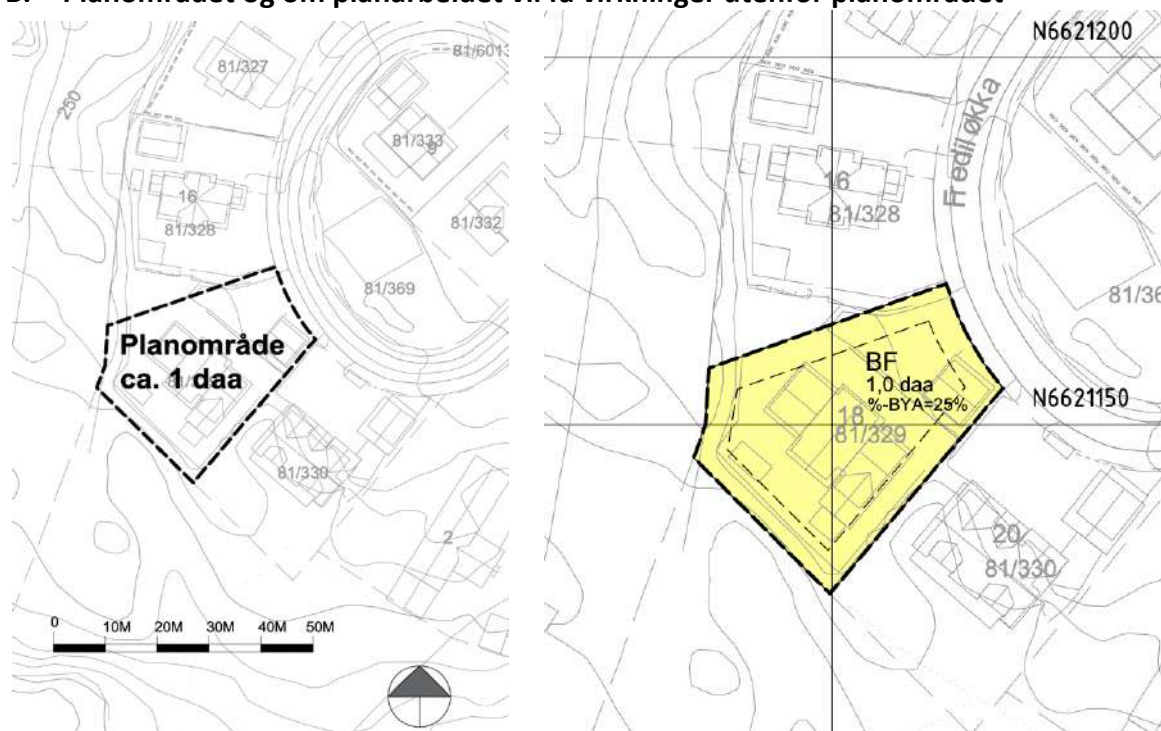
Oppsummering (Drammen kommune) ligger vedlagt. Utdrag fra oppsummering:

- Tiltakshaver har vurdert sine muligheter som beskrevet i brev av 31.01.2022 og diskutert med kommunen i møte avholdt 17.11.2022, og ønsker nå å gå videre med en planendringsprosess i saken for å bringe det ulovlige forholdet i orden.
- Kommunen anbefaler at dere ser på mulighetene for å gjøre endringer som kun gjør seg gjeldende for denne eiendommen (Fredliløkka 18).

- 
- Det vil være opp til dere og beskrive omfanget av ønskede endringer gjennom et planinitiativ. Dersom dere søker om planendring gjennom forenklet prosess må dette fremkomme av initiativet, og det må begrunnes hvordan forslaget oppfyller kravene i plan- og bygningslovens § 12-14.
- 

Begrunnelse for endring av plan etter forenklet prosess (pbl. § 12-14) er gitt i vedlegg 01-2, forfattet av advokat Linda Boldvik i Fulford Pettersen & Co Advokatfirma AS, sist revidert 05.03.2024. Her er også konsekvenser av forslaget til planendring etter forenklet prosess vurdert. Det vises også til vårt varslingsbrev datert 19.06.2024 vedr. konsekvenser.

