

Sist revidert: 17.02.2005

Vedtatt i Bystyret: 30.03.05. sak 21/05

Revidert for område BF i felt B2 11.10.2023. §3.4 sist revidert 29.04.2024. [PlanID: 060262-2](#)

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULIERINGSPLANEN «FREDLI» DRAMMEN KOMMUNE

## FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er å legge til rette for utbygging av frittliggende eneboliger, samt sikre et friområde for park og badeplasser mot Stordammen og et friområde som skjermesone mot Konnerud skole.

## §1

### GENERELT

1.1 Område hvor reguleringsplanen gjelder er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planen omfatter eiendommen gnr.81, bnr.12. Reguleringsgrense er Stordammen i syd-vest, sammenfallende med eiendomsgrense mot nord-vest og Stubberudveien i nord-øst. Kommunens vedtekter til Plan- og bygningsloven gjelder for planområdet.

.2 Planområdet reguleres til følgende formål:

- BYGGEOMRÅDER

Boligformål, område B1 til B 11 **samt nytt område benevnt BF i felt B2.**

- TRAFIKKOMRÅDER

1. Kjørevei med fortau (T1)
2. Kjørevei (T2)
3. Gang/sykkelvei (T3)
4. Parkeringsplass

- ALMENNYTTIG OMRÅDE:

Ordførers underskrift .....

## Byggeområde allmennyttig formål (A1)

### -OFFENTLIG FRIOMRÅDE

1. Friområde på land (F1- F3)
2. Friområde m/tillatt parkering (F4- F5)
3. Friområde i vann (F6)

## §2

### FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Det skal ved behandling av byggemeldinger på de byggbare områdene påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.
- .2 *Kvoteregulering på Konnerud:*  
Byggetillatelse skal gis i innenfor den til enhver gjeldende kvoteregulering for Konnerud, jfr. bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel.
- .3 *Areal og volumberegninger:*  
Areal og volum skal beregnes i hht. Plan- og bygningsloven, Byggeforskriften og NS3940. (Tallene dokumenteres i søknaden)
- .4 *Avkjørsel:*  
Den eksakte avkjørsel til eiendommene fastlegges gjennom byggetillatelsen.
- .5 *Parkering:*  
Parkering skal løses på den enkelte tomt i hht. gjeldene parkeringsvedtekter for Drammen kommune.
- .6 *Vei- og ledningsanlegg:*  
Vei- og ledningsanlegg skal anmeldes i hht. Retningslinjer for godkjenning av Kommunaltekniske anlegg. Alle kabler som føres inn i område skal føres fram som jordkabler.
- .7 *Lekeplasser:*  
Lekeplasser skal opparbeides i hht. forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, vedtatt i kgl. Res. av 19. juli 1996 og være ferdigstilt før boliger gis ferdigattest.
- .8 *Vegetasjon:*  
Ved byggemelding skal det anvises eksisterende vegetasjon/markdekke som søkes bevart.

## §3

## BYGGEOMRÅDER

OMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEGYGGELSE (B1 TIL B9, samt nytt område benevnt BF).

- 3.1 I område B1 til B9 tillates oppført eneboliger. I boligen tillates innredet en hybelleilighet.
- .2 Boligen tillates oppført med maks. gjennomsnittlig gesimshøyde 4,5m. For område BF kan likevel deler av boligen ha en gesims på 5,9 m. Garasje med avstand mindre enn 4,0m til nabogrense skal ha maks 34 grader takvinkel.  
  
Det kan anlegges garasje for inntil 2 parkeringsplasser pr. boligenhet. Øvrige parkeringsplasser kan ikke overbygges.
- .3 Bebyggelsen skal ha sadeltak med vinkel mellom 27 og 40 grader. For område BF skal takvinkelen på sadeltaket være mellom 18 og 40 grader.
- .4 Tomteutnyttelse BYA skal ikke overstige 25% av netto tomteareal. Garasje og gjesteparkering skal inngå i beregningsarealet for BYA.
- .5 Parkering dekkes i hht. gjeldende parkeringsvedtekter for Drammen kommune. Garasje/carport kan legges min. 1,0 meter fra nabogrense. Plassering av garasje/carport og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje/carport ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- .6 Gjerder og skjermvegger skal godkjennes av kommunen. Maksimal høyde på gjerder er 80 cm.

## OMRÅDE A1 FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL

- 3.7 I området tillates oppført bygninger for allmenntillegte formål som grendehus eller barnehage.
- .8 Tomteutnyttelse BYA skal ikke overstige 30% av netto tomteareal.
- .9 Bygninger på område kan oppføres med mønehøyde opp til 8,0m og gesimshøyde maks 6,0m.
- .10 Gjennom område A1 skal det til enhver tid være fri passasje til Stordammen.

## §4

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøre-, gangvei/fortau som er vist i planen og etter Drammen kommunes gatenorm. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, f.eks. ved tørr-muring og/eller beplantning.
- .2 Gang/ sykkelvei, vei 2, tillates nyttet som kjørbare adkomst for tomtene 22 og 24.
- .3 Frisikt:  
Kryss med fylkesvei skal ha frisiktsone på 60 meter i hver retning, målt fra punkt 10 meter inn på veien fra senter av fylkesvei.  
Frisiktsområdet er avgrenset med egen formålsgrænse.  
Kryss med fylkesvei må utformes og vedlikeholdes i henhold til veinormer for Statens vegvesen og forskrifter til vegloven §43.  
Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende veiens plan.

## §5

### FRIOMRÅDER

- 5.1 Områdene tillates tilrettelagt som parkområde med turveier og badeplasser. Eksisterende vegetasjon skal bevares i skjermsoner mot Konnerud skole og mellom tilrettelagte badeplasser/parkområder og ny bebyggelse.  
I områdene tillates ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som friområder.
- .2 Del av området F4 og F5 tillates tilrettelagt med parkeringsplasser for besøkende til friområdet og til området for allmenntilrettelagt formål. Gjennom friområdet F4 tillates adkomst til A1.
- .3 I området F2 skal det opparbeides turvei fra vei 4 til Stubberudveien.  
I området F3 skal det opparbeides turvei fra vei 3 til Fosserudveien.

### FRIOMRÅDE I VANN

- .4 Friområde i vann tillates nyttet til bading og fiske.

## **§6**

### **FELLESAREAL**

#### **FELLES LEKEAREAL/TURVEI**

- 6.1 Areal for lekeplasser er betegnet som privat fellesområde på planen. Plan for utstyr på lekeplassen skal godkjennes av bygningsetaten. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet og utstyrt før det gis brukstillatelse for boligene. Lekeplassen skal sikres i forhold til barna i hht. forskrift om sikkerhet ved lekeplussutstyr, vedtatt i kgl.res. av 19. juli 1996.

#### **FELLESAREAL TURVEI L4**

- 6.2 Området tillates nyttet som helårlig serviceadkomst til pumpestatjon.

## **§7**

### **STØYSKJERMINGSTILTAK**

- 7.1 Innendørs og utendørs støynivå for boligene skal tilfredsstillende de laveste grenseverdiene i retningslinjene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- 7.2 Ved byggetiltak på tomt nr. 1-5 og 19-20 pålegges støydempende tiltak som bygging av støyskjerm. Alternativt kan ulike tiltak som voll, plassering av bygning, ytterveggkonstruksjon, lyddepndende vinduer/ventiler og planløsning vurderes. Før rammetillatelse gis for boligene skal støyforholdene for det omsøkte prosjektet dokumenteres, om nødvendig med supplerende støyvurderinger.