

HALVORSEN & REINE AS  
Postboks 9327 Åssiden  
3063 DRAMMEN

Dato: 23.10.2020  
Saknr.: PLAN-20/03669-5  
Deres ref.:

Birgitta Norrud

## Oppstartsmøtereferat - Detaljregulering for Landfalløya - Nedre Ørengata - Rosenkratzgata

*[Oppstartsmøtereferatet skal sendes på gjennomgang til avdelingsleder minimum 3 dager før oppstartsmøtet avholdes, for å sikre tilstrekkelig tid til avklaring av prosess og fokusområder. Ikke benytt «spor endringer», bruk heller overstryking, tekst i ulike farger og ulik fargemarkering for å markere endringer og kommentarer ved gjennomgang før møtet.]*

*[Oppstartsmøtet er et informasjonsmøte hvor planadministrasjonen informerer om de rammer og viktigste hovedutfordringer for det videre planarbeidet. Møtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Møtet skal danne grunnlaget for en god planprosess. Punktene i denne referatmalen skal fylles ut av kommunen. Referatet skrives som «brev – dokument ut, saksdokument» i eByggesak og sendes plankonsulent og forslagsstiller. Rød hjelpetekst strykes/erstattes med riktig tekst før referatet sendes til godkjenning.]*

<b>Møtested:</b>	<b>Møtedato:</b>
<b>Deltakere fra forslagsstiller:</b> Halvorsen & Reine AS (plankonsulent) Nordr Norge AS (forslagsstiller) <b>(presisere i møtet hvem som er kontaktperson fra plankonsulent og forslagsstillers side, med tilhørende e-postadresser)</b>	<b>Deltakere fra arealplan:</b> Marte Hakavik Braarud (Hovedsaksbehandler) Aida Hodzic Stand (Co-saksbehandler)

### Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å transformere området fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse med tilhørende utearealer og parkering. Arealene har en sentral beliggenhet, med kort avstand til både Gulsbogen stasjon og Bragernes sentrum. Ny bebyggelsen planlegges organisert som er mer urban kvartalsbebyggelse i 4-5 etasjer med definerte fasader mot gatene i nord og vest, og med mulighet for en noe mer oppbrutt bygningsstruktur internt i kvartalet. Totalt sees det på en utnyttelse av området med om lag 110-130 boenheter.

## Arealplan



Overordnet planlegging  
Organisasjonsnummer

Postadresse

Besøksadresse

Telefon

## Forholdet til overordnede planer

### Planstatus

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune, vedtatt 05.10.2015

Arealene er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende.

Gjeldende planer ligger tilgjengelige i Drammenskart:

<https://kart.drammen.kommune.no/kart/?viewer=publikum> 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](http://www.drammen.kommune.no) > [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Kommuneplaner og retningslinjer](#)

### Forholdet til overordnede planer

Planinitiativet samsvarer med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

## 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 tilgrensende vei. Når sosi-fil for planavgrensningen oversendes som en del av utkast til varslingsmateriale for planoppstart, vil planadministrasjonen gi en nærmere tilbakemelding på planavgrensningen.

Vi anbefaler at følgende innlemmes i planområdet:

1. Holdeplassen langs fv 283 bør ha høyere standard i forhold til den funksjonen den har. Det betyr at den burde vært noe lengre og ha plass til oppsetting av lehus. Fortauet kunne gjerne vært noe bredere og med areal til snøopplag utenfor fortauet.
2. Planområdet bør utvides for å innlemme Nedre Ørengate i sin helhet for å legge til rette for fortau og gang- og sykkeleveg. Kantparkering frarådes.
3. Planområdet bør utvides for å innlemme undergang under fv 283.

### Planens navn

Ved varsel om oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet, skal følgende navn benyttes:

**«Detaljregulering for Landfalløya - Nedre Ørengata – Rosenkratzgata»**

### Pågående planarbeid

Det pågår følgende planarbeid i området:

- *Detaljregulering for Hotvet bolig- og næringspark*
- *Detaljregulering for Landfalløya 1, 7, 15 og 17*
- *Detaljregulering for Landfalløya 37 - 43*

### Tilgrensende planer

Følgende tilgrensende planer må hensyntas spesielt:

- *Detaljregulering for Hotvet bolig- og næringspark*

### **Konsekvensutredning**

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert planen ikke utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning. Planforslaget vil i all hovedsak samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Arealene er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende. Transformasjon av sentrale områder fra industri/næring til boligbebyggelse, vil være i tråd med overordnede føringer.

Planadministrasjonen konkluderer med at:

Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert ihht plan- og bygningslovens kapittel 4 «Generelle utredningskrav» § 4-1

Planprogram og § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift.