### B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



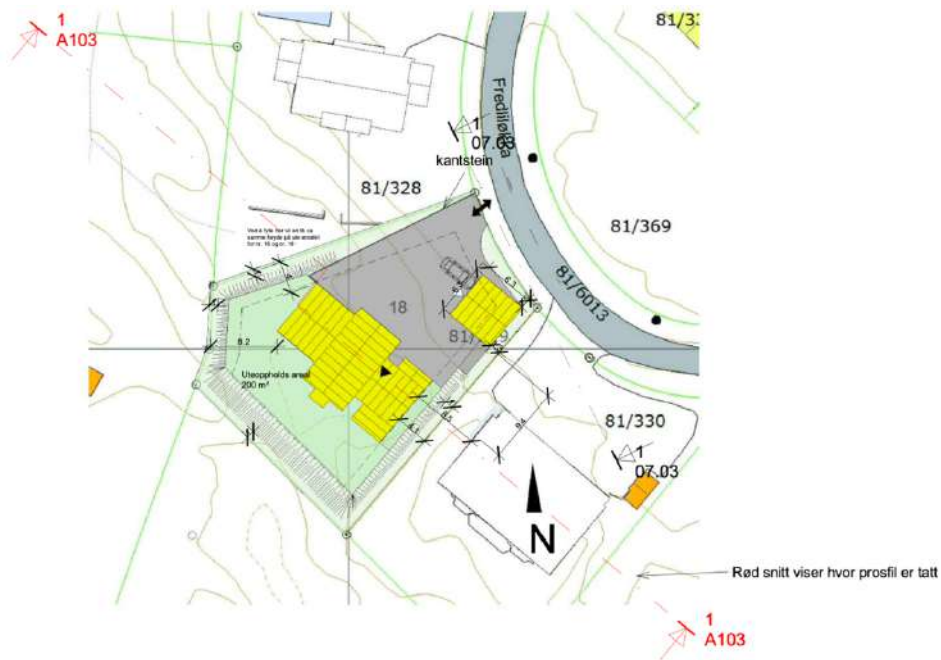
Ill 02: Forslag til planavgrensing (venstre). Til høyre forslag til reguleringsplankart med angitt Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) i del av område benevnt B2 i gjeldende plan.

Nytt planmråde benevnt BF over (Fredliløkka 18 - Gbnr 81/328) – del av område B2 er ett av 9 områder for frittliggende småhusbebyggelse i Reguleringsplanen Fredli (Drammen kommune).

BYA – vurdering (maks tillatt BYA 25%):

