

DRMA AS
6. etasje
Torgeir Vraas plass 6
3044 DRAMMEN

Dato: 02.06.2021
Saknr.: PLAN-21/00644-5
Deres ref.:

Oppstartsmøtereferat - Detaljregulering for del av felt A1 Sundland

Møtested:	Møtedato:
Deltakere fra forslagsstiller: <i>Ylva Hindhamar DRMA as</i> <i>Petter Grim DRMA as</i> <i>Marte Lerkelund DRMA as</i> <i>Connie Anita Nyhaven Bane NOR</i> <i>Anne Siiri Øyasæter Bane NOR</i>	Deltakere fra arealplan: <i>Solveig Bergstrøm Avdelingsleder</i> <i>Geir Sørmoen</i> (Saksbehandler) <i>Linnea Hellström</i> (Co-Saksbehandler) <i>Liv Marit Carlsen</i>

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

I planinitiativet beskriver forslagsstiller at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for byutvikling (sentrumsformål) innenfor område A1 i Områderegulering for Sundland. Planen skal omfatte den del av A1-området som ikke avsettes til permanent hensettingsanlegg for tog. Hensettingsanlegg sikres gjennom egen detaljreguleringsplan.

Det er ønske om å hovedsakelig tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende formål.

Forholdet til overordnede planer

Planstatus

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune, vedtatt 05.10.2015
Sykkelstrategi for Drammen kommune
Kommunedelplan for hensetting i Drammensområdet, vedtatt 09.02.2021
Kommunedelplan for Gulskogen
Kommunedelplan for kulturminner for Drammen kommune
Områderegulering for Sundland

Gjeldende planer ligger tilgjengelige i Drammenskart:

<https://kart.drammen.kommune.no/kart/?viewer=publikum> Velg planer i kartlagslisten under fanen «Kartinhold». 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](#)

Arealplan



Regulering
Organisasjonsnummer

Postadresse

Besøksadresse

Telefon +473204000
kommunepost@drammen.kommune.no

Forholdet til overordnede planer

Planinitiativet samsvarer med kommunedelplan for hensetting, som båndlegger areal for videre detaljregulering. Eventuelle mindre avvik fra kommuneplanens arealdel vil være gjenstand for diskusjon i den videre planprosessen og vurderingen av planmaterialet. Dette gjelder spesielt kommuneplanens bestemmelser om støy.

