

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.
PLAN-23/00887-5

Saksbehandler
Adrian Stjern

Dato
14.09.2023

Oppstartsmøtereferat detaljregulering av Nedre Strandgate 80

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 113 / 799 / 0 / 0

| | |
|---|--|
| Møtested: Drammen Rådhus | Møtedato: 05.09.23 |
| Deltakere fra forslagsstillere: Ingvild Bodsberg Stræte, MAD OSLO AS (plankonsulent) Kyrre Sundal, MAD OSLO AS (plankonsulent) Andrew Gundersen, AG Eiendomsinvest AS (forslagstillere) Helge Mork, AG Eiendomsinvest AS (konsulent for forslagstillere) Jon Einar Melbye, AG Eiendomsinvest AS (forslagstillere) | Deltakere fra arealplan: Adrian Stjern (Saksbehandler) Mikael Fredrik Lindh (Co-Saksbehandler) Aida Hodzic Strand (Fagkoordinator) Liv Marit Carlsen (Utbygging og infrastruktur, avd. Prosjektutvikling) |

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

Plankonsulent og forslagstillere forklarte innledningsvis om tankene bak den foreløpige utformingen av prosjektet. Hensikten bak deres grep er å løfte området gjennom å tilføre mer tidsdybde enn det prosjektene rundt ellers tilfører. Ettersom alt annet der ute bygges nytt, er tanken at man kan få et konkurransefortrinn ved å tilby noe annet. Det jobbes med å få tak i bærekrafts-prinsippet og ombruk, de er i kontakt med FutureBuilt om dette. De ser for seg et prosjekt som bygges ut trinnvis utbygging, med ombygging av eksisterende lagerbygg til kontorbygg som første trinn.

I planinitiativet beskriver forslagstillere at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videre næringsutvikling av Nedre Strandgate 80. Gjennom kunnskapsbaserte, arbeidsplassintensive og publikumsrettede virksomheter skal utviklingen dra nytte av den sentrale plasseringen ved Brakerøya togstasjon. Hensikten med planen er å bidra positivt til lokal stedsutvikling, i sammenheng med nye

Virksomhet

Regulering

Organisasjonsnummer

Postadresse

Besøksadresse

Telefon +4732040000

Postboks 7500

e-post

3008 DRAMMEN

Drammen sykehus, helseparken og fjordbyutviklingen i Lier kommune. Deres mål er å styrke helseklyngekonseptet rundt sykehuset og helseparken med virksomheter og tjenester som naturlig styrker en slik destinasjon.

I planinitiativet foreslås det en videreutvikling av tomta med arbeidsplassintensive næringsvirksomheter. Endelig arealbruk er ikke fastsatt, men aktuelle reguleringsformål er en kombinasjon av kontor, hotell, bevertning, forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det er ikke aktuelt å etablere boliger eller andre arealformål med støyfølsom bruk.

Hovedgrepet innebærer å videreføre eksisterende bebyggelse og oppføre ny bebyggelse nordøst på tomta og langs nordvestsiden av tomta. I planinitiativet er det vist bebyggelse med ca. 30 375 m² bruksareal (BRA). 9 125 m² av dette er eksisterende bebyggelse, mens 21 250 m² er nybygg.

Forholdet til overordnede planer

Planstatus

Kommuneplan:

Området er avsatt til næringsvirksomhet (1300) i gjeldende kommuneplan for Drammen, vedtatt 05.10.2015. Eiendommen er tillagt hensynssone 710 (Båndlegging for regulering etter pbl) og bestemmelsesområde 5 som innebærer at overordnede løsninger for samferdselstiltak være avklart gjennom vedtatt reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak etter § 20-1.

Detaljregulering:

Eiendommen er uregulert.

Gjeldende reguleringsplaner som berøres/overlapper/bør oppheves skal vurderes i samråd med kommunen frem mot varslings.

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](#)

Forholdet til overordnede planer

Planinitiativet er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel

Planinitiativet innebærer utvikling av område avsatt til arbeidsplassintensiv næringsbebyggelse med maks mønehøyde inntil 16 meter, jfr. bestemmelse 2.1 kulepunkt 2. Bestemmelsen suppleres av retningslinje som sier at for bygg med flate tak skal bestemmelser om gesims- og mønehøyde tolkes som nedre og øvre gesimshøyde, hvorav den øverste er minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadelivet.

Planinitiativet viser bebyggelse opp til kote 55. Terrenget ligger på kote 2-3. Det vil si at det foreslås bygg med høyde opptil 52m, noe som er over 3 ganger så høyt som kommuneplanen fastsetter som maks høyde.

