

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Vår ref.
PLAN-21/02710-6

Saksbehandler
Mikael Fredrik Lindh

Dato
24.03.2023

Detaljregulering for Tomtegata 36 - Referat fra oppstartsmøte

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 113 / 761 / 0 / 0

Møtested: Rådhuset i Drammen	Møtedato: 15.03.2023
Deltakere fra forslagsstiller: Marie Olsen (LPO Arkitekter) Randi Wøien (LPO Arkitekter) Fredrik Myhre (Scala Eiendom AS) Mathias Svoren (Scala Eiendom AS) Henriette Mork (Scala Eiendom AS)	Deltakere fra arealplan: Mikael Fredrik Lindh (Saksbehandler) Anders Tormod Rudlang (Co-Saksbehandler) Sølve Kristoffer Wang (Rådgiver)

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å regulere eiendommen slik at utnyttelsen av eiendommen kan økes og etableres nye arbeidsplasser nær knutepunktet på Brakerøya. Det anslås at det finnes rom for å øke utnyttelse av eiendommen slik at det kan etableres opp mot 1000 nye arbeidsplasser.

Som et resultat av detaljreguleringen for det nye sykehuset endres veisystemet i området og ny adkomst til eiendommen legges over eiendommens nordøstlige hjørne. Reguleringen skal sikre mulighet for utvikling av eiendommen med bakgrunn i den nye adkomstsituasjonen og blir følgelig en viktig del av planarbeidet.

Det planlegges ikke utvidelse av dagens kjøpesenter, men det tenkes å regulere dagens kjøpesenterareal samt tilrettelegge for utadrettet virksomhet i ny bebyggelse. Det skisseres tre ulike alternativer for ny bebyggelse med ulike høyder, henholdsvis fra K+39 (7-9 etasjer) opptil K+51 (8-12 etasjer) i alternativene med høyeste byggehøyder. Skissert utnyttelse utløser krav om planprogram og konsekvensutredning av de ulike alternativene.

Forholdet til overordnede planer

Virksomhet

Overordnet planlegging

Organisasjonsnummer Postadresse Besøksadresse Telefon +4732040000
Postboks 7500 e-post
3008 DRAMMEN

Planstatus

Området er avsatt til kombinerte formål bybebyggelse i gjeldende kommuneplan for Drammen, vedtatt 05.10.2015. I sentrumsplanen, vedtatt 30.05.2006, er eiendommen avsatt til bybebyggelse (blandet formål). Forholdet mellom kommuneplanen og sentrumsplanen er regulert av kommuneplanens pkt. 9.5.

Gjeldende planer ligger tilgjengelige i Drammenskart:

<https://geoinnsyn.no/?application=drammen&project=drammen&zoom=8&lat=6617333.00&lon=562585.00>

Velg planer i kartlagslisten under fanen «Kartinnhold». Alle planer er også tilgjengelige i planarkivet, velg fanen «Plan» i Drammenskart.

Kommuneplaner og retningslinjer for den nåværende og de tre tidligere kommunene ligger samlet på www.drammen.kommune.no > [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Kommuneplaner og retningslinjer](#)

Planinitiativet er ikke i samsvar overordnede planer

Planinitiativet innebærer utvikling innenfor kvartalene angitt som B89a, B89b og B89c i sentrumsplanen. Sentrumsplanen angir at maks gesimshøyde innenfor dette kvartalet er 10 m, jf. pkt. 3.2 i kommunedelplan for sentrum.

Under pkt. 3.2 står blant annet:

«Ved fastsettelse av byggehøyder skal det i tillegg tas hensyn til nærliggende eksisterende bebyggelse, spesielt verneverdig bebyggelse, og gaterommet. Byggehøyder skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt. Lavere byggehøyder kan derfor fastsettes i den enkelte byggesak eller reguleringsplan. Takformen skal vurderes i hver enkelt sak.»

Videre angir pkt. 2.2 - krav til utforming og omgivelseskvalitet annet ledd at: *«Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde.»*

På bakgrunn av begrensningene for det aktuelle kvartalet gitt under pkt. 3.2. samt øvrige punkter nevnt ovenfor vurderes det at planinitiativet ikke er i samsvar med kommunens overordnede planer.

Planforutsetninger

Plantype

Planadministrasjonen anbefaler at det kan settes i gang arbeid med en:

Detaljregulering

Planens avgrensning

Endelig planavgrensning må beskrives i planbeskrivelsen, det gjelder også avgrensning mot/i tilgrensende vei.

Planens navn

Ved varsel om oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet, skal følgende navn benyttes: «Detaljregulering for Tomtegata 36»

Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

Tilgrensende planer

Følgende tilgrensende planer må hensyntas spesielt:

1. Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen - med Drammen helsepark

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert at:

«Tiltaket er vurdert til å kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn fordi planinitiativet legger til rette for ny næringsbebyggelse over 15.000 kvm som utløser krav til planprogram og konsekvensutredning jf. § 8 Forskrift om konsekvensutredninger, Vedlegg I, pkt. 24. Alternativene er også delvis i strid med gjeldende sentrumsplan.»