Da tiltaket er i tråd med overordnede planer, og tiltaket ikke antas å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er planen vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

### **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.

### **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 Halvorsen og Reine på en tilstrekkelig måte har dokumentert deres fagkyndighet.

### Særlige planfaglige fokusområder for planarbeidet

[Fylles ut av saksbehandler - Ta gjerne utgangspunkt i mal for planbeskrivelse og sjekkliste for komplett planforslag.]

Det skal fokuseres på tre-fire **planfaglige** hovedutfordringer for planen/prosjektet, sett i forhold til vedtatte nasjonale og kommunale rammer/arealplaner og sentrale problemstillinger. Begrunnelse og hovedutfordringer for hvert tema skal angis, sammen med hva det er viktig å sikre og dokumentere innenfor temaet i planarbeidet. Generelle utredningstema for konsekvensutredningen og/eller planbeskrivelsen skal ikke angis her, men i avsnittet «krav til planprogram/konsekvensutredning» eller «krav til planbeskrivelsen». Eksempelvis: Det er forskjell på et grep som løser utfordrende støyforhold og krav om støyutredning, det er forskjell på et grep som ivaretar kulturmiljøverdier og krav om kulturmiljødokumentasjon]

#### 1.1 ##

Støyforhold fra rozenkrantz. Utfoordernde

Planområdet omfattes av rød og gul støysone, og hele området ligger innenfor avvikssonen for støy. Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan, og vise tilfredsstillende løsninger for leilighetene og uteoppholdsarealene (også de private) i forhold til støyutfordringen. Dette må dokumenteres gjennom prinsipielle plantegninger og en støyanalyse som utføres i forbindelse med planarbeidet. Planadministrasjonen anbefaler at det legges til rette for gjennomgående leiligheter, og innglassede balkonger som eneste «stille» side skal unngås. Området er registrert med gul luftkvalitet. Dette må vurderes i planarbeidet.

#### 1.2 ##

Hensyn til tilgrensende kulturminner

Gatetilpasning og kulturminner/kulturmiljø

Planområdet ligger delvis i og er omgitt av Lokalt kulturmiljø: E12 Tollbugata – Austadgangen – Bromannsgangen – Gyldenløves plass, som er registrert med høy bevaringsverdi i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø. Kulturmiljøet er et trehusmiljø med tett trehusbebyggelse fra 1600-, 1700- og 1800-tallet med eldre gatestruktur. Kulturmiljøet i området har nasjonal og regional interesse, der området er et viktig kulturmiljø med flere freda bygninger.

Planforslaget må tilpasse seg omgivelsene og redegjøre for hvordan forslaget hensyntar det historiske gateløpet og det samlede kulturmiljøet. Dette gjelder både kulturmiljøet vis a vis Treschows gate og kulturmiljøet i samme kvartal. Det må blant annet vurderes og redegjøres for en hensiktsmessig avstand og nedtrapping av ny bebyggelse mot eksisterende kulturmiljø og hvordan gårdsrommet i kvartalet skal henvende seg til og være en del av kulturmiljøet. Forholdet til kulturminner må sikres i bestemmelsene. Det må utarbeides perspektiver der man ser byggets utforming, volum og plassering fra gatenivå (øyehøyde). Både langs Tordenskiolds gate, Tollbugata og Treschows gate. Hvordan ny bebyggelse er tilpasset omgivelse må redegjøres for i planforslaget. Sentrumsplanen pkt 2.2, særlig kulepunkt nummer to om tilpasning og bidrag til og videreutvikling av bybildet, gaterom og omgivelser. Overgang til kulturminnene og bygging inntil kulturminne: Planforslaget må hensynta nabobygninger og eksisterende kulturminner når det gjelder avstand, høyder og utforming. Tollbugata 64 er en verneverdig bygning som grenser til planområdet. I planforslaget skal det dokumenteres at plangrepet ivaretar kulturminneverdier og brukbarhet for denne bygningen og øvrige eiendommer i kvartalet. Planforslaget må gi kvaliteter tilbake til byen. Det anbefales at det legges til rette for inngang fra gate til en eller flere av oppgangene/boligblokkene for at planforslaget skal bidra til liv i gata, bedre kontakt mellom ute og inne og variasjon i fasadenes utforming.

### 1.3 ##

Gjennomgang, forhold til bebyggelsen i området.

### 1.4 ##

#### 6.4 Parkering og avkjørsel

Det vises til «Parkeringsstrategi med parkeringsveileder» som erstatter blant annet bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel, punkt 4.4 Parkering. I strategien stilles det krav til min 0,7 biloppstillingsplasser per bruksenhet eller 70 m<sup>2</sup> BRA.