På bakgrunn av begrensninger gitt til byggehøyder under punkt 2.1 vurderes det at planinitiativet ikke samsvarer med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Planforutsetninger

Plantype

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

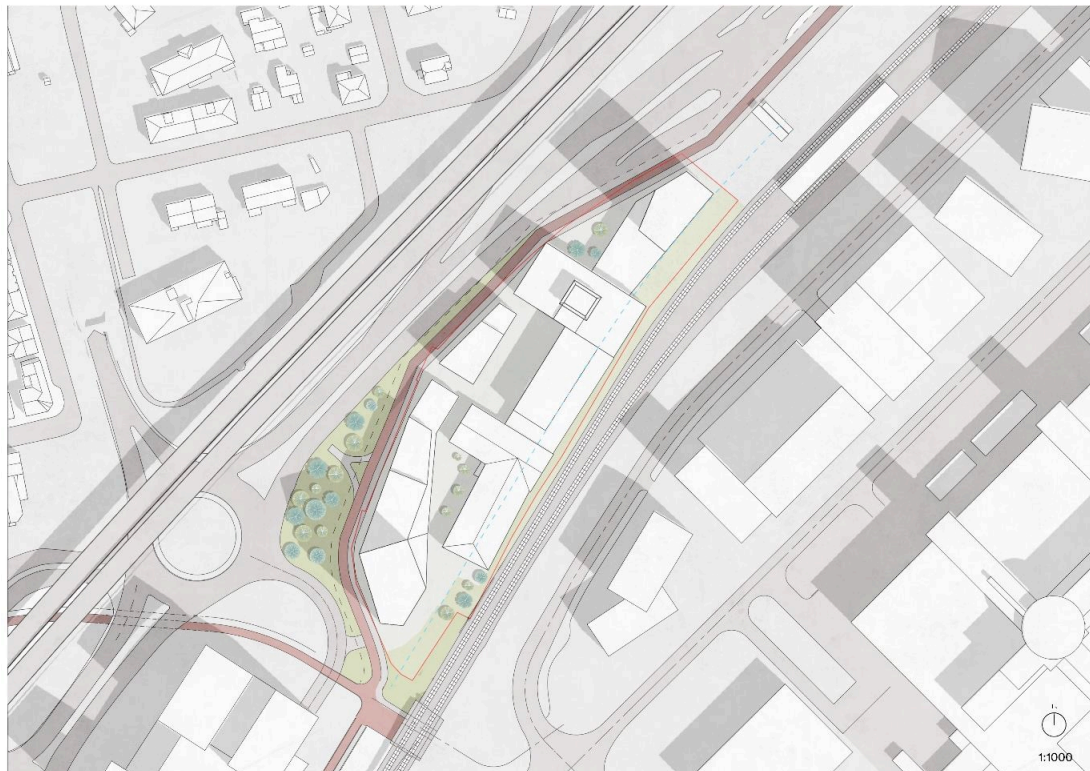
Detaljregulering

Planens avgrensning

Forslagstillers foreslått planavgrensning:



Planavgrensningen bør utvides for å regulere sykkelveg med fortau langs tomtas nordvestside. Det er viktig at gang- og sykkelforbindelsen til og forbi planområdet ivaretas med høy kvalitet og ses i sammenheng med tilliggende (planlagt) tilbud for gående og syklende. Sør for planområdet er det delvis bygget og videre planlagt sykkelvei med fortau. Dette ligger også inne i Drammen kommunes sykkelplan. Med tanke på planområdet sentralitet, kobling til Brakerøya stasjon og utviklingen som skal skje i området rundt, anbefales det at det legges inn bredere både sykkelvei og fortau enn minimumskravene, det som er regulert/bygget sør for planområdet. Videre er det hensiktsmessig å ta med areal med tilhørende vedlikeholdsareal for å dekke behovet for offentlig infrastruktur over og under bakken (eksempelvis belysning og ledninger) og snøopplag. Dette kan bety at formålsgrænsen ikke kan være lik byggegrænsen mot gang- og sykkelanlegget.



Frisikt fra avkjørsel til kommunal veg og gang- og sykkelanlegg ønskes innenfor planavgrensningen. Avkjørsel til området er planlagt å være fra Jacob Borchs gate (adkomstveien til Tomtegata 64), som er kommunal. Det er viktig at frisikt ivaretas både til gang- og sykkelanlegget, som er del av hovedsykkelnettet (er ikke ivaretatt i dag) og til kommunal gate. Frisikt til avkjørselen kan ha betydning for plassering/utforming av bygningsmassen og plassering av avkjørsel må derfor vurderes tidlig i planarbeidet. Avkjørselen må videre være i tråd med Drammen kommunes vei- og gatenorm: <https://www.drammen.kommune.no/politikk-samfunn/planer/gatenorm/innledning/>.

Det er ikke vist hvor nedkjøring til parkeringskjeller vil komme, men denne må utformes på en trafiksikker måte. Dersom nedkjøring til parkeringskjeller skal kunne direkte ut i kommunal vei, gjelder det samme som er nevnt for avkjørsler. Det tillates normalt kun en avkjørsel pr. eiendom.

Planens navn

Ved varsel om oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet, skal følgende navn benyttes: «Detaljregulering for Nedre Strandgate 80».

Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

Tilgrensende planer

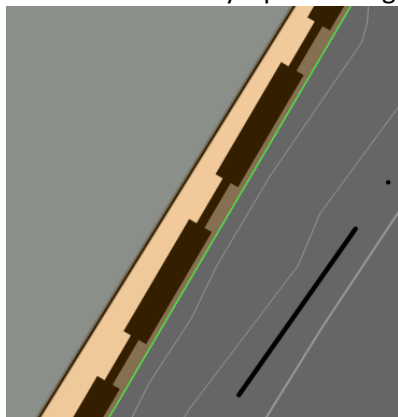
Følgende tilgrensende planer må hensyntas spesielt:

a) Over bakken: 060227-11, «Reguleringsplan for motorvei for motorvei fra Lier grenser – Bj.Bjørnsonsgate. E18 gjennom Drammen».

Planens begrensning tangerer og overlapper 113/799. Det er mulig dette ikke har betydning, siden dette er en plan over bakkenivå på denne strekningen, men det kommenteres, siden Statens vegvesen uansett er involvert.



b) På bakkenivå: 0602409, «Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen - med Drammen helsepark». Her er flere steder ikke sammenfall mellom planens begrensning og eiendomsgrenser. Oppmålingsforretninger er gjort i etterkant av vedtak av plan. Vi anbefaler at dette ryddes opp i forbindelse med nytt planforslag.



Det pågår følgende tilgrensende planarbeid i området:

1. *Kommunedelplan for samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt – Fjordbyen (nasjonal arealplan-ID 0602422)*

Utbygging og infrastruktur redegjorde for arbeidet med kommunedelplan for Fjordbyen. Dette planforslaget ligger utenfor planområdet for Fjordbyen. Det foreligger flere innsigelser knyttet til fjordbyprosjektet, som trolig gjør at utbygging her ligger en del frem i tid.

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert at «tiltaket fanges opp av punkt 24 i vedlegg I til forskrift om konsekvensutredninger: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².» I henhold til

forskriftens § 6 første ledd bokstav c) skal det derfor være planprogram og konsekvensutredning i denne saken.»

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. Avtalen skal omhandle nødvendig kommunal infrastruktur.

Ved bruk av utbyggingsavtale anbefaler planadministrasjonen parallell behandling av plan og avtale.

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 møter 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 MAD AS 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

1. Byform, utforming av ny bebyggelse med hensyn til tilpasning til bylandskapet, omkringliggende nærmiljø og kulturminner/kulturmiljø

I mottatt planinitiativ skisseres det bebyggelse som innehar flere gode grep for utvikling av området. Blant annet tar man vare på eksisterende bebyggelse, skaper nye byrom, oppdeling av fasade, tilbaketrekning av øvre etasjer og passasjer gjennom bygningskropper.

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. I arbeidet med sykehusplanen ble det valgt ståsteder å analysere dette fra, noe som det kan være relevant å gjenbruke. Noen aktuelle vurderingskriterier kan være forholdet til planlagt bylandskap og siktlinjer/akser i sykehusplanen, sikt fra dal til ås, siktlinje til eksisterende Osram «lampe» vil være forhold som bør undersøkes i planarbeidet. Dette for å ta vare på og utvikle eksisterende bylandskap i et helhetlig perspektiv.

Ved fastsettelse av byggehøyder skal det i tillegg tas hensyn til eksisterende og bevaringsverdig bebyggelse. Virkningen på eksisterende bebyggelse og opplevelsen fra byrommet må omtales. Sikring av arkitektonisk kvalitet på ny bebyggelse vil bli viktig. Mulighet for evt. tilbygg på eksisterende bebyggelse må vurderes videre i planarbeidet.

2. Byrom, solforhold og grønnstruktur:

Det er positivt at man søker å skape tilgjengelige uterom/byrom i form av torglignende plasser mellom bebyggelsen. Det er viktig å se på sol/lysforhold på disse uteoppholdsarealene på formiddag og ettermiddag. Solforhold vil påvirke hyppigheten av bruken av disse stedene, og er en kvalitet som vil være avgjørende for om man ønsker å oppholde seg på disse stedene eller om de kun vil fungere som "gjennomfartsårer". Valg av bygningshøyder, avtrappet/opplevd gesims, samt plassering av de høyeste byggene i forhold til lys/skygge, vil kunne ha påvirkning på byrommenes/uterommenes bruksverdi og kvaliteter. Støyvurderinger bør også belyse utforming av bebyggelse og nye byrom.

Forholdet mellom lys og skygge vil også i stor grad påvirke valg og muligheter man har for bruk av vegetasjon. Ved for lite lys vil eventuell grønnstruktur kunne få redusert kvalitet. Forhold under (men også over) bakken må hensyntas når man skal vurdere mulighetene for og plassering av vegetasjonen. Det kan stilles spørsmål til om det er realistisk med opparbeiding av grøntareal/trær på bakkeplan slik som vist i skisseprosjektet. Dette i forbindelse med behov for areal til beredskap, varelevering og renovasjon, snøopplagring og vedlikehold av bygningsmasse. Det oppfordres til å se på mulighetene for å opparbeide grønne tak og vegger.