Planadministrasjonen konkluderer med at:

Planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

«...for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.» (PBL § 4-1.) «Kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes» (PBL § 12-9). «...for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.» (PBL § 4-2.).

Utbyggingsavtale

Ved varsel av planoppstart skal det også varsles oppstart av forhandling om utbyggingsavtale. Ved bruk av utbyggingsavtale anbefaler planadministrasjonen parallell behandling av plan og avtale.

Planinitiativet er et av flere utviklingsprosjekt nær Brakerøya stasjon og kommunen har identifisert behov for konkrete samferdselstiltak for utviklingen av området i sin helhet. Forslagsstillerens ambisjon knyttet til områdets lokalisering henger tett sammen med utvikling av et godt sammenhengende system for gående, syklende gjennom området, med god tilknytning og tilfredsstillende adkomst til stasjonen. Med utgangspunkt i dagens situasjon gir det et økt behov for sammenhengende og tilstrekkelige samferdselsanlegg som kan svare ut formålet med planen.

Eksempler på slike tiltak er sykkelvei med fortau langs sørsiden av Nedre Strandgate fra Holmenbrua til Lier, sykkelvei med fortau under Nedre Strandgate og trapp/heis i nordre ende av gangbru over Brakerøya stasjon. Ved forhandlinger om en utbyggingsavtale vil disse temaene og tiltakene bli nærmere belyst.

Det vil i tillegg måtte vurderes tiltak knyttet til håndtering av overvann og tilfredsstillende infrastruktur for vann og avløp i området.

Medvirkning i planprosessen

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. (pbl § 5-1)

Gjennom lovkommentaren til plan- og bygningsloven er det presisert at planmyndigheten skal sørge for åpen, bred og tilgjengelig medvirkning i lokalsamfunnet og dialog med organiserte og uorganiserte interesser. Planmyndigheten skal tilstrebe størst mulig offentlighet og reell medvirkning i planprosessene. Drammen kommune satser på et sterkt lokaldemokrati og stor grad av innbyggerinvolvering.

Planadministrasjonen tilrår at berørte parter involveres tidlig i planarbeidet og at det holdes møte med naboer og berørte parter under planarbeidet (for eksempel i varslingsperioden og/eller i perioden med offentlig ettersyn). Kommunen kan om ønskelig stille møtelokaler til rådighet. Representant/saksbehandler fra kommunen kan da stille i

rådgivende/prosessveiledende kapasitet.

Bruk av fysisk modell tilrådes for å forenkle naboers forståelse av planlagte tiltak og deltakelse i medvirkningsprosessen.

Alle merknader må dokumenteres.

Planarbeid som omfatter flere grunneiere enn forslagsstiller

Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn forslagsstiller skal det dokumenteres skriftlig i planforslaget hvordan andre berørte grunneiere har fått opplysninger om og deltatt i planarbeidet. Det er forslagsstillers ansvar å sørge for at alle grunneiere innenfor planområdet involveres i planarbeidet.

Vurdering av kravet til fagkyndighet

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-3, skal planforslaget utarbeides av fagkyndig. Til grunn for vurdering av fagkyndighet, legges «forslag til forskrift om sentral godkjenning av planforetak», vurdering etter byggesaksforskriften (SAK10), og planadministrasjonens egen erfaring med plankonsulent.

Etter innsendt dokumentasjon om fagkyndighet vurderer planadministrasjonen at LPO Arkitekter på en tilstrekkelig måte har dokumentert deres fagkyndighet. Dersom kommunen under planarbeidet finner at plankonsulentens fagkyndighet allikevel ikke er tilstrekkelig så vil planadministrasjonen kontakte plankonsulent og forslagsstiller for å opplyse om dette.

Særlige planfaglige fokusområder for planarbeidet

Følgende fokusområder vil være av særlig betydning i planarbeidet:

1. Utforming av ny bebyggelse med hensyn til tilpasning til landskapet, omkringliggende nærmiljø og kulturminner/kulturmiljø

Utforming av ny bebyggelse, herunder høyder og volum, vil kunne ha stor påvirkning på landskapsbildet, det er derfor viktig at fjern- og nærvirkningene av de ulike alternativene utredes grundig. Hvilke ståsteder virkningen av tiltaket vurderes fra må grunngis. Austad gård og Fjellheim gård er to viktige signalbygg på hver sin side av elvedalen og vil blant annet være viktige referanser for fjernvirkningen på tvers av elvedalen.

I dag utgjør E18 et tydelig skille mellom øst og vest, der eksisterende bebyggelse vest for motorveien inngår i en tydelig og finmasket bystruktur med forholdsvis smale gater. Det er på bakgrunn av denne konteksten virkningen av ny bebyggelse må vurderes, og hvordan ny bebyggelse vil kunne påvirke nærområdet og tilgrensede kvartaler. Alternativene som skisseres er alle i en skala som i vesentlig grad bryter med bebyggelsen som dominerer området i dag. Dette vurderes som utfordrende både av hensyn til bevaring av områdets bokvaliteter, samt å ta hensyn til kulturminnene som ligger i nærområdet. I forslag til ny kommuneplan foreslås det en ny hensynssone for to av kvartalene rett nord for planområdet. Ny hensynssone for kulturminner vil kunne ha innvirkning for hvordan administrasjonen vurderer tilpasningen til omkringliggende bebyggelse.

I mottatt planinitiativ skisseres det tre ulike alternativer som forslagsstiller vurderer som hensiktsmessig å utrede videre. Samtlige alternativer bryter vesentlig med områdets nåværende typologi og skala, samt rammene i overordnede planer. På bakgrunn av dette vurderer administrasjonen at alternativ 3 bør revideres slik at makshøydene tilpasser seg utviklingen i nærområdet. Med nærområdet menes i denne sammenhengen området vest for E18, innenfor kvartalsstrukturen, i denne delen av Bragernes. Eksempel på nylig vedtatte

planer i dette området er detaljregulering for Søren Lemmichs gate 1 og Losjeplassen 2 og 4. Alternativet må også følge sentrumsplanens føringer for fremtidig/skissert gatestruktur.

Administrasjonen ser ikke behov for at det utredes flere alternativer enn de tre alternativene som er nevnt ovenfor, der et av alternativene revideres, og understreker at spørsmålet er drøftet internt på bakgrunn av hva som ble diskutert i oppstartsmøtet.

Videre bes det om at det også tas hensyn til kulturminner innenfor planområdet og at dette omtales i planarbeidet ved vurdering av virkningen av ny bebyggelse, eventuelt belyse muligheter for ytterligere tilbakeføring av eldre bebyggelse i den grad den kan tilbakeføres ytterligere og tilføre nye kvaliteter til området.

Endelig understrekes det at det i et planarbeid må påregnes dialog med administrasjonen underveis om plangrep, volumoppbygging, skala og utforming. Eventuelle innspill ved varsel om oppstart av planarbeid kan gi føringer for plangrepet.

2. Transport, parkering og logistikk

En av hensiktene med planarbeidet er å styrke bylivet/lokalmiljøet og stimulere til et grønt, bærekraftig og innovativt næringsliv tett på kollektivknutepunkt og eksisterende infrastruktur. For å oppnå disse målsetningene vil fokus på bærekraftig transport være et viktig fokusområde i planarbeidet. I henhold til ny parkeringsstrategi og veileder ligger planområdet innenfor sone 1, som omfatter områder i gang- og sykkelavstand fra sentrum og kollektivknutepunkter.

I dag har området stor trafikkbelastning, og med utbyggingen av nye Drammen sykehus og helsepark er det grunn til å tro at trafikkbelastningen vil kunne øke ytterligere. Det er derfor helt avgjørende å utarbeide en plan som legger til rette for attraktive løsninger for gående, syklende og kollektivreisende, men det kan også dreie seg om for eksempel å legge til rette for bildeling. Tilgang til bildelingsordning kan gjøre det mulig for ansatte å reise til jobb på annen måte enn med privatbil selv om ansatte kan ha bruk for bil i jobben. Kommunen og forslagsstiller bør ha dialog om løsninger for å legge til rette for god mobilitet med minst mulig bruk av privatbil.

I henhold til mottatt planinitiativ skal planen legge opp til en parkeringsdekning som planlegges sammen med senteret, for å sikre en helhetlig løsning. Dette vurderes som positivt. I forslaget til ny parkeringsstrategi (kap. 2.2.4) legges det opp til at man kan vurdere reduksjon i kravene til antall parkeringsplasser der det legges opp til sambruk. Det skal utarbeides en mobilitetsplan som grunnlag for eventuell reduksjon av kravene. Det er grunn til å tro at toppene i etterspørsel etter parkering vil være ulike for kjøpesenteret og kontorarbeidsplasser, slik at det er potensial for sambruk som bør undersøkes nærmere.

Med hensyn til sykkelparkering er det i tillegg til krav om antall plasser også krav til kvaliteten på plassene. Det gjøres oppmerksom på at disse kravene er justert noe i forslag til ny parkeringsstrategi, som det bør tas utgangspunkt i ved utarbeidelsen av et planforslag.

Sammen med punktet om attraktiv tilrettelegging for andre mobilitetsformer enn bil vil varelevering/logistikk være et sentralt fokusområde, som henger sammen med å skape attraktive løsninger og byrom for myke trafikanter på gateplan. En oversikt som tydeliggjør eksisterende løsninger for logistikk/varelevering og mulig framtidige løsninger som kan sikre en mer helhetlig løsning for hele kvartalet og frigjøre plass mot Tomtegata/byen rundt bør være et av fokusområdene i planarbeidet.

I mottatt planinitiativ ligger innkjøring og snuplass for varelevering i Tomtegata og forlengelsen av Holmens gate, dette må vurderes opp mot muligheten for å åpne senteret mot byen/tilgrensede gater. En videreføring av dagens løsning med varelevering fra Tomtegata synes utfordrende å forene med en bedre kobling til byen rundt.

3. Omgivelses kvalitet: Bykvalitet

Området er i dag preget av høy transportbelastning og mye overflateparkering. Områdets sentrale lokalisering, innbakt i den tette byveven på Brakerøya, med gangavstand fra sentrum og Brakerøya stasjon gjør det naturlig å se for seg at området har et betydelig potensial for økt byliv.

Med etableringen av sykehuset og helseparken er det spesielt naturlig å se for seg at andelen besøkende og ansatte ved CC som kommer med tog/kollektivtransport vil øke. Det vil derfor kunne styrke områdets attraktivitet og tiltrekningskraft at CC videreutvikles som en viktig pådriver for byliv i denne delen av byen, som kan tilby noe utover CC's faktiske funksjoner, eksempelvis være en attraktiv møteplass for besøkende og beboere.

Samtidig skisseres det er prosjekt som i vesentlig grad utfordrer rammene for byggehøyder i overordnet plan. Ulike grep som kan bidra til å gjøre at prosjektet kan bidra til å gi mer tilbake til byen og være en viktig møteplass i denne delen av sentrumsområdet vil derfor måtte være en forutsetning og følgelig et viktig fokusområde i planarbeidet.

Krav til planprogram og konsekvensutredning

Krav til planprogram

Planprogrammet skal oppfylle vilkårene i forskrift om konsekvensutredning § 14:

Et planprogram og en melding med forslag til utredningsprogram skal inneholde en beskrivelse av:

- a) planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn*
 - b) forholdene som etter kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap*
 - c) relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen*
 - d) plan- eller søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre.*
- Planprogrammet eller meldingen skal også inneholde kart over det berørte området.*

Forslag til planprogram skal behandles av planutvalget (hovedutvalg for tekniske tjenester eller formannskapet) før det kan legges ut til offentlig ettersyn og **oppstart** av planarbeidet kan varsles. Planutvalget fastsetter planprogrammet etter høringsperioden. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere innkomne merknader og revidere planprogrammet før fastsettelse.

Krav til konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal oppfylle vilkårene i forskrift om konsekvensutredning § 17:

Forslagsstiller skal utarbeide en konsekvensutredning som skal ta utgangspunkt i krav til dokumentasjon som følger av dette kapitlet. Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes.

Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.

Konsekvensutredningen skal være en objektiv beskrivelse av konsekvensene av planforslaget. Beskrivelsen skal fokusere på virkningene for miljø og samfunn, og omfatte

positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger. Alle subjektive vurderinger skal forbeholdes kapittelet «Forslagsstillers argumentasjon» i planbeskrivelsen.

Konsekvensutredningstema (ref. forskriften § 21)

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder:

- nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- kulturminner og kulturmiljø
- landskap
- forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- vannmiljø, jf. vannforskriften
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- beredskap og ulykkesrisiko
- virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- barn og unges oppvekstvilkår
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Krav til planforslaget – innhold og materiale

Drammen kommunes maler for planfremstilling skal benyttes for utarbeidelse av planforslag. Kommunen har mal for planbeskrivelse, mal for tittelfelt til plankart, mal for reguleringsbestemmelser og mal for merknadsbehandling som skal benyttes. Dette ligger tilgjengelig på kommunens nettsider.

Se: www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Reguleringsplan](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#) > 4. Send inn komplett planforslag
Planbestemmelser, planbeskrivelse og merknadsbehandling skal sendes inn i word-format.

Krav til digitalt plankart og utforming av plankartet

Planfremstilling skal være som digitalisert plankart (SOSI-standard).

Plankartet skal godkjennes av kommunen (Geodata – Kart & GIS) før 1. gangsbehandling av planforslaget. Planforslaget er ikke komplett før SOSI-fil er levert.

Leveransen for digitalt plankart skal bestå av SOSI-fil, bestemmelser og PDF-utskrift av planen. Om krav til innhold, utforming, format m.m. se [forskrift om kart, stedfestet informasjon, kommunalt planregister og arealformål](#) med [tilhørende veiledning](#) og vedlegget «*Krav til digital arealplan*». Aktuelle veiledere ligger på [Plankartsiden](#) til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Krav om å følge eiendomsgrenser

Planens begrensning og formålsgrenser skal følge eksisterende grenser i matrikkelen der grensene ikke skal endres. Før førstegangsbehandling må det klarlegges grenser der hele eller deler av grenseforløpet ikke er koordinatbestemt. Dersom gjeldende eiendomsgrenser eller formålsgrenser i tilstøtende planer følges skal dette forholdet beskrives i planbeskrivelsen.

Krav til planbeskrivelsen - utredningstema

Planbeskrivelsen skal utarbeides etter kommunens mal og planforslaget skal begrunnes og belyses med følgende illustrasjoner og utredninger:

- **3D-illustrasjoner** som viser nær- og fjernvirkning fra gateplan. Illustrasjonene skal vise maksimal utbygging i henhold til planforslaget og kun vise utforming/volum/arkitektoniske elementer som sikres i plankart og -bestemmelser. Det er særlig viktig å belyse gjennom illustrasjoner hvordan ny bebyggelse langs elven påvirker de visuelle forbindelsene på tvers av elvedalen.
- **Sol/skyggestudier** som viser forholdene internt i planområdet og påvirkning på tilgrensende arealer/boliger.

Grunnforhold/geoteknisk vurdering: Grunnforholdene i området er krevende.