I tillegg vises det til punkt 2.2.4. der parkeringskravet for bil kunne oppfylles ved frikjøp hvis det kan dokumenteres at det ikke lar seg gjøre å etablere parkeringsplasser ut fra plassbehov. Når det gjelder sykkelparkering, er kravet 2 sykkelplass per boenhet. Det vises til punkt 2.3.7 som stiller krav til utforming av sykkelparkering.

Det må redegjøres ytterligere for hvordan avkjørsel løses, og planforslaget må vise hvordan dette hensynet skal ivaretas. Avkjørsler i sentrum må ha en utforming av høy kvalitet som hensyntar trafiksikkerheten i henhold til bestemmelser i Drammen kommunes gatenorm.

## 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](http://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
- Sol/skyggestudier som viser forholdene internt i planområdet og påvirkning på tilgrensende arealer/boliger
- 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 7/2014)». 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, avkjørsel, trafiksikkerhet, kollektivtrafikk, varelevering
- Krav og behov for parkering for bil og sykkel
- Barn- og unges interesser: skoleveg, lekearealer, møteplasser, smett/smug og snarveier
- Vann og avløp: kapasitet og tilkoblinger, nytt anlegg
- 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.*
- Flomveier
- Støy: *Planområdet omfattes av områder for rød/gul støysone. Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan, og vise tilfredsstillende løsninger for leilighetene og uteoppholdsarealene (også de private) i forhold til støyutfordringen. Dette må dokumenteres gjennom prinsipielle plantegninger og en støyanalyse som utføres i forbindelse med planarbeidet. Innglassede balkonger som eneste «stille» side aksepteres ikke.*
- Luftforurensning
- Grunnforurensning
- Grønnstruktur: rekreasjon, tilgjengelighet, park, friluftsområder
- Uteoppholdsareal og lekeareal for boliger
- Avfallshåndtering
- 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.

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

#### Vurdering av om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak

Det vurderes som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesaken.

*[Parallell behandling skjer hovedsakelig kun i saker med høy prioritet der det er behov for rask framdrift. Dersom parallell behandling er aktuelt, skal vurdering begrunnes her. Eventuelle forutsetninger for parallell behandling skal oppgis. Dersom parallell behandling ikke er aktuelt, strykes avsnittet.]*

#### Framdrift for planarbeidet

*[Gjør en vurdering av og fyll ut tekst under punktene. Stryk punktene dersom de ikke er aktuelle.]*

- Overordnet fremdriftsplan for planarbeidet
- Om det er aktuelt å frembringe forslaget for regionalt planforum

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](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no), sett gjerne saksbehandler og co-saksbehandler på kopi.**

#### **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 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](http://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](http://www.drammen.kommune.no) under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Priser for alle plan- og byggesaker](#)

*[Dersom forslagsstiller er kommunen, staten, kommunalt eller statlig foretak eller tiltaket som er hensikten med planen skal bygges med offentlige midler, skal det ikke betales gebyr. Hele avsnittet strykes i så fall fra referatet.]*

Fakturaadresse *[etterspørres/noteres i oppstartsmøte]*

Navn:

Adresse:

Organisasjonsnummer:

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.

***NB – flytt vedlegg (neste side – sjekklister «Krav til digital arealplan») under makrotabellen med underskriftsfelt slik at underskriftene kommer her!***



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 tilfredsstillere kravene spesifisert i dette dokumentet, vil planutkastet bli returnert forslagsstiller 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 forslagsstiller 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**

<b>TEMA</b>	<b>Krav</b>
<b>1. Referanse-system</b>	<b>Er planen utarbeidet i henhold til avtalt referansesystem?</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planen er kartfestet i samme koordinatsystem som de utleverte grunnkartdataene (EUREF89, UTM-sone 32). Informasjon om dette står i hodet på SOSI-filen.</li> <li>▪ Planen inneholder forslag til byggeområder der det er strenge geometriske toleransekrav. Geodetisk referanseramme i planen skal være EUREF89 med soneinndeling UTM32</li> </ul>
<b>2. SOSI-standard</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Er plandataene kodet etter gjeldende SOSI produktspesifikasjon?</b></li> <li>▪ <b>Det skal kun anvendes kodeverdier, tekst og geometrityper som er angitt i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</b></li> </ul> <p>Planen er utarbeidet etter SOSI-standard, gjeldende SOSI-versjon er brukt.</p>
<b>3. Kartgrunnlag</b>	<p><b>Har plandataene blitt konstruert med utgangspunkt i gjeldende kartgrunnlag?</b></p> <p><b>Er nødvendig kunnskapsgrunnlag tilgjengelig? (Det offentlige kartgrunnlaget)</b></p>
3.1 Dato for kartgrunnlag	Kartgrunnlag som er benyttet for konstruksjon av planforslag har uttaksdato nyere enn 6 mnd., regnet fra dato for innsendelse av endelig planforslag.