3. Byliv, funksjoner, omgivelseskvaliteter:

Områdets sentrale lokalisering med gangavstand til 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 ansatte og besøkende med tog/kollektivtransport vil øke. Det vil derfor kunne styrke området som en viktig pådriver for byliv i denne delen av byen, som kan tilby noe til området som en attraktiv møteplass. Det ønskes å dra nytte av den sentrale plasseringen ved Brakerøya stasjon og bidra positivt til lokal stedsutvikling sett i lys av utviklingen i området rundt. Ulike grep som kan bidra til å gjøre at prosjektet å gi tilbake til byen og være en viktig møteplass i denne delen av byen vil være et viktig fokusområde i planarbeidet.

Aktuelle reguleringsformål er en kombinasjon av kontor, hotell, bevertning, forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det er positivt at det ses på å etablere nye byrom med aktive

fasader. Det vises til et bredt utvalg av mulige funksjoner. Sikring av funksjoner for å skape et godt byliv vil være aktuelt å se på i det videre planarbeidet.

Videre 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.

4. Samferdsel, beredskap, logistikk:

Planinitiativet er et av flere utviklingsprosjekt nær Brakerøya stasjon og kommunen har identifisert behov for konkrete samferdselstiltak for utviklingen av området i sin helhet. Forslagsstillers 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.

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

Varelevering/logistikk/beredskap vil være et sentralt fokusområde, som henger sammen med å skape attraktive løsninger og byrom for myke trafikanter på gateplan. Erfaringsmessig er det svært viktig at planlegging av disse funksjonene kommer veldig tidlig i planprosessen.

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*
- *støyforhold*
- *vannmiljø, jf. vannforskriften*
- *transportbehov, energiforbruk og energiløsninger*
- *beredskap og ulykkesrisiko*
- *virkinger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred*
- *tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett*
- *arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet*
- *virkinger av byggehøyder og volum på området rundt (f.eks. sol og skygge, vind).*

Alternativer for konsekvensutredning:

Forslagstiller har foreslått følgende utredningsalternativer:

0-alternativet:

0-alternativet skal gi et sammenligningsgrunnlag for vurdering av planforslagets konsekvenser. Vi foreslår at 0-alternativet inneholder dagens bebyggelse og arealbruk, ettersom tomte ikke er detaljregulert.

Alternativ 1:

Bebyggelse og arealbruk som vist i planinitiativet.

Alternativ 2:

Forslagstiller drøftet med kommunen hvorvidt det er andre alternativer som må utredes. De skisserte alternativene, 0-alternativet og alternativ 1, virker gode og riktige. Imidlertid bryter forslaget med kommuneplanens bestemmelse om høyder for planområdet. Det er derfor ønskelig med et til alternativ (nr. 2) som er nærmere kommuneplanens bestemmelser på 16m. Det er ønskelig at forslagstiller foreslår et alternativ som administrasjonen kan gi innspill til. I lys av at området ligger på andre siden av jernbanen fra helseparken som har regulert høyere høyder kan man se på byggehøyder for alternativ 2 som varierer i størrelsesorden mellom ca. 16-30 m. Videre presisering av alternativet kan skje i prosessen med utarbeidelse av planprogram. Blant annet ble det i møtet stilt spørsmål til om det skulle være påbygg på eksisterende bygg i alternativ 1 og hva som skulle være grunnlaget for nullalternativet for trafikk (eksisterende forhold eller næring i KPA).

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

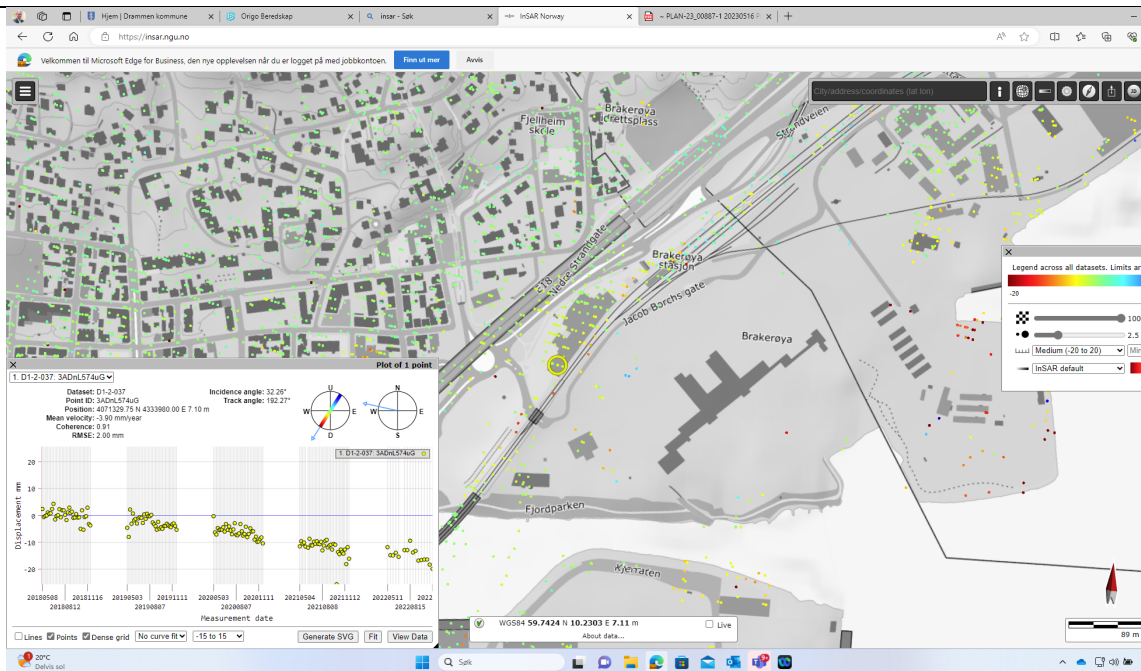
Planens begrensning og formålsgrenser skal følge eksisterende grenser i matrikkelen der grensene ikke skal endres. Før førstegangsbehandling må det klarlegges grenser der hele eller deler av grenseforløpet ikke er koordinatbestemt. Dersom gjeldende eiendomsgrenser eller formålsgrenser i tilstøtende planer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