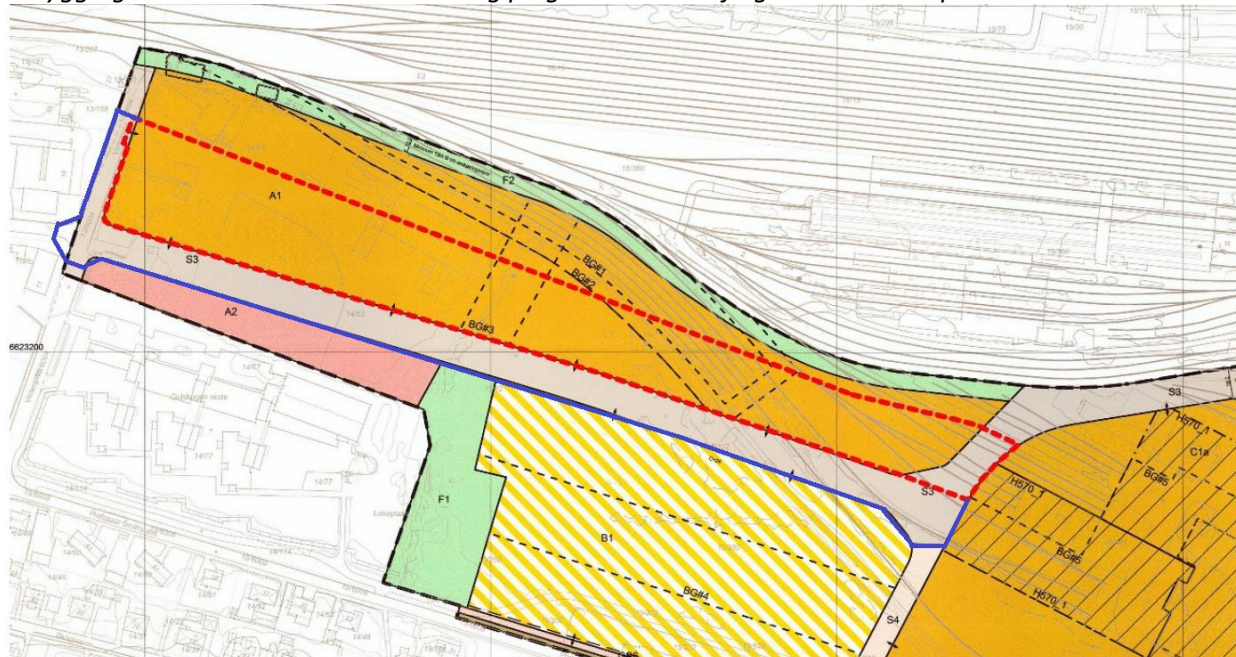
Planforutsetninger

Plantype

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

Planens avgrensning

Arealplan anbefaler at planavgrensningen utvides for å sikre de trafikale utfordringene rundt utbyggingsområdet. Videre er dette viktig på grunn av rekkefølgekravene som planinitiativet utløser.



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

Planens navn

Ved varsel om oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet, skal følgende navn benyttes:
Detaljregulering for Vintergata 20, gbnr 14/53, 15/62, 15/107 og 16/361

Pågående planarbeid

Det pågår følgende planarbeid i området:

- Kommunedelplan med konsekvensutredning for dobbeltspor Gulskogen-Hokksund – høringsperiode avsluttet, forberedes til sluttbehandling og vedtak
- Kommunedelplan for Gulskogen nord – planforslag under utarbeidelse
- Områderegulering for Kreftings gate 19 og Grønland 13, 15, 17, 21, 23 mfl. – høringsperiode avsluttet, forberedes til sluttbehandling og vedtak
- Detaljregulering for området Kreftings gate – Sundhauggata – planforslag under utarbeidelse
- Detaljregulering for tilfartsvei vest del 2 og tilfartsvei Konnerud – høringsperiode avsluttet, forberedes til sluttbehandling og vedtak

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert at *arealet ble konsekvensutredet som del av Kommunedelplan for hensetting i Drammensområdet, vedtak: 09.02.2021. Det vurderes at utredningsplikt er oppfylt gjennom denne planen, hvor alternative lokaliseringer ble utredet og alternativ Sundland ble vedtatt. Planlagt tiltak vil være i tråd med overordnet plan og vurderes til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*

Henvisningen til hensetting i Drammensområdet blir etter vår vurdering feil. Anbefaler at dette oppdateres til å henvise til Områdeplan for Sundland, hvor området er avsatt til sentrumsformål.

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 digitemøte med naboer og berørte parter under planarbeidet (for eksempel i varslingsperioden og/eller i perioden med offentlig ettersyn). Representant/saksbehandler fra kommunen kan da stille i rådgivende/prosesserveiledende kapasitet.

Bruk av illustrasjoner og 3D-modeller anbefales 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 *DRMA 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. Byutvikling

Byutviklingsområdet ligger utfordrende til med ny Sundlandvei på sørsiden og hensetting for tog på nordsiden, og det er viktig at planforslaget vektlegger gode løsninger med kvalitet ved utviklingen av området. Områdereguleringen for Sundlands bestemmelse § 4-4 bokvalitet må følges opp og vektlegges. En redegjørelse for hvordan disse er fulgt opp må fremgå i planmaterialet. Siden planområdet halveres pga hensettingsanlegget er det videre viktig at det redegjøres for hvilke konsekvenser dette har for resterende del av A1.

