

ARKITEKTKOMPANIET AS
Bragernes torg 1A
3017 Drammen

Dato: 05.01.2021
Saksnr.: PLAN-20/03748-3
Deres ref.:

Anita Malmer Solli

Oppstartsmøtereferat - Drammensveien 73

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 212/162/0/0
Drammensveien 73

Møtested: Teams	Møtedato: 07.12.20
Deltakere fra forslagsstiller: Anita Malmer, anita@arkitektkompaniet.as Bjarte Ågedal, bjarte@arkitektkompaniet.as	Deltakere fra arealplan: Maria Bryksina, saksbehandler Lars Erik Myrholt Krogtoft, co-saksbehandler

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

I planinitiativet beskriver forslagsstiller at hensikten med planarbeidet er å utvide det gjeldende regulerte arealformålet fra industri/media til industri/media og forsamlingslokale. Det ønskes videre å tilrettelegge for bruk av eksisterende næringsbygg til forsamlingslokale ved innvendig ombygging og et tilbygg med trapp og heis på vestsiden av bygget.

Bygningen har tidligere blitt benyttet som silo og i senere tid som trykkeri. Eiendommen består av to teiger og omfatter eksisterende bygning med tilhørende parkeringsareal og grønnsstruktur med Mjøndalsbekken. De to teigene er skilt med en gang- og sykkelveg som ligger på eiendommen til Statens vegvesen.

Forholdet til overordnede planer

Planstatus

Kommuneplanens arealdel for Nedre Eiker kommune, vedtatt 07.10.2015

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 > [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Kommuneplaner og retningslinjer](#)

Forholdet til overordnede planer

Arealplan



Overordnet planlegging
Organisasjonsnummer

Postadresse

Besøksadresse

Telefon

Planinitiativet samsvarer i hovedsak med kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Mindre avvik fra kommuneplanens arealdel vil være gjenstand for diskusjon i den videre planprosessen.

I kommuneplanens arealdel er vestre teig avsatt til næring, mens det i planinitiativet foreslås formål Industri/ media/ forsamlingslokale. Formål forsamlingslokale (SOSI 1164) inngår som underformål i hovedformål offentlig eller privat tjenesteyting. Parkering i østre teig er i strid med formål grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

Planforutsetninger

Plantype

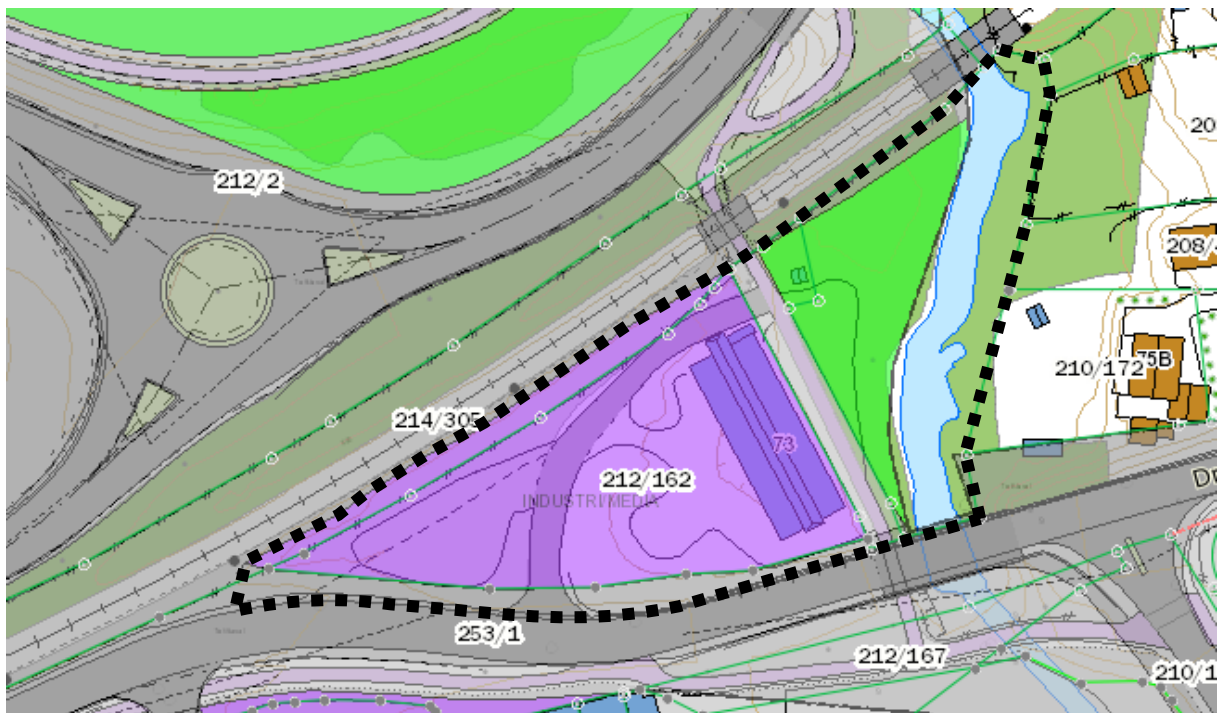
Planadministrasjonen anbefaler at det kan settes i gang arbeid med en:
Detaljregulering