Tema som krever egne notater/rapporter

Følgende tema skal begrunnes og belyses med følgende illustrasjoner og utredninger i eget notat/rapport til planforslaget:

- **Grunnforhold/geoteknisk vurdering:** *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.*

Grunnforholdene virker ikke spesielt gode og satellittdata viser at det er noe setninger i området. Det ser ut til at setningene er verre nærmere jernbanesporet:



Tiltak under bakken bør vurderes i lys av grunnforhold og flomfare.

- **Grunnforurensning:** Forslagstiller informerte om at de allerede har begynt på undersøkelser av grunnforhold og grunnforurensning og at det jobbes mer rapportene for disse fagområdene.
- **Samferdsel:** Tiltak for å redusere transportbehov og bruk av bil. Adkomst/tilkobling til offentlig vei, plassering og utforming av avkjørsel, trafikksikkerhet internt i planområdet og for adkomst til planområdet for myke trafikanter, tilrettelegging/tilgjengelighet til kollektivtrafikk, gang- og sykkelvei, og 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 vei- og gatenorm, vedtatt 24.05.2022, og denne skal legges til grunn for trafikkløsningene. Normen er tilgjengelig her: <https://www.drammen.kommune.no/politikk-samfunn/planer/gatenorm/innledning/>

Beredskap

Adkomst for beredskap/brannbil må ivaretas, i tillegg til brannoppstillingsplass. I illustrasjonen i planinitiativet ser det ikke ut til at dette er ivaretatt verken for brannoppstillingsplass eller at brannbil skal kunne komme seg mellom byggene til slike plasser. Plassering av bygninger og trær, eller annen vegetasjon og møblering, må være slik at det ikke står til hinder for beredskap.

Drammensregionens brannvesen har en veiledning om plassbehov for brannvesenets kjøretøy og tilrettelegging av slokkevannsforsyning. Av denne fremkommer både krav til adkomstsveier og oppstillingsplasser: <https://drbv.no/wp-content/uploads/2019/07/Veileder-tilrettelegging-for-brannvesenets-innsats.pdf>

Varelevering og renovasjon

Funksjonene som nevnes vil kreve varelevering, samt renovasjon o.l. Varelevering/logistikk blir et sentralt tema i planen som klarlegges tidlig i prosessen. Det er planlagt utdrettet næring og fellesarealer i bygningenes første etasje, eksempelvis *restaurant, kafé, kantine,*

kiosk, apotek, bokhandel og små treningstilbud. Dette innebærer at det vil komme flere vareleveranser hver dag og det må forventes at flere lastebiler kommer samtidig. Varelevering og renovasjon dimensjoneres i tråd med forventede leveranser og må i sin totalitet dekkes på egen grunn. LUKS kan benyttes for eventuell veiledning: <https://www.luks.no/>. Det må sikres at varemottaket/-ene plasseres i så god avstand til offentlig vegnett (inkl. gang- og sykkelanlegg) at det ikke skapes stans og/eller tilbakeblokkeringer på tiliggende vegnett. Det kan ikke legges opp til kjøring på gang- og sykkelnettet for verken varelevering eller renovasjon. Det skal avsettes areal for varelevering og renovasjon med tilstrekkelig manøvreringsareal, dette må fastsettes i arealplankartet. Det er viktig at lastebiler ikke må rygge. Dersom dere skal bruke RFD som renovasjonsleverandør opplyser vi om at de har egen forskrift og retningslinjer som må ivaretas: <https://www.rfd.no/om-rfd/forskrift-og-retningslinjer#/>

Krav og behov for parkering for bil og sykkel

Drammen kommune fikk vedtatt ny parkeringsstrategi med norm juni 2023. Denne trådte i kraft 1.juli 2023. Kravene er noe annerledes enn i tidligere norm og har også spesifiseringer for adkomst til blant annet sykkelparkering for ansatte og besøkende. Vi ber om at ny norm følges.