Planområdet ligger under marin grense, det må derfor gjøres en geoteknisk vurdering av området i samsvar med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019, tabell 3.4 og vedlegg 1)». Denne utredning skal gjøres av en kvalifisert fagperson innen geoteknikk. I områder med antatt fare for kvikkleire/ras/skred er hovedregelen at det skal gjøres grunnundersøkelser som del av planarbeidet.

- **Samferdsel:** Adkomst/tilkobling til offentlig vei, plassering og utforming av avkjørsel, trafiksikkerhet internt i planområdet og for adkomst til planområdet for myke trafikanter, tilgjengelighet til kollektivtrafikk, tilgjengelighet og plass for nød- og nyttekjøretøy. Utforming av avkjørsler og offentlige veier skal dokumenteres i forhold til veinorm/gatenorm/SVVs håndbøker.

Drammen kommune har en ny vei- og gatenorm, vedtatt 24.05.2022, og at denne skal legges til grunn for trafikk-løsningene. Normen er tilgjengelig her:

<https://www.drammen.kommune.no/globalassets/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/dokumenter/vei-gatenorm.pdf>

Ellers relevant å undersøke tidlig hvordan statens vegvesen stiller seg til utbygging nær E18, av hensyn til drift og vedlikehold av E18.

- **Krav og behov for parkering for bil og sykkel**
I planinitiativet er det vist til gjeldende parkeringsstrategi med parkeringsveileder. Vi gjør oppmerksom på at ny parkeringsstrategi med parkeringsnorm for tiden er på høring (høringsfrist 01.03.2023), og forventes vedtatt i juni 2023. Dette kan medføre andre parkeringskrav enn i dag. Høringsutkastet er tilgjengelig her: <https://www.drammen.kommune.no/politikk-samfunn/kunngjoringer/parkeringsstrategi-pa-horing/>
- **Kulturminner og kulturmiljø:** Konsekvenser av planforslaget for registrerte kulturminner og kulturmiljø skal dokumenteres; dokumentasjon skal utføres av en kvalifisert fagperson innen feltet; sentrale konklusjoner og konsekvenser skal gjenfinnes i planbeskrivelsen.

[Dokumentasjonskrav for plan- og byggesaker som berører kulturminner og kulturmiljøer](#) er førende for planarbeidet

- **Barn- og unges interesser:** skoleveg, lekearealer, møteplasser, smett/smug og snarveier
- **Vann og avløp:** Det må redegjøres for kapasitet og tilkoblinger, nytt anlegg. Det er en del ledninger i området, det må tidlig lages en plan for omlegging av dette. Det gjøres oppmerksom på at det lite fall i området kan gjøre det utfordrende.

- **Overvann:** Kommunen må sørge for tilstrekkelig sikkerhet mot fare og skade fra overvann. I tråd med byggeteknisk forskrift (TEK 17) §15-8 skal generelt overvann håndteres på egen grunn så langt det er mulig (dvs. uten påslipp til kommunalt nett). Dette er ikke alltid mulig i praksis og tretrinns-strategien med infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier skal da legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides en overvannsrapport i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar». Innhold i rapporten skal være i tråd med vedlegg 5 i veilederen. Avgrensning av området i rapporten skal ta utgangspunkt i nedbørsfelt ned til resipient, planområde og eventuelt areal utenfor planområdet som tiltaket påvirker, samt ledningsnett.

Det skal redegjøres for maksimalverdier for dybde og hastighet for overvann (DV-verder) iht. tabell 4-1 i veilederen. For beregning av DV-verdier skal det legges til grunn en klimajustert 100-års nedbørhendelse. For beregning av klimapåslag for nedbørhendelsen skal anbefalingene fra Norsk klimaservicesenter legges til grunn.

- **Flomveier**
Det går en flomvei for overvann i Holmens gate - mulig dette påvirker setninger i området, men dette må utredes nærmere.
- **Støy:** Planområdet omfattes av områder for rød/gul støysone. Det er støyfølsom bebyggelse i nærområdet med både boliger, barnehage og nye sykehuset. Det er viktig å se hvordan ny bebyggelse kan føre til endringer av den samlede støyen for området, ikke bare for ny bebyggelse. Lyd-refleksjon mot nye sykehuset må utredes nærmere.
- **Luftforurensning**
- **Grunnforurensning**
- **Grønnstruktur:** tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet.
- **Utomhusarealer:** Det skal dokumenteres hvordan planforslaget tilrettelegger for kvalitet i uterommene, og hvordan dette eventuelt sikres i planforslaget. Det skal dokumenteres med målsatt illustrasjonsplan.
- **Renovasjon og varelevering:** valgt løsning, plassering av løsning og tilgang for tømning må utredes. For varelevering bør man se på en mer helhetlig løsning for hele kvartalet, som i tur kan frigjøre plass til annen bruk/opphold for gående mv.
- **Riving** av eksisterende bebyggelse og redegjørelse for konsekvensene inkludert vurdering av bevaring og/eller gjenbruk av hele og/eller deler av bebyggelsen i et bærekrafts-/sirkulærøkonomisk perspektiv
- **Eiendomsforhold:** endring av eiendomsgrenser, nye eiendomsgrenser, makeskifte, bruk av offentlig areal over/under bakken
- **Gjennomføring av planen:** rekkefølgekrav, avhengigheter, kjøp av grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal, anleggsfasen

ROS-analyse

Det skal utarbeides ROS-analyse. Metodikk, struktur og oppbygging skal følge veilederen «[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2017).