Planarbeidet må gå igjennom rekkefølgekravene i områdeplanen og redegjøre for hvordan disse følges opp. Eventuelt hvilke endringer som foreslås, for å få til en utbygging.

Feltet er lite egnet for barnehage når arealet er mindre og feltet smalere etter plassering av hensetting på Sundland. Det vil si at det ikke er hensiktsmessig å følge opp rekkefølgekravet om tilrettelegging for barnehage fra områdereguleringen i planprosessen for A1-feltet ettersom forutsetningene er såpass kraftig endret. Imidlertid må utbyggingen på Sundland fortsatt ses i sammenheng med barnehage- og skolekapasitet og det må foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet i barnehage/skole før utbygging kan tillates.

Planforslaget må beskrive hvordan endringen av A1 påvirker de temanene/hensynene som lå til grunn i områdeplanen.

2. Støy og luftkvalitet

Det er planlagt samlet parkering for alle boligene under bakken/p-kjeller. Det er viktig at inn- og utkjøring utformes og plasseres slik at nærliggende boliger ikke utsettes for støy og eksos. Støyretningslinje T-1442/2016 bør legges til grunn for utforming av løsninger i planforslaget. Plasseringen må også hensynta myke trafikanter og ikke legges i veien for viktig uteoppholdsareal eller lignende.

Når det gjelder lokal luftkvalitet og spesielt svevestøv i perioder på våren vil dette kunne bli overskredet. Det anbefales å utføre en vurdering av dette i forhold til ny Sundlandsvei. Luftretningslinje T-1520 bør legges til grunn, samt forurensningsforskriftens grenseverdier.

3. Uteoppholdsareal og lekeareal

Planinitiativet har ønske om å tilrettelegge for 250 boenheter. Det er viktig at det sikres gode nok ute- og lekearealer i tråd med overordna føringer i områdeplanen og kommuneplanen. Dersom det foreslås andre løsninger enn de som ligger i overordnede planer, må disse begrunnes i stedlige/kvalitative forhold. Det må videre redegjøres for tilgjengeligheten av nærfriluftsliv og rekreasjonsmuligheter, herunder gå- og sykkelmuligheter til f.eks. Strømsø, Elvepromonaden og Mariskoveien. Det må her vises permanente veier og midlertidige ruter.

Vi vil i den forbindelse varsle at det vurderes rekkefølgekrav for å sikre gode ferdselsruter, herunder undergang Vintergata.

Gulskogen skoles ute- og lekeareal kan ikke medregnes i ute- og lekearealregnskapet for planområdet. Plassering av areal for lek og uteopphold skal være innenfor planområdet, alternativt utenfor planområdet i tråd med føringene i områdeplanen.

I områdeplanen § 3-2 b) er det krav om å opparbeide sentralt lekefelt på 6 daa når utbyggingen på Sundland totalt overstiger 600 boliger. Lekeområdet ligger i F4 og skal opparbeides som lekeareal/park. Dette antallet vil nås ved utbygging av planområdet, og det må redegjøres for hvordan dette rekkefølgekravet oppfylles.

Det er positivt at det planlegges for sammenhengende grønne korridorer, og at Sundlandsbekken blir integrert i planområdet som et blågrønt element og som en del av overvannshåndteringen. Kantvegetasjon 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.

4. Overvann

Kapasiteten på overvannsnett i området er full. Det kan derfor ikke påregnes å kunne gi påslipp til overvannsnett. Det er derfor særdeles viktig å utrede og dokumentere hvordan overvann og flom blir håndtert og tilstrekkelig ivarettatt i det videre planarbeidet. Planforslaget må kunne vise at utfordringene lar seg gjennomføre, selv om enkelte tiltak ev. ligger utenfor planavgrensningen. Gjennomføring av nødvendige tiltak skal sikres med rekkefølgekrav til utbyggingen.