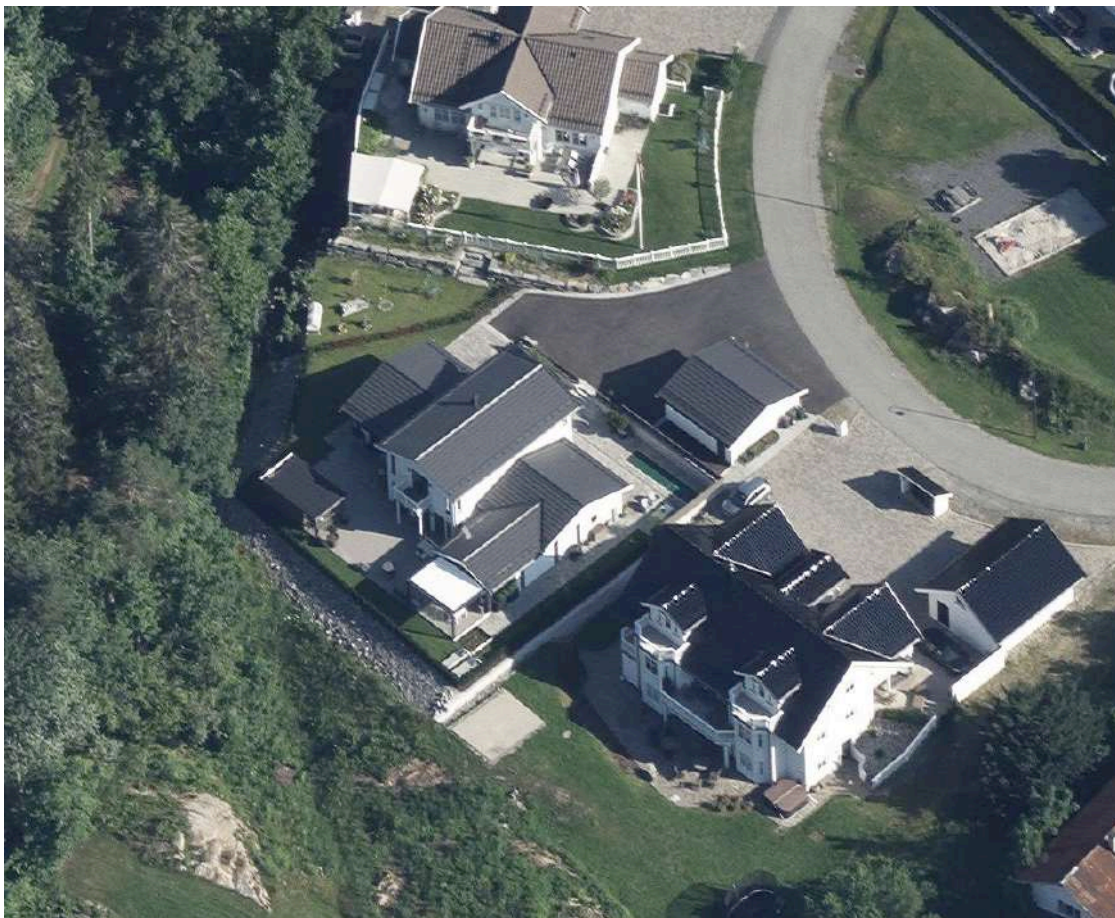
Boligbygg (187,9 m<sup>2</sup>) + dobbelgarasje (39,7 m<sup>2</sup>) + 1 gjesteparkering (18 m<sup>2</sup>)= 245,6 m<sup>2</sup> BYA.

Tomt 985 m<sup>2</sup>. Beregnet BYA: 245,6/985= 24,9%. OK. (Tall er hentet fra søknad om tiltak 2018).