Parkeringsstrategien med norm er foreløpig kun tilgjengelig via denne lenken:

<https://innsyn2020.drammen.kommune.no/application/getMoteDokument?dokid=1002007791>

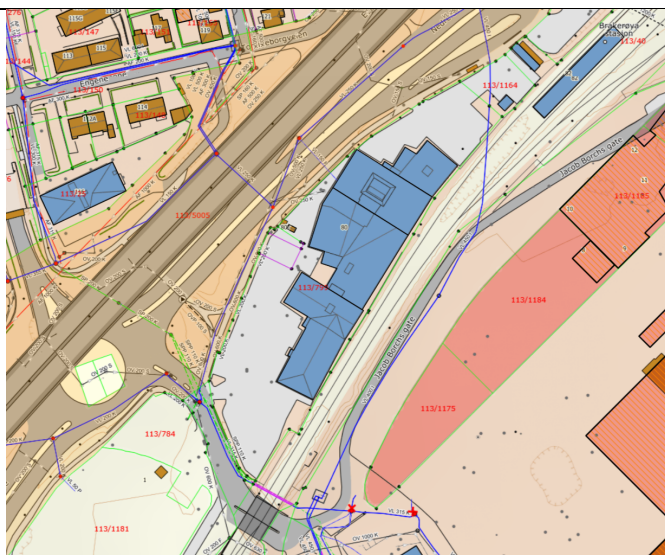
Gode energisparetiltak bør integreres i bygningsmassen. Muligheter for lading av elbil, og tilrettelegging for sykling med sykkelstall og garderobe, gjør det enklere for ansatte å velge miljøvennlig reisemåte.

Det er viktig at avfallsrom og rom for sykkelparkering er store nok. De ansattes sykkelparkering bør være lett tilgjengelig og attraktiv (lett tilgang til gateplan, få dører og hjørner å passere, låsbare rom, osv.).

- **Vann og avløp:** kapasitet og tilkoblinger, nytt anlegg.

Kapasitetsbehov for vann og spillvann må avklares tidligst mulig. Det er bygget nytt anlegg ved sykehuset, men kan trolig ikke koble seg på dette. Et eventuelt behov for oppgradering av kommunal VA-infrastruktur, forutsettes ivaretatt i utbyggingsavtale.

Det informeres om at interkommunal hovedledning for vann ligger i nordenden av planområdet og må ivaretas i samråd med Glitrevannverket. Andre kommunale ledninger på eiendommen må også ivaretas. Hovedvannledning fra Glitre med høyt trykk, bør tegnes inn som hensynssone, høre med Glitre hvor bred denne bufferen bør være.



- Overvann:** Kommunen må sørge for tilstrekkelig sikkerhet mot fare og skade fra overvann. I tråd med byggt teknisk 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.

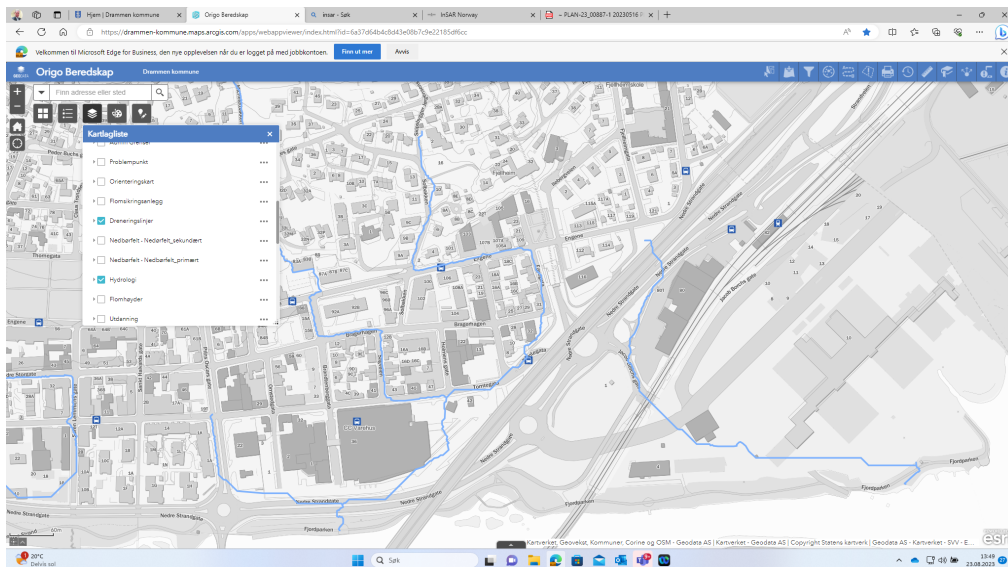
Det skal redegjøres for maksimalverdier for dybde og hastighet for overvann (DV-verder) iht. tabell 4-1 i veilederen. For beregning av DV-verdier skal det legges til grunn en klimajustert 100-års nedbørhendelse. For beregning av klimapåslag for nedbørhendelsen skal anbefalingene fra Norsk klimaservicesenter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

Det må settes av nok areal til fornuftig håndtering av overvann, ses i sammenheng med sykehuset og særlig ift. undergangen. Fortrinnsvis håndteres som åpen overvannsløsning, muligens på tak. Tiltaket ligger i et område hvor det er mye tette flater. Det bør etterstrebtes å få til grønne flater/områder, som for eksempel regnbed, naturlig infiltrasjon/permeable flater for lokal overvannshåndshåndtering. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt uten videreføring til kommunalt ledningsnett. Det er ønskelig at planen, dersom dette blir et Futurebuilt-prosjekt, også forsøker å være ambisiøs med hensyn til overvannsløsninger for planområdet.