Det må redegjøres for hvilke konsekvenser en oppstuvning av vann vil få for bebyggelsen og omkringliggende områder. Videre må det redegjøres for om utviklingen av planområdet kan forverre situasjonen, eller gjøre det bedre. Disse vurderingene må følges opp i ROS-analysen. Det bør her også redegjøres for om ny Sundlandvei kan bli en flomvei og hvilke konsekvenser dette medfører.

Det vil kunne bli stilt rekkefølgekrav for å sikre at dette ivaretas i planforslaget.

5. Vei ,trafikksikkerhet, parkering

I planinitiativet står det at adkomst til området skal skje fra den nye Sundlandveien. Adkomster må utformes i henhold til kriteriene i Gatennorm for Drammen. Disse adkomstene vil få så mye trafikk at de i henhold til gatennormen må prosjekteres og utformes med samme krav til frsikt som om det er for veikryss.

Eventuell adkomst fra Vintergata, må ses i sammenheng med Detaljregulering for IC Vestfoldbanen, Drammen-Kobbervikdalen som ble vedtatt 24.04.2018. Her er det innregulert ny gang- og sykkelvei i Vintergata og undergang under jernbanen, som begrenser mulighetene for kjøreadkomst fra Vintergata. Det videre arbeidet med plandokumentene må i såfall utrede hvordan en eventuell adkomstvei fra Vintergata forholder seg til den regulerte gang- og sykkelveien og hvordan sikkerheten for myke trafikanter prioriteres.

I trafikknotatet som skal følge ved planforslaget må det drøftes:

- Trafikkmengder; hvor mye trafikk genereres på det tilstøtende veinettet som følge av ny bebyggelse på felt A1.
- Kjøreadkomst til planområdet: utrede adkomsttraséene mellom bydelens samleveinett og felt A1. Hvilke veier og gater får økt trafikk som følge av utbyggingen. I hvilke hovedretninger går den nyskapede trafikken.

- Trafikkfordeling internt for planområdet; ved etablering av flere adkomster til planområdet ber vi om at trafikknutatet drøfter hvorledes trafikken forventes å bli fordelt på de ulike adkomster.
- Skoleveier; utrede og drøfte skoleveiene til og fra planområdet.
- Trafikksikkerhet og -tiltak; utrede og drøfte trafikksikkerheten på veinettet som berøres og behovet for etablering av trafikksikkerhetstiltak.
- Nød- og nytte transport: utrede og drøfte hvor og hvordan nød- og nyttekjøretøy skal ha adkomst til og tilgang innenfor planområdet, herunder hvordan renovasjonsordningen og vareleveringen håndteres og løses i planområdet.

I planbestemmelsene for områdeplanen står det i §3-2 punkt a) om *Veganlegg*:

Utbygging inntil 13 000 m2 BRA tillates etablert med adkomst fra Professor Smiths allé. Før det kan settes i gang utbygging av mer enn 13 000 m2 BRA innenfor feltene A1-2, B1 og C1a-b, skal midlertidig trasé for Sundlandgata være ferdigstilt fra Vintergata til dagens adkomst til Sundland.

Med de siste års utbygging på Sundlandområdet antar vil summen av bruksarealet fra denne utbyggingen og den kommende utbyggingen av felt A1 vil overskride terskelverdien på 13 000 m2 BRA. I så fall må det inngå rekkefølgekrav i denne nye detaljreguleringsplanen for hvorledes den svarer opp de ovennevnte reguleringsbestemmelser fra områdereguleringen.

Ved utarbeidelsen av planforslaget bør veibanen, inkludert veiformålarealet som vender mot planområdet, utformes og opparbeides i henhold til den vedtatte reguleringsplanen før bebyggelsen tas i bruk, dette gjelder for Vintergata og Sundlandveien. Vi vektlegger da opparbeidelse av areal for gående og syklende samt mulig møbleringssone med tilhørende gatelys og annen skilting. Veiarealet anlegges og utformes i henhold til kriterier i Gatennorm for Drammen slik at framkommelighet, trafikksikkerhet og universell utforming bli ivaretatt og at veiarealet blir attraktivt for alle trafikantgruppene.