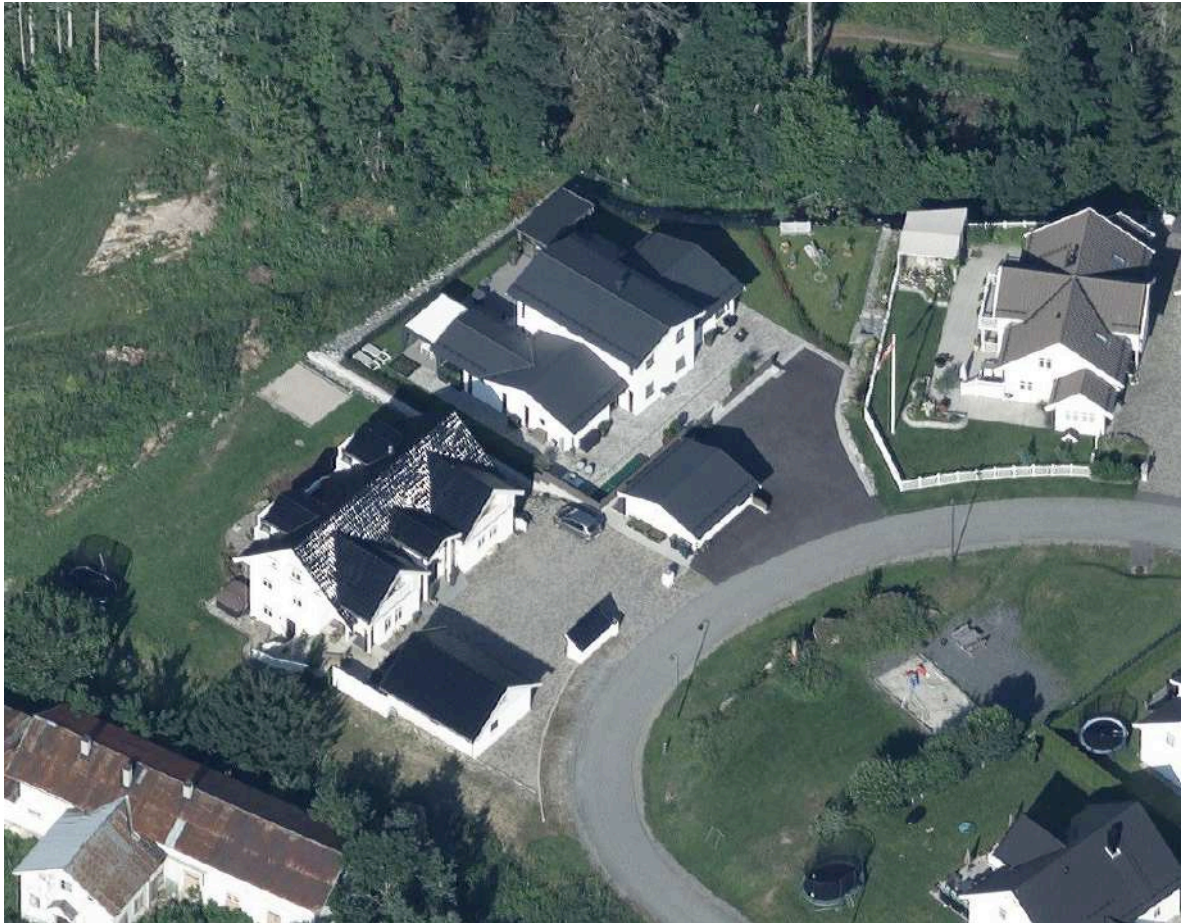


III 03: Situasjonsplan. (Illustrasjon Mesterhus Buskerud AS).

Planarbeidet vil etter vår vurdering ikke få praktiske virkninger utenfor planområdet fordi området/planen er ferdig utbygget. Det vises til bilder under. BYA-vurdering for B1-B9 der manøvreringsareal nå foreslås å ikke inngå i BYA-grunnlaget (tas ut av reg.bestemmelsene), vil være positivt ved at det vil føre til færre dispensasjonssøknader for hele planområdet.



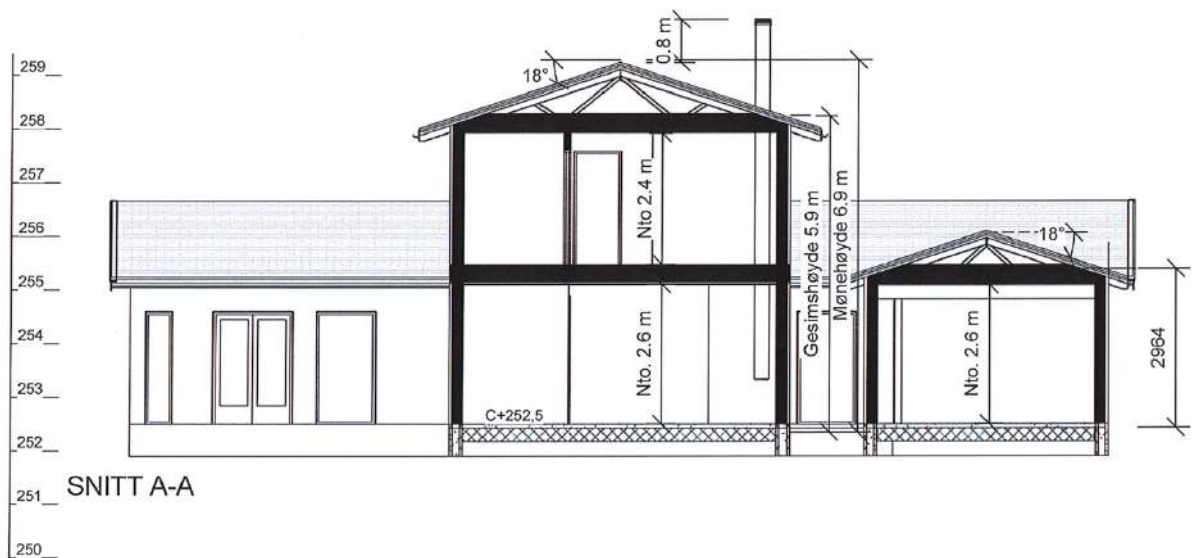
III.04: Fredliløkka 18 ligger midt i bildet. (Kilde 1881).