	Kartgrunnlaget skal videre være nyere enn 6 mnd. på vedtakstidspunktet for planen.
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"> <li>▪ Kreves det klarlegging av eiendomsgrenser?</li> <li>▪ Skal eksisterende eiendomsgrenser oppheves?</li> </ul> <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	Der plangrensen sammenfaller med kommunegrensen skal gjeldende kommunegrense hentes fra Matrikkelen.
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><b><i>Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende plan, må framgå tydelig i de øvrige saksdokumentene. For oppheving må eget vedtak foretas.</i></b></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?
<b>4. Konstruksjon</b>	<b>Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper?</b>
	<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"> <li>▪ Veikant skal være parallelle med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinje-bue eller bue-bue er i tangeringspunktene.</li> <li>▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjer.</li> <li>▪ Konstruerte mål på veibreder 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.</li> </ul>
<b>5. Topologi</b>	<b>Tilfredsstill plandataene gjeldende regler for topologi?</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SOSI-kontroll gir ingen feilmeldinger.</li> <li>▪ Alle formålsgrenser skal henge sammen.</li> <li>▪ Innenfor planområdet skal hele området være dekket av arealformål.</li> <li>▪ Formålsgrense mellom to formål skal kun være en linje. Formålsområdene skal derfor ikke være overlappende.</li> <li>▪ Bestemmelses-/hensynssoner er korrekt framstilt.</li> <li>▪ Vær spesielt oppmerksom på overlappende bestemmelses-/hensynssoner.</li> <li>▪ Formålsgrensen skal være identisk med planens begrensning i ytterkant av planen.</li> <li>▪ Dersom to linjer med forskjellige objektkode skal ligge dobbelt (for eksempel formålsgrense og hensynssonegrense), skal den ene linjen være en kopi av den andre.</li> <li>▪ Ingen punkt, linjer, flater eller tekst skal befinne seg utenfor plangrensen.</li> </ul>
<b>6. Utforming av planen</b>	<b>Er planen utarbeidet iht. departementets veileder?</b> <a href="https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/">https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/</a>
6.1 Arealplanen skal bestå av (minimumskrav):	<ol style="list-style-type: none"> <li>a) plankart</li> <li>b) planbestemmelser, samt illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse</li> <li>c) planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.</li> <li>d) SOSI-fil</li> </ol> <p><b>SOSI-fil, plankart og bestemmelser skal inneholde identisk informasjon.</b></p>
6.2 Arealplan med flere vertikalnivåer	<p>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.</p> <p>Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.</p>
6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	<b>Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet</b>
	6.3.1 Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til
	6.3.2 Plannavn (se pkt.7)
	6.3.3 Nasjonal arealplan-ID

	<p>6.3.4 Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon</p> <p>6.3.5 Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter</p> <p>6.3.6 Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene)</p> <p>6.3.7 Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32</p> <p>6.3.8 Angivelse av vertikalt datum NN2000</p> <p>6.3.9 Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet</p> <p>6.3.10 Navn på forslagsstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet</p> <p>6.3.11 Informasjon om planens behandling</p> <p>6.3.12 Dato for revisjon av plankartet</p> <p>6.3.13 Saksnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Øvrige krav til dokumentasjon avklares i oppstartsmøtet.</i></li> <li>▪ <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></li> <li>▪ <i>Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap.</i></li> </ul>
<b>7. Oversendelse av planforslag</b>	<b>Planforslag som sendes inn til 1.gangsbehandling skal omfatte følgende materiale:</b>
	<p>7.1 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)</p> <p>7.2 Basisdataene i SOSI-format.</p> <p>7.3 Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer).</p> <p>7.4 Avledet PDF-fil av planen i farger.</p> <p>7.5 Plandokumenter på redigerbart tekstformat (eks. Word) (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) pga håndtering av planen i digitalt planregister.</p> <p><i>Krav utover dette må spesifiseres og avtales i oppstartsmøtet, se innledning og pkt. 6 Utforming av planen.</i></p>
<b>Plannavn og planID</b>	<p><b>Plannavn og planID avklares før eller i oppstartsmøtet</b></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>

Med hilsen

Marte Hakavik Braarud  
Rådgiver

*Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift*