

HALVORSEN & REINE AS
Postboks 9327 Åssiden
3063 DRAMMEN

Dato: 26.02.2021
Saknr.: PLAN-21/00120-7
Deres ref.:

Oppstartsmøtereferat - Detaljregulering for Gamle Sørlandske 344 og 348

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 41/49/0/0
Gamle Sørlandske 348 A
Click or tap here to enter text.: Click or tap here to enter text.

Møtested: Elektronisk møte – Teams	Møtedato: 19. februar 2021
Deltakere fra forslagsstiller: <i>Aina Lian, Halvorsen og Reine AS (plankonsulent)</i> lian@heras.no <i>Geir Wessel, Generator Solutions (forslagsstiller)</i> Geir.Wessel@generatorsolutions.no	Deltakere fra arealplan: <i>Henriette Jordheim (Saksbehandler)</i> <i>Linnea Hellstrøm (Co-Saksbehandler)</i>

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

I planinitiativet beskriver forslagsstiller at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for et boligprosjekt med konsentrert småhusbebyggelse, gode uteoppholdsarealer, god tilkomst og tilstrekkelig parkeringsareal. Dette skal oppnås ved å slå sammen og utvikle eiendommene gbnr. 41/97 og gbnr. 41/49. Det er tenkt å oppføre totalt 13 boliger fordelt på to rader av rekkehus. Mellomrommet mellom radene skal danne grunnlag for uteoppholdsarealet.

Forholdet til overordnede planer

Planstatus

KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR DRAMMEN 2014-2036

Vedtatt 05.10.2015

Arealformål 1110 – boligbebyggelse

Forholdet til overordnede planer

Planinitiativet samsvarer i hovedsak med kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Formålet boligbebyggelse samsvarer. Løsninger for uteoppholdsareal, tetthet og støy avviker fra kommuneplanens arealdel.

Arealplan



Overordnet planlegging
Organisasjonsnummer

Postadresse

Besøksadresse

Telefon

Planforutsetninger