Planens avgrensning

I planinitiativet er det ikke foreslått planavgrensning.

Planavgrensningen bør omfatte hele gbnr 212/162 samt en del av gbnr 214/305 som er regulert til industri/ media i reguleringsplan for MJ 25.03, Kryss RV11 - Mjøndalen industriområde, der hvor den går utover eiendomsgrenser. Planavgrensning i sør bør legges i vegkant eksisterende veg, dette for å åpne for eventuell justering av adkomsten.

Forslag til planavgrensning er vist under.



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 Drammensveien 73»

Pågående planarbeid

Det pågår følgende planarbeid i området:

- Kommunedelplan for dobbeltspor på Sørlandsbanen, strekningen Gulsbogen – Hokksund

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert følgende: «Kommende planarbeid er vurdert etter KU-forskriftens § 6 og 8 og forslagsstiller kan ikke se at det etter §8 utløser krav om konsekvensutredning.»

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 Arkitektkompaniet 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

Arealformål og bruk

Planinitiativet beskriver at det skal tilrettelegges for forsamlingslokaler i eksisterende næringsbygning. Forslagsstiller ønsker å videreføre gjeldende reguleringsformål industri/ media og utvide det til også omfatte forsamlingslokaler.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til næring. Hensikten med næringsområdene er lokalisering av virksomheter med behov for et mellomstort areal og lett tilgang til hovedveinettet. Forsamlingslokale er definert som tjenesteyting, og kommuneplanens arealdel for Nedre Eiker forutsetter at slik virksomhet skal lokaliseres primært innenfor sentrumsområdene. Planforslaget må redegjøre for hvordan ønsket arealbruk forholder seg til kommuneplanens rammer, både når det gjelder areal avsatt til næring og areal avsatt til grønnstruktur. Det vil i den sammenheng være relevant å redegjøre for koblinger til sentrum, trafikale forhold og øvrige virksomheter i nærområdet.

Nye detaljreguleringsplaner skal legge til rette for gjennomføring av konkrete prosjekter og gi tydelige rammer for bruken av arealene. Størrelse/areal (maks BRA) for de ulike funksjonene innenfor formålene skal dokumenteres og sikres.

Trafikksikkerhet, sikkerhet for myke trafikanter

Eksisterende adkomst til området skjer direkte fra Drammensveien og inn på parkeringsplass vest for eksisterende bygning. Øst for eksisterende bygning ligger grøntareal som tidligere delvis er tatt i bruk til parkering. Dette arealet har blitt asfaltert og oppmerket som bilparkering, i strid med reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel. Mellom dette parkeringsarealet og bygningen ligger eiendommen til Statens vegvesen med opparbeidet gang- og sykkelveg.

Det må utarbeides trafikkanalyse med grunnlag i ønsket arealbruk og funksjoner, som dokumenterer trafikksikker adkomst fra Drammensveien. I trafikkanalysen må det dokumenteres trafikksikker ferdsel inne på området samt trafikksikker adkomst til bygningens innganger. Gang- og sykkelveg må ikke grense direkte til annet trafikkareal. Den må skilles fra tilgrensende trafikkareal fysisk, enten ved hjelp av grøft, vegetasjonsskjerm eller ved hjelp av en annen type fysisk skille (rabatt, autovern osv). Kryssing av gang- og sykkelveg bør også unngås.

Øst for gang- og sykkelvegen ligger pumpestasjon, adkomst til denne må opprettholdes.

Parkeringsdekning

Det er opparbeidet parkeringsareal vest for eksisterende bygning. Foreslått formålsendring forutsetter en annen trafikkbelastning, dette gjelder både antall besøkende og hyppighet. Forslagsstiller opplyser om at det er ønskelig å legge til rette for å samle opp til 150 personer i lokalene samtidig. I hht krav i kommuneplanens arealdel for Nedre Eiker kommune skal det opparbeides henholdsvis 2 og 1,3 biloppstillingsplasser per 100m² BRA for formålene offentlig eller privat tjenesteyting og industri. Det er også krav til oppstillingsplasser for sykkel. Det vises til kommuneplanens arealdel for Nedre Eiker kommune, vedtatt 07.10.2015.

Forslagsstiller må redegjøre for behov for biloppstillingsplasser. Gjennom trafikkanalysen skal det utredes både antall biloppstillingsplasser, antall sykkelparkeringsplasser og deres plassering i planområdet. Parkeringsplasser for bil og sykkel skal ikke plasseres på områder avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel.

Blågrønnstruktur og overvannshåndtering

Planområdet ligger på kote +3 og er flomutsatt for både 200års flom og 20års flom. Det har tidligere skjedd flere flomhendelser i Nedre Eiker som har ført til at deler av planområdet stod under vann. Arealet øst for gang- og sykkelvegen omfatter nedre del av bekkeløpet til Mjøndalsbekken og grønnstruktur langs denne. Dette arealet ble tidligere brukt til overflateparkering, men etter flomhendelser i 2012-15 ble delvis tilbakeført til grønnstruktur. Arealet er i 2020 asfaltert og brukt til parkering i strid med både gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Det bør av hensyn til flom og overvannshåndtering ikke etableres harde overflater i flomutsatte områder. Parkeringsarealer bør helst opparbeides med gjennomtrengende belegg eller gruslegges. Det må unngås fjerning av vegetasjon, særlig store trær i flomutsatte områder.

Planforslaget må tilrettelegge for og sikre med rekkefølgekrav at arealet øst for gang- og sykkelvegen tilbakeføres til grønnstruktur. Asfaltering må fjernes, arealet må tilsås og beplantes med stedegnet vegetasjon i form av både busker og trær. Naturlig vegetasjon langs bekker er viktig både av hensyn til flomsikring og av hensyn til fisk som vandrer oppstrøms.

Arealet kan reguleres til friområde, det kan tilrettelegges for opphold utendørs og opparbeides med tilsvarende møblering. Blågrønnstruktur må være offentlig tilgjengelig.

Kommunedelplan for dobbeltspor Gulskogen-Hokksund

Hele planområdet ligger innenfor båndleggingssone areal avsatt til KDP for dobbeltspor Gulskogen - Hokksund. Arealbehovet for dobbeltspor er ikke endelig avklart, men i betraktning av at eiendommen grenser direkte til jernbanearealet er det sannsynlig at eiendommen kan bli påvirket av etableringen av dobbeltspor på strekningen.

Forslagsstiller må etablere tidlig dialog med Bane NOR SF for å avklare hvilke konsekvenser planlagt dobbeltspor vil ha for planforslaget og framtidig utvikling av eiendommen, samt hvilke rekkefølger og avhengigheter som følger av KDP dobbeltspor Gulskogen-Hokksund.