Hensikten med ROS-analysen er å gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen. Alle kilder, forutsetninger og resonneringer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

Planadministrasjonen anbefaler at ROS-analysen brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser. Administrasjonen er kjent med at det generelt er dårlige grunnforhold i området, videre bør gasstanker på fjernvarmen sjekkes ut.

Prosess og fremdrift

Framdrift for planarbeidet

Planadministrasjonen er åpen for dialogmøter underveis i planarbeidet og oppfordrer til at det holdes dialogmøter spesielt om de planfaglige fokusområdene. Forslagsstiller tar kontakt med saksbehandler når det er ønske om møte. Det skal oversendes underlagsmateriale for diskusjon i dialogmøtet minimum 2 uker før avtalt møtetidspunkt.

Planadministrasjonen ønsker en løpende dialog mellom forslagsstiller og kommunen om fremdriften og de planfaglige fokusområdene underveis i planprosessen. Det skal i god tid avtales mellom partene i hvilket politisk møte man tar sikte på å fremme plansaken slik at tidsfrister for innsendelse og behandling av planmateriale kan overholdes for begge parter.

Henvendelser i tilknytning til saken skal gå til kommunepost@drammen.kommune.no, sett gjerne saksbehandler og co-saksbehandler på kopi.

Viktig informasjon

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Behov for skriftlig tillatelse til varsling av oppstart

Plan og bygningsloven § 12-8 fastslår at forslagstiller må ha mottatt skriftlig tillatelse fra kommunen før det kan foretas varsling og kunngjøring etter tredje ledd. Forslagsstiller sender utkast til varslingsmateriale, som oppfylder kravene nedenfor, til planadministrasjonen. I tillegg skal avgrensning av planområdet som SOSI-fil og forslag til adresseliste med naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter sendes kommunen. Når varslingsmaterialet er omforent, vil planadministrasjonen gi tillatelse til varsling og kunngjøring i eget brev.

Krav til varslingsmateriale

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter med kopi til Drammen kommune og på internett. Varselet skal inneholde:

- Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål og hvilke konsekvenser planen ventes å ha for området.
- Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.
- Planinitiativ og oppstartsmøtereferat skal legges ved, eller det skal opplyses hvor det er tilgjengelig.

Veiledende adresseliste med offentlige myndigheter og andre interessenter for varsling finnes på kommunes nettside. Forslagsstiller må selv gjøre en vurdering av hvilke aktører som skal varsles for dette planarbeidet.

Se: www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Reguleringsplan](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#) > 3. Utarbeide planforslag

Naboliste bestilles via <https://infoland.ambita.com>.

Plangebyr

Drammen kommune har gebyr på planbehandling. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettsted: www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Priser for alle plan- og byggesaker](#)

Fakturaadresse

Navn: Scala CC Drammen AS

Adresse: C/o Fredriksborg Eiendom AS, Storgata 5

1607 Fredrikstad

Organisasjonsnummer: 961 696 666

E-postadresse:

Bekreftelse og forbehold

Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger i planinitiativet og opplysninger gitt i oppstartsmøtet og vil naturlig nok ikke kunne regnes som en uttømmende liste.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og /eller endring av fremdriften i planarbeidet.

Med hilsen

Mikael Fredrik Lindh
Rådgiver

Richard Sletten Nilsen
Avdelingsleder Arealplan,
klima og mil

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SCALA CC DRAMMEN AS

Vedlegg – sjekkliste «Krav til digital arealplan»

Krav til digital arealplan

Krav til digital levering og utforming av planforslag er hjemlet i plan- og bygningslovens § 2-1, 2.ledd og § 6 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Krav til digital arealplan sendes forslagsstiller sammen med referat fra oppstartsmøtet. Forslagsstiller må redegjøre for om kravene er oppfylt og leveres sammen med digital arealplan og aktuelle vedlegg.

Oversikten er nødvendigvis ikke uttømmende, da det kan være forhold som ikke er belyst, men som kreves av levering til det digitale planmaterialet.

Drammen kommune kontrollerer innsendt digital arealplan og leverer rapport med utgangspunkt i kravene under.

Kart og planforskriftens § 10 Særskilte krav til digital arealplan

For at en arealplan skal anses å oppfylle definisjonen i plan- og bygningsloven § 12-11 første ledd, må datasettet som planforslaget består av tilfredsstillende de nasjonale tekniske kvalitetskravene. Kommunen skal så raskt som mulig etter mottakelsen av planen gi forslagsstiller melding hvis kravene ikke er oppfylt, og summarisk oppgi avvikene. 12-ukersfristen etter § 1 i forskrift om tidsfrister, og sanksjoner ved overskridelse av fristene, for private forslag til detaljregulering etter § 12-11 i plan- og bygningsloven stopper å løpe fra det tidspunkt kommunen i melding til forslagsstiller påviser de mangler materialet har. Fristen fortsetter å løpe når det materiale kommunen krever har kommet inn.