Det oppfordres til å øke grøntarealet med for eksempel grønne tak og vegger, og grønn fasade mot vei. Grøntarealer på bakkeplan med varierende beplantning er viktig og det vil være positivt om det er fokus på planter som øker det biologiske mangfoldet, for eksempel blomstrende planter for pollinerende insekter. Det bør brukes, i den grad det er mulig, stedegne arter, og ikke arter som står på fremmedartslisten.

- Flomveier:** Planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom og deler av eiendommen er dekket av hensynssone for 200års flom. Ved regulering og ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1 i områder utsatt for flom fra sidevassdrag og områder som omfatter flomveier og erosjonsfare gjøres nærmere utredning/undersøkelse med hensyn til overvannshåndtering. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Eiendommen er utsatt for overvann ref dreneringslinjer i området:



I forslag til ny kommuneplan er dreneringslinjen vist med (faresone flom H320).

Videre ligger området lavt slik at allerede ved flomhøyder på 2 meter (gjelder også flo sjø) vil lavpunkter kunne fylles med vann. Det vil være underganger og andre lavpunkter som først fylles med vann. Det betyr at alternativ adkomst og evt. sikre evakueringsveier bør kartlegges.

Generelt bør utredninger ta utgangspunkt i allerede vedtatte løsninger for sykehuset, samt Nedre Strandgate 64.

- **Støy:** Planområdet omfattes av områder for rød/gul støyzone. Ut fra planinitiativet forstår vi det slik at eiendommen i dag brukes til næringsvirksomhet og at denne skal videreutvikles, utvides og fortettes. Vi er enige i konklusjonen om at det ikke skal planlegges for støyfølsom bebyggelse. Det er imidlertid 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. Lyd-refleksjon må utredes nærmere.

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.
- **Sol/skyggestudier** som viser forholdene internt i planområdet og påvirkning på tilgrensende arealer/boliger.
- **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.

Det er positivt å bevare den historiske bebyggelsen i området for å videreføre stedsidentiteten i den nye utviklingen. Bygningene som ønskes bevart ut ifra en kulturminnefaglig vurdering, bør reguleres til bevaring. Her kan det være hensiktsmessig å lage bestemmelser som utdyper hva man mener med bevaring for disse byggene. For eksempel kan man vurdere om deres forslag om å «*tilbakeføre bygget (Fabrikkbygningen) til opprinnelig uttrykk med teglfasade og originale plasseringer av vinduer og andre åpninger*», kan fastsettes i en bestemmelse. Derimot åpne for transformasjon av Osram-bygget, etter

forslag «å gjøre endringer av fasaden for å gjøre bygget mer egnet for framtidig bruk, blant annet ved å senke brystningen på vinduene og få en ny og energieffektiv fasadekledning».

«Prosjektet har høye ambisjoner for arkitektonisk kvalitet.»

Begrensning på tillatte fasadematerialer kan sikre den endelige kvalitet på byggene. «Velge varige materialer som har minimalt med vedlikehold, naturlig opprinnelse og robusthet mot et trafikkutsatt miljø» nevnes for eksempel i planinitiativet.

Det kan også være hensiktsmessig å lage bestemmelser som fastsetter at det må være en viss variasjon i fasadene. Viser til begrensninger satt i arkitekturveilederen for Mjøndalen sentrum.

Videre når det gjelder materialer, kan man ha en bestemmelse angående gjenbruk, slik det nevnes at det er ønskelig å «Gjenbruke fasadematerialer i Osram-bygget i ny bebyggelse».

- **Lys:** Lysforurensning er et problem i bebygde områder, og det er viktig å redusere lysspredning fra bygget og utearealer så mye som mulig. Særlig tilknyttet utearealer på tak og lyskilder som kan peke oppover kan lysforurensning bli et økt problem.
- **Klimagassutslipp:** Planforslagets konsekvenser for klimagassutslipp. Tiltak for å minimere energiforbruk, tiltak for å minimere klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer.
- **Luftforurensning:** Det må tas hensyn til problemer med støy og lokal luftkvalitet da dette er et område som ligger tett på en trafikkert vei. Fasadedemping og ventilasjon må derfor tilpasses omgivelsene.
- **Grunnforurensning:** Området ligger tett på en svært trafikkert vei i sentrum. Dersom det skal graves i grunn må tiltakshaver sørge for at potensielt forurenset masse håndteres forsvarlig, jf. Forurensningsforskriften Kapittel 2
- **Grønnstruktur:** tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet.
- **Avfallshåndtering:** valgt løsning, plassering av løsning og tilgang for tømming
- **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- klima, og sirkulærøkonomisk perspektiv.