III.05: Fredliløkka 18 (BF) ligger midt i bildet. (Kilde 1881).

### C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det vil ikke bli forandringer av allerede bygget tiltak. Aktuelle tegninger ligger som vedlegg.



III.06: Fredliløkka 18. Snitt som viser takvinkel og gjennomsnittlig høyde på mellombygg. (Illustrasjon Mesterhus Buskerud AS. 13.04.2018.)



III.07: Fredliløkka 18. Snitt (Illustrasjon Mesterhus Buskerud AS. 13.04.2018.)



III.08: Fredliløkka 18. Fasade mot nord-øst (Illustrasjon Mesterhus Buskerud AS. 13.04.2018.)

### Utviklingsfaser

Det er ikke planlagt videre utbygging.

### D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Se ill. 4-8 over og vedlagte tegninger fra Mesterhus Buskerud AS (2018)

### E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Ikke relevant da tiltaket er ferdig bygget og ingen forandringer er planlagt. Det vises til tidligere byggesøknad.

### F. Klimagassutslipp

Se E. over.

### G. Virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Se E. over.

### H. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Tiltaket er ihht. kommuneplanens arealdel.

### Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal (pkt. 7.4)

Se E. over.

## **Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)**

Se E. over.

### **I. Berørte interesser av planinitiativet**

Det vises til tidligere saksbehandling der Fylkesmannen (Statsforvalteren) har gitt avslag på kommunens godkjenning av tiltaket. Forøvrig virker det som kommunen ønsker å få denne saken løst på god måte. Det vises til begrunnelser for omsøkt planendring bla. i brev fra Drammen kommune 18.11.2019 (-BYGG-19/02662-7). (Vedlagt).

### **J. Samfunnsikkerhet**

Vi vurderer at dette ikke er relevant for saken.

### **K. Samarbeid og medvirkning**

Det har vært prosess med/to møter med Drammen kommune i saken.

### **L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger**

Det vises til sakens historie og gjennomganger av offentlige myndigheter. Vi vurderer at det ikke er behov for ytterligere konsekvensutredninger. Se også E. over.

### **Planadministrasjonens oppsummering etter gjennomgang av planinitiativ av 11.10.2023:**

*Planadministrasjonen vurderer at planendringen inkludert en endring av § 3.4 kan gjennomføres etter forenklet prosess. Endringene vurderes til å i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Endringene vil heller ikke gå utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder slik det er beskrevet i lovbestemmelsen i § 12-14 (2).*

### **Kommentar til revidert materiale innsendt 19.02.2024 fra Drammen kommune, Planadministrasjonen datert 28.02.2024:**

*2. Vi har også kommentarer til endring av bestemmelse 3.4. Vi vurderer at det er hensiktsmessig å fjerne følgende fra bestemmelsen: "garasje, gjesteparkering og manøvreringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget for BYA". Da vil ny bestemmelse for 3.4 se slik ut: "Tomteutnyttelse BYA skal ikke overstige 25 % av netto tomteareal". Dekning for behov for garasje og parkering sikres i beregning av BYA etter Norsk Standard NS 3940:2012. Vår vurdering er at bestemmelsen som sikrer at garasje og gjesteparkering medregnes i BYA, allikevel blir fulgt opp i Norsk Standard NS 3940:2012.*

Reguleringsbestemmelsene er oppdatert i forhold til overstående.

Lier 11.10.2023 /rev. 19.02.2024/rev. 05.03.2024/19.06.2024.

Fagkyndig:

Sivilarkitekt MNAL/byplanlegger Terje Tollefsen, AD Arkitekter AS.

Mobil 41212356.