De tekniske kravene er spesifisert i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD), som ligger på <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/>

1. Planoppstart

Før eller i oppstartsmøtet anbefales det at man går gjennom sjekklisten. Spesielt følgende punkter fra sjekklisten bør avklares tidlig:

Punkt 3. Kartgrunnlag

- Basiskartet, er området tilstrekkelig kartlagt?
- Eiendomsgrenser; er det fastlagt/avklart?
- Er det behov for å opprette veinavnsak?
- Tilstøtende reguleringsplaner; overlapp eller glipper? Skal noe utgå eller erstattes?
- Kunnskapsgrunnlaget - er kommunens bekreftede DOK tilgjengelig?

Punkt 6. Utforming av planen

- PlanID - Plannavn og/eller områdenavn
- Innhold og utforming av tittelfelt og tegnforklaring
- Krav til dokumentasjon for å anse planforslaget som godt nok opplyst og dermed komplett

Punkt 7. Oversendelse av planforslag

- Ønsker kommunen to sosi-filer, dvs. digitalt planomriss i tillegg for bruk i planoppstarten?
- Hvordan håndteres endringer av plankartet underveis i planprosessen?
- Det anbefales på det sterkeste å avklare hvem som skal gjøre eventuelle rettinger/endringer av planmaterialet etter offentlig ettersyn.

2. Mottak av digital reguleringsplan i kommunen

Arealplaner skal være i riktig digitalt format for å kunne legges inn i kommunens digitale planregister. Alle private digitale planforslag blir kontrollert ved mottak i kommunen.

Dersom innlevert planforslag ikke tilfredsstillter kravene spesifisert i dette dokumentet, vil planutkastet bli returnert forslagsstillter med melding om mangler som må rettes før ny oversendelse. Der bare mindre rettinger er påkrevd, kan kommunen selv rette opp, ev. mot et tilleggsgebyr.

Planforslaget ansees ikke komplett før materialet i punkt 7 i sjekklisten under er mottatt. Når leveransen er godkjent, kan førstegangsbehandling av planen starte.

3. SOSI-kontroll - Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon - standard for plan

SOSI-kontroll er et program for å kvalitetskontrollere SOSI-filer. SOSI-Vis/SOSI kontroll kan lastes ned fra linken <http://www.kartverket.no/geodataarbeid/standarder/sosi/Programmer-og-verktoy/>.

Dersom prinsippene i sjekklisten er fulgt, skal ikke SOSI-kontroll rapportere feilmeldinger. Planforslaget skal ikke oversendes fra forslagsstillter til kommunene før SOSI-kontroll går gjennom uten feilmeldinger. Rapporten fra SOSI-kontroll skal da legges ved leveransen.

NB! SOSI-kontrollen avdekker blant annet ikke feil i bruk av:

- formål
- planstatus
- plantype
- planID
- geometri

Utformingen av arealplaner skal være i henhold til gjeldene nasjonale produktspesifikasjoner.

4. Krav til digital arealplan

TEMA	Krav
1. Referanse-system	Er planen utarbeidet i henhold til avtalt referansesystem? <ul style="list-style-type: none">▪ Planen er kartfestet i samme koordinatsystem som de utleverte grunnkartdataene (EUREF89, UTM-sone 32). Informasjon om dette står i hodet på SOSI-filen.▪ Planen inneholder forslag til byggeområder der det er strenge geometriske toleransekrav. Geodetisk referanseramme i planen skal være EUREF89 med soneinndeling UTM32
2. SOSI-standarden	<ul style="list-style-type: none">▪ Er plandataene kodet etter gjeldende SOSI produktspesifikasjon?

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Det skal kun anvendes kodeverdier, tekst og geometrityper som er angitt i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister <p>Planen er utarbeidet etter SOSI-standard, gjeldende SOSI-versjon er brukt.</p>
3. Kartgrunnlag	<p>Har plandataene blitt konstruert med utgangspunkt i gjeldende kartgrunnlag? Er nødvendig kunnskapsgrunnlag tilgjengelig? (Det offentlige kartgrunnlaget)</p>
3.1 Dato for kartgrunnlag	<p>Kartgrunnlag som er benyttet for konstruksjon av planforslag har uttaksdato nyere enn 6 mnd., regnet fra dato for innsendelse av endelig planforslag.</p> <p>Kartgrunnlaget skal videre være nyere enn 6 mnd. på vedtakstidspunktet for planen.</p>
3.2 Basiskart	<p>Basiskartet skal være presentert i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater.</p> <p>Basiskart er geodata i plankartet som ikke er gjenstand for vedtak, jf. Kart- og planforskriften § 2 e). Basiskartet for en plan skal inneholde de elementene som er viktige for å forstå planen, det vil si at man skal kunne kjennes seg igjen i området, de eksisterende forhold og planens virkning på disse tingene.</p> <p>Som eksisterende forhold regnes høydeinformasjon, stedsnavn, eiendomsgrenser, veier, stier, bygninger, kulturminner, elver/bekker/kystkontur, o.l.</p>
3.3 Eiendomsgrenser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreves det klarlegging av eiendomsgrenser? ▪ Skal eksisterende eiendomsgrenser oppheves? <p>Der avgrensningen av arealformålene i planen sammenfaller med eiendomsgrenser skal gjeldende grenser hentes fra Matrikkelen.</p> <p>Hvis det er unøyaktige eiendomsgrenser, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor grensene går, kan kommune kreve de eksisterende eiendomsgrensene avklart gjennom en oppmålingsforretning iht. PBL § 33-2 og matrikkelloven §17.</p>
3.4 Kommunegrense	<p>Der plangrensen sammenfaller med kommunegrensen skal gjeldende kommunegrense hentes fra Matrikkelen.</p>
3.5 Tilstøtende reguleringsplaner	<p>Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner, skal grensene på disse planene følges. Det bør ikke være gap eller overlapp i kommunens plandatabase.</p> <p>Skal planen endre deler av den tilstøtende reguleringsplanen, kan det tillates overlapp.</p> <p><i>Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende plan, må framgå tydelig i de øvrige saksdokumentene. For oppheving må eget vedtak foretas.</i></p>
3.6 Veiparseller og veinavn	<p>Ut fra hensynet til framkommelighet og folks liv og helse ved utbygging av nye områder:</p> <p>Avklares veiparseller og veinavn som del av eller parallelt med planprosessen?</p>

3.7 Temakart	Hvilke datasett fra kunnskapsgrunnlag (kommunens DOK) skal legges til grunn for utforming og vurdering av planforslaget?
4. Konstruksjon	Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper?
	<p><i>Kontroll av veigeometri må i de fleste tilfeller gjøres i egne programvarer/moduler for veiplanlegging</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Veikant skal være parallell med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.) ▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinjebue eller bue-bue er i tangeringspunktene. ▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjier. ▪ Konstruerte mål på veibredder og radier skal legges inn som påskrift på planen (..OBJTYPE RpPåskrift), der det er vesentlig å formidle denne informasjonen. Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.
5. Topologi	Tilfredsstill plandataene gjeldende regler for topologi?
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOSI-kontroll gir ingen feilmeldinger. ▪ Alle formålsgrenser skal henge sammen. ▪ Innenfor planområdet skal hele området være dekket av arealformål. ▪ Formålsgrænse mellom to formål skal kun være en linje. Formålsområdene skal derfor ikke være overlappende. ▪ Bestemmelses-/hensynssoner er korrekt framstilt. ▪ Vær spesielt oppmerksom på overlappende bestemmelses-/hensynssoner. ▪ Formålsgrænsen skal være identisk med planens begrensning i ytterkant av planen. ▪ Dersom to linjer med forskjellige objektkode skal ligge dobbelt (for eksempel formålsgrænse og hensynssonegrænse), skal den ene linjen være en kopi av den andre. ▪ Ingen punkt, linjer, flater eller tekst skal befinne seg utenfor plangrensen.
6. Utforming av planen	Er planen utarbeidet iht. departementets veileder? https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/
6.1 Arealplanen skal bestå av (minimumskrav):	<ul style="list-style-type: none"> • plankart • planbestemmelser, samt illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse • planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. • SOSI-fil <p>SOSI-fil, plankart og bestemmelser skal inneholde identisk informasjon.</p>
6.2 Arealplan med flere vertikalnivåer	Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikalnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå.

	Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.
6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	<p>Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til • Plannavn (se pkt.7) • Nasjonal arealplan-ID • Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon • Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter • Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene) • Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32 • Angivelse av vertikalt datum NN2000 • Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet • Navn på forslagsstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet • Informasjon om planens behandling • Dato for revisjon av plankartet <p>6.3.13 Saksnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Øvrige krav til dokumentasjon avklares i oppstartsmøtet.</i> ▪ <i>Dersom det er ønskelig å vise flere detaljer enn det som er juridisk bindende, må det lages en/flere illustrasjonsplan(er) i tillegg til plankartet. Det stilles ingen krav til utforming av illustrasjonsplaner, men man må følge Del 3. Spesifikasjon for SOSI plan for koding av planflaten.</i> ▪ <i>Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap.</i>
7. Oversendelse av planforslag	<p>Planforslag som sendes inn til 1.gangsbehandling skal omfatte følgende materiale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plandataene i SOSI-format - 1 eller 2 filer; fullt innhold samt planomriss (planomriss = RpGrense og RpOmråde, NPAD Del 3-3 kap. 4.1.2.1) ▪ Basisdataene i SOSI-format. ▪ Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer). ▪ Avledet PDF-fil av planen i farger. ▪ Plandokumenter på redigerbart tekstformat (eks. Word) (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) pga håndtering av planen i digitalt planregister. <p><i>Krav utover dette må spesifiseres og avtales i oppstartsmøtet, se innledning og pkt. 6 Utforming av planen.</i></p>
Plannavn og planID	<p>Plannavn og planID avklares før eller i oppstartsmøtet Navnet på en plan skal vise til offentlige steds-, gårds- eller veinavn</p>

	(jf. bestemmelsene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn). Det anbefales å kvalitetssjekke navnebruken opp mot Sentralt stedsnamnregister (SSR). Navnet kan med fordel også sjekkes opp mot datasettet historiske stedsnavn hvis kommunen har gjort en slik kartlegging.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------