Krav til planforslaget – innhold og materiale

Drammen kommunes maler for planfremstilling skal benyttes for utarbeidelse av planforslag. Kommunen har mal for planbeskrivelse, mal for tittelfelt til plankart, mal for reguleringsbestemmelser og mal for merknadsbehandling som skal benyttes. Dette ligger tilgjengelig på kommunens nettsider. Se: www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Reguleringsplan](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#) > 4. Send inn komplett planforslag
Planbestemmelser, planbeskrivelse og merknadsbehandling skal sendes inn i word-format.

Krav til digitalt plankart og utforming av plankartet

Planfremstilling skal være som digitalisert plankart (SOSI-standard).
Plankartet skal godkjennes av kommunen (Geodata – Kart & GIS) før 1. gangsbehandling av planforslaget. Planforslaget er ikke komplett før SOSI-fil er levert.
Leveransen for digitalt plankart skal bestå av SOSI-fil, bestemmelser og PDF-utskrift av planen. Om krav til innhold, utforming, format m.m. se [forskrift om kart, stedfestet informasjon, kommunalt planregister og arealformål](#) med [tilhørende veiledning](#) og vedlegget «*Krav til digital arealplan*». Aktuelle veiledere ligger på [Plankartsiden](#) til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Krav om å følge eiendomsgrenser

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

Krav til planbeskrivelsen - utredningstema

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

- 3D-illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning fra gateplan. Illustrasjonene skal vise maksimal utbygging i henhold til planforslaget og kun vise utforming/volum/arkitektoniske elementer som sikres i plankart og -bestemmelser.
- 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 [1/2019](#), tabell 3.4 og vedlegg 1)». Denne utredning skal gjøres av en kvalifisert fagperson innen geoteknikk. I områder med antatt fare for kvikkleire/ras/skred er hovedregelen at det skal gjøres grunnundersøkelser som del av planarbeidet.
- Samferdsel: Adkomst/tilkobling til offentlig vei, plassering og utforming av avkjørsel, trafiksikkerhet internt i planområdet og for adkomst til planområdet for myke trafikanter, tilgjengelighet til kollektivtrafikk, tilgjengelighet og plass for nød- og nyttekjøretøy. Utforming av avkjørsler og offentlige veier skal dokumenteres i forhold til veinorm/gatenorm/SVVs håndbøker
- 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: tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet.
- Uteoppholdsareal og lekeareal for boliger: Det skal dokumenteres hvordan planforslaget følger opp krav i overordnet plan til kvalitet og kvantitet, samt de konkrete kvalitetene og størrelser som sikres i planforslaget. Det skal dokumenteres med målsatt illustrasjonsplan og regnskap for private og fellesarealer.
- 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-/sirkulærøkonomisk perspektiv

- Eiendomsforhold: endring av eiendomsgrenser, nye eiendomsgrenser, makeskifte, bruk av offentlig areal over/under bakken
- Gjennomføring av planen: rekkefølgekrav, avhengigheter, kjøp av grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal, anleggsfasen

ROS-analyse

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

Hensikten med ROS-analysen er å gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen. Alle kilder, forutsetninger og 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

Framdrift for planarbeidet

I oppstartsmøtet ble det avtalt at det legges opp til førstegangsbehandling av planforslaget i siste formannskapsmøte før jul, dvs. 30. november 2021, parallelt med sluttbehandling av detaljregulering for hensetting av tog på Sundland. Plan- og bygningsloven gir i utgangspunktet kommunen 12 uker på å behandle komplett planforslag før utleggelse til offentlig ettersyn. Forutsatt tett og god dialog i planfasen om fokusområdene og innsending av 80 % ferdig utkast til planmateriale 12 uker før møtedato, kan komplett planmateriale sendes inn innen 20. oktober 2021 for behandling i november som planlagt.

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.

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Behov for skriftlig tillatelse til varsling av oppstart

Plan og bygningsloven § 12-8 fastslår at forslagsstiller 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

Planadministrasjonen anbefaler at det sendes eget varslingsbrev til NVE der det gjøres spesielt 10 oppmerksom på forholdene relatert til overvann, grunnvann og håndtering av Sundlandbekken i planen.

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

Plangebyr

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

Fakturaadresse

Navn: Bane NOR Eiendom AS

Adresse: Postboks 4350, 2308 Hamar

Organisasjonsnummer: 980 374 505

E-postadresse: faktura.eiendom@banenor.no

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

Geir Sørmoen
Rådgiver

Solveig Bergstrøm
Avdelingsleder Arealplan, klima
og mil

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: BANE NOR EIENDOM AS

Vedlegg – sjekkliste «Krav til digital arealplan»

Krav til digital arealplan

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

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

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

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

Kart og planforskriftens § 10 Særskilte krav til digital arealplan

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

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

1. Planoppstart

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

Punkt 3. Kartgrunnlag

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

Punkt 6. Utforming av planen

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

Punkt 7. Oversendelse av planforslag

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

2. Mottak av digital reguleringsplan i kommunen

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

Dersom innlevert planforslag ikke tilfredsstillter kravene spesifisert i dette dokumentet, vil planutkastet bli returnert 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

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-standard	<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-standard, 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	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	Basiskartet skal være presentert i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater. 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. Som eksisterende forhold regnes høydeinformasjon, stedsnavn, eiendomsgrenser, veier, stier, bygninger, kulturminner, elver/bekker/kystkontur, o.l.
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	Der plangrensen sammenfaller med kommunegrensen skal gjeldende kommunegrense hentes fra Matrikkelen.
3.5 Tilstøtende reguleringsplaner	Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner, skal grensene på disse planene følges. Det bør ikke være gap eller overlapp i kommunens plandatabase. Skal planen endre deler av den tilstøtende reguleringsplanen, kan det tillates overlapp. <i>Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende plan, må framgå tydelig i de øvrige saksdokumentene. For oppheving må eget vedtak foretas.</i>
3.6 Veiparseller og veinavn	Ut fra hensynet til framkommelighet og folks liv og helse ved utbygging av nye områder: Avklares veiparseller og veinavn som del av eller parallelt med planprosessen?

3.7 Temakart	Hvilke datasett fra kunnskapsgrunnlag (kommunens DOK) skal legges til grunn for utforming og vurdering av planforslaget?
4. Konstruksjon	Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper?
	<p><i>Kontroll av veigeometri må i de fleste tilfeller gjøres i egne programvarer/moduler for veiplanlegging</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Veikant skal være parallell med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.) ▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger 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	Tilfredsstill plandataene gjeldende regler for topologi?
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOSI-kontroll gir ingen feilmeldinger. ▪ Alle formålsgrenser skal henge sammen. ▪ Innenfor planområdet skal hele området være dekket av arealformål. ▪ 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 begrensnig 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 vertikalnivåer	Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikalnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå.

	Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.
6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	<p>Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til • Plannavn (se pkt.7) • Nasjonal arealplan-ID • Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon • Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter • Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene) • Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32 • Angivelse av vertikalt datum NN2000 • Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet • Navn på forslagsstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet • Informasjon om planens behandling • Dato for revisjon av plankartet <p>6.3.13 Saksnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Øvrige krav til dokumentasjon avklares i oppstartsmøtet.</i> ▪ <i>Dersom det er ønskelig å vise flere detaljer enn det som er juridisk bindende, må det lages en/ flere illustrasjonsplan(er) i tillegg til plankartet. Det stilles ingen krav til utforming av illustrasjonsplaner, men man må følge Del 3. Spesifikasjon for SOSI plan for koding av planflaten.</i> ▪ <i>Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap.</i>
7. Oversendelse av planforslag	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	Plannavn og planID avklares før eller i oppstartsmøtet 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.
--	---