



# Endring av reguleringsplan for Fredli/Stordammen, felt BF – behandling etter forenklet prosess

## Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: Hjørdis Cecilie Nordby

Plankonsulent: AD Arkitekter AS

## Hovedelementer

Planendringen innebærer en justering av gjeldende bestemmelser for Fredliløkka 18 (Gnr. 81 bnr. 329). Maksimal gesimshøyde endres fra 4,5 meter til 5,9 meter, og kravet til takvinkel justeres fra minimum 27 grader til 18 grader. Disse endringene vil kun gjøres gjeldende for nytt område BF i felt B2 (Fredliløkka 18, Gbnr. 81/329).

I tillegg foreslås det å fjerne ordet «manøvreringsareal» fra bestemmelsene, slik at manøvreringsareal ikke lenger inkluderes i beregningsgrunlaget for bebygd areal (BYA). Denne endringen er foreslått å gjelde for alle eiendommer regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor områdene B1-B9.





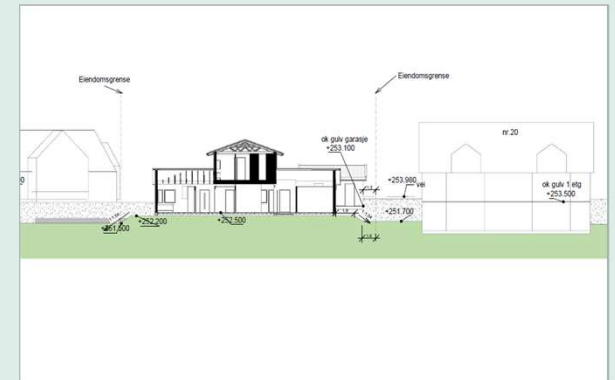
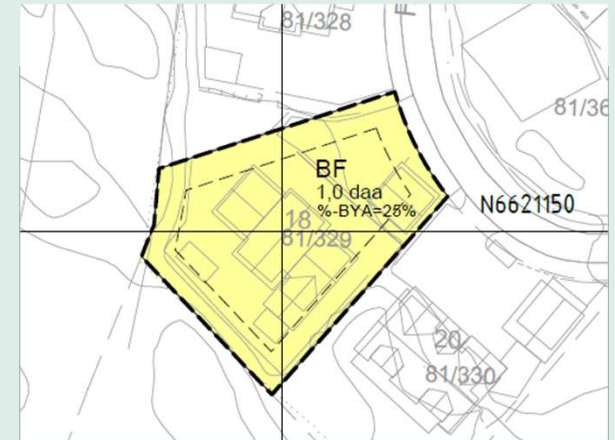
## Endring av reguleringsplan for Fredli/Stordammen, felt BF

### Bakgrunn for planendringen:

Ved to anledninger (2018 og 2019) gav Drammen kommune tillatelse til tiltak med dispensasjon for oppføring av enebolig med frittliggende dobbeltgarasje/sportsbod. Det ble gitt dispensasjon fra bestemmelsene § 3.2 om maks gesimshøyde, § 3.3 om takvinkel, og § 3.4 om tillatt utnyttelsesgrad.

Tillatelsene ble pålagt og videresendt til endelig behandling hos Statsforvalteren. Før Statsforvalteren fattet beslutning i klagesaken fra 2019, godkjente kommunen tiltakshavers søknad om ferdigattest for tiltaket. Statsforvalteren besluttet i 2020 å avslå søknaden om tillatelse til oppføring av enebolig og garasje med dispensasjon fra plan. På bakgrunn av Statsforvalterens vedtak, ble kommunens vedtak om ferdigattest vurdert som ugyldig og måtte omgjøres. Opphevelse av ferdigattest ble derfor vedtatt av kommunen i 2021, og tiltaket har siden stått uten nødvendige tillatelser.

Tiltakshaver har vurdert både omprosjektering og endring av plan, og kommet frem til at det er ønskelig å søke planendring for sin eiendom for å bringe forholdet i orden.



# Endring av reguleringsplan for Fredli/Stordammen, felt BF



Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte planendringen ikke vil påvirke gjennomføringen av den gjeldende reguleringsplanen, og at den ikke går ut over hoveddammene som er satt i planen. Endringsforslaget vurderes derfor å være i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

## Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, vedtas forslag til endring av reguleringsplan for Fredli/Stordammen, med bestemmelser og plankart revidert 29.04.2024:

Tilleggspunkter til bestemmelsene i **rødt**:

*§ 1.2 Planområdet reguleres til følgende formål:*

**BYGGEOMRÅDER**

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

*§ 3.2 Boligen tillates oppført med maks. gjennomsnittlig gesimshøyde 4,5 m. **For område BF kan likevel deler av boligen ha en gesims på 5,9 m.** Garasje med avstand mindre enn 4,0 m til nabogrense skal ha maks 34 grader takvinkel.*

*§ 3.3 Bebyggelsen skal ha sadeltak med vinkel mellom 27 og 40 grader. **For område BF skal takvinkelen på sadeltaket være mellom 18 og 40 grader.***

*§ 3.4 Tomteutnyttelse BYA skal ikke overstige 25 % av netto tomteareal. Garasje **og** gjesteparkering **og manøvreringsareal** skal inngå i beregningsgrunnlaget for BYA.*



# Detaljregulering for Vinnes nordre del II – 1. gangsbehandling

## Hensikt og hovedelementer

Forslagsstiller: Sameiet Hoff

Plankonsulent/fagkyndig: Halvorsen og Reine AS

Hensikten med detaljreguleringen er å *tilrettelegge for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende lek, uteareal, renovasjon, garasjeanlegg, adkomst og støyskjermingstiltak.*

## Hovedelementer i planforslaget

- Det åpnes opp for til sammen 2 rekkehus (hver med 5 boenheter) sør i planområdet. Eksisterende lekeareal utvides, det avsettes areal for privat og felles uteoppholdsareal, snuhammer og renovasjon. Eksisterende privat adkomstvei videreføres sør til garasjeanlegg.
- Planforslaget viderefører gjeldende reguleringsplan for eksisterende eneboliger nord i planområdet: SO 42, del av GBNr 48/8 Vinnes nordre, vedtatt 01.09.1999





## Detaljregulering for Vinnes nordre del II – 1. gangsbehandling

### Hovedproblemstilling:

Støyforhold for boliger. Kommunedirektøren vurderer at plangrepet ikke hensyntar støyforholdene og at det er behov for overordnede endringer i bygningstypologi, plassering og antall boliger enn det foreslått legges opp til.

Kommunedirektøren vurderer at det legges opp til omfattende støyskjermingstiltak for å nå grenseverdier for støy som går ut over bokvalitet, og som er i strid med kommunens føringer og nasjonale retningslinje for støy.

- Støydemping av planområdet i form av ca. 180 m med støyskjermer på 3 m høyde langs grense mot sør og delvis langs grense mot øst og vest. Behov for avbøtende tiltak på/ved fasade (dempet fasader) på 7 av 10 boenheter
- Ikke i tråd med gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy, T-1442/2021. I forslaget legger tidligere versjon av støyretningslinje (T-1442/2016) til grunn samt at det foreslås bestemmelser for støy som er beregnet for avvikssone for støy (innenfor sentrumsavgrensing)

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren kan på den bakgrunn ikke anbefale at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn, men at det avvises.