Positivt at det planlegges for en sterk miljøprofil, gjennom blant annet gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, BREEAM sertifisering og at det undersøkes for muligheten for at eksisterende bebyggelse kan bli et Futurebuilt-prosjekt. Det oppfordres til at tiltakshaver tenker ut muligheter for et miljøvennlig bygg som tar hensyn til klima, miljø og naturmangfold. Det oppfordres til materialer med lavt klimaavtrykk, lett gjenvinnbare materialer og bærekraftige løsninger. Forbildeprosjektene i FutureBuilt har mange gode forslag til tiltak, se www.futurebuilt.no.

- **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.

Forslagstiller ønsket mer konkrete tilbakemeldinger om hvilke krav de vil bli forelagt knyttet til utbyggingsavtale/rekkefølgekrav. Kommunen ønsket ikke komme med konkrete detaljer knyttet til hvilke krav utbygger vil bli forelagt i et oppstartsmøte, men viste til nylige samtaler og dialog om temaet. Dette temaet vil også jobbes videre med i planarbeidet.

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 resonnementer 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.

Prosess og fremdrift

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

Utarbeidelse av planprogram og politisk vedtak om utleggelse til høring og offentlig ettersyn:

Det opplyses om at de neste stegene i planprosessen er å utarbeide et forslag til planprogram som skal vedtas sendt ut på høring og offentlig ettersyn av politisk utvalg. Samtidig med varsling av høring av planprogram varsles det også oppstart av planarbeid. Etter høringen skal planprogrammet fastsettes i en ny politisk behandling.

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 oppfyller 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

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, samt kvikkleire, det må i planmaterialet dokumenteres at NVE er blitt varslet ved oppstart av planarbeidet i denne saken.

Planadministrasjonen anbefaler at det sendes eget varslingsbrev til NVE der det gjøres spesielt oppmerksom på forholdene innenfor planområdet.

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](#)

Totalt gebyr på Kr. 112 000,- sendes forslagsstiller:

Fakturaadresse

Navn: AG Eiendomsinvest AS

Adresse: Leilighet 301 Sommerfrydveien 24, Att: Helge Mork

Organisasjonsnummer: 990 494 878

E-postadresse: sverre@sjok.no (regnskapsfører) med kopi til: hmprivat@ebnett.no

Beregning av gebyr i henhold til Drammen kommunes gebyrregulativ for 2023:

| | | | | |
|------------|--|-------------------|---------------|-------------|
| § 2.4.2 a. | Oppstartsmøte privat detaljregulering og endring av reguleringsplan med planprogram/KU der planinitiativet er i strid med arealbruk (formål og/eller bestemmelser) i overordnet plan | Per oppstartsmøte | Kr. 112 000,- | Vnr. 204025 |
|------------|--|-------------------|---------------|-------------|

TOTALBELØP = 112 000,-

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

Adrian Stjern

Aida Hodzic Strand
Overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
MAD OSLO AS
AG EIENDOMSINVEST AS

Vedlegg – sjekklister «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?▪ Det skal kun anvendes kodeverdier, tekst og geometrityper som er angitt i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister Planen er utarbeidet etter SOSI-standarden, gjeldende SOSI-versjon er brukt. |
| 3. Kartgrunnlag | Har plandataene blitt konstruert med utgangspunkt i gjeldende kartgrunnlag? Er nødvendig kunnskapsgrunnlag tilgjengelig? (Det offentlige kartgrunnlaget) |

| | |
|-----------------------------------|---|
| 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 | <p>Hvilke datasett fra kunnskapsgrunnlag (kommunens DOK) skal legges til grunn for utforming og vurdering av planforslaget?</p> |
| 4. Konstruksjon | <p>Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper?</p> |
| | <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 rettlinje-bue eller bue-bue er i tangeringspunktene. ▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjer. ▪ Konstruerte mål på veibredder og radier skal legges inn som påskrift på planen (.OBJTYPE RpPåskrift), der det er vesentlig å formidle denne informasjonen. <p>Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.</p> |
| 5. Topologi | Tilfredsstiller 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. ▪ Formålsgrense 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. ▪ Formålsgrensen skal være identisk med planens begrensning i ytterkant av planen. ▪ Dersom to linjer med forskjellige objektkode skal ligge dobbelt (for eksempel formålsgrense og hensynssonegrense), 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 vertikale nivåer | <p>Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikale nivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå.</p> <p>Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.</p> |
| 6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet | Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til • Plannavn (se pkt.7) |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> 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"> Øvrige krav til dokumentasjon avklares i oppstartsmøtet. 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. Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap. |
| 7. Oversendelse av planforslag | Planforslag som sendes inn til 1.gangsbehandling skal omfatte følgende materiale: |
| | <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</p> <p>Navnet på en plan skal vise til offentlige steds-, gårds- eller veinavn (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.</p> |