Øvrige forhold som skal utredes og dokumenteres i planforslaget

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og i direkte tilknytting til jernbane og fylkesveg, det må derfor gjøres en geoteknisk undersøkelse av området i samsvar med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 7/2014)». Denne utredningen skal gjøres av kvalifisert fagfolk innen geoteknikk.

Brann

Eksisterende bygning ble oppført som silo og i senere tid ble brukt som trykkeri. Formålsendring til forsamlingslokaler forutsetter at det vil samtidig samles mange mennesker i lokaler i tredje etasje. Dette gjør bygningen til særskilt brannobjekt. Det må i planarbeidet dokumenteres at det kan oppnås tilstrekkelig brannsikkerhet, avklaring med brannvesenet må gjøres tidlig i planprosessen.

Støy

Planområdet omfattes av områder for rød støysone. Det må utarbeides en støyfaglig vurdering som dokumenterer at kommuneplanens bestemmelser om støy kan overholdes.

Byggegrense

Eiendommen grenser direkte til eiendommene til Bane NOR SF og Viken fylkeskommune. Byggegrense mot bane og veg må avklares og dokumenteres.

Nær og fjernvirkning

Nær- og fjernvirkning av bygningen med det nye tilbygget må dokumenteres.

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. Sende 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
- Grunnforhold/geoteknisk utredning: *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
- Vann og avløp: kapasitet og tilkoblinger, nytt anlegg
- Flom og overvann: *I tråd med byggtknisk 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.*
- Grunnforurensning
- Grønnstruktur: rekreasjon, tilgjengelighet, park, friluftsområder
- 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

Framdrift for planarbeidet

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

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

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

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 oppfylder kravene nedenfor, til planadministrasjonen. I tillegg skal avgrensning av planområdet som SOSI-fil og forslag til adresseliste med naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter sendes kommunen. Når varslingsmaterialet er omforent, vil planadministrasjonen gi tillatelse til varsling og kunngjøring i eget brev.

Krav til varslingsmateriale

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

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

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

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

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

Plangebyr

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

Fakturaadresse

Navn: Eiker Grafisk Eiendom AS

Adresse: Drammensveien 73

Organisasjonsnummer: 977 052 289

Kontaktpersoner:

Tomm Laurendz (styrets leder)

E-post: tomm.laurendz@visjonnorge.com

Tlf: 905 66 191

Kim Le (regnskapsassistent)

E-post: kim.le@visjonnorge.com

Tlf: 474 64 888

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

Maria Bryksina
Kommuneplanlegger

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

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. Forslagstiller 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 tilfredsstille 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-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 <p>Planen er utarbeidet etter SOSI-standard, gjeldende SOSI-versjon er brukt.</p>
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	Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper?

	<p><i>Kontroll av veigeometri må i de fleste tilfeller gjøres i egne programvarer/moduler for veiplanlegging</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Veikant skal være parallell med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.) ▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinjebue eller buebue er i tangeringspunktene. ▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjebue. ▪ 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	Tilfredsstillende 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):	<ol style="list-style-type: none"> a) plankart b) planbestemmelser, samt illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse c) planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. d) 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
	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
	6.3.4 Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon
	6.3.5 Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter
	6.3.6 Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene)
	6.3.7 Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32
	6.3.8 Angivelse av vertikalt datum NN2000
	6.3.9 Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet
	6.3.10 Navn på forslagsstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet
	6.3.11 Informasjon om planens behandling
	6.3.12 Dato for revisjon av plankartet
	6.3.13 Saksnummer
<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:
	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)
	7.2 Basisdataene i SOSI-format.
	7.3 Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer).
	7.4 Avledet PDF-fil av planen i farger.
	7.5 Plandokumenter på redigerbart tekstformat (eks. Word) (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) pga håndtering av planen i digitalt planregister.
	<i>Krav utover dette må spesifiseres og avtales i oppstartsmøtet, se innledning og pkt. 6 Utforming av planen.</i>
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.
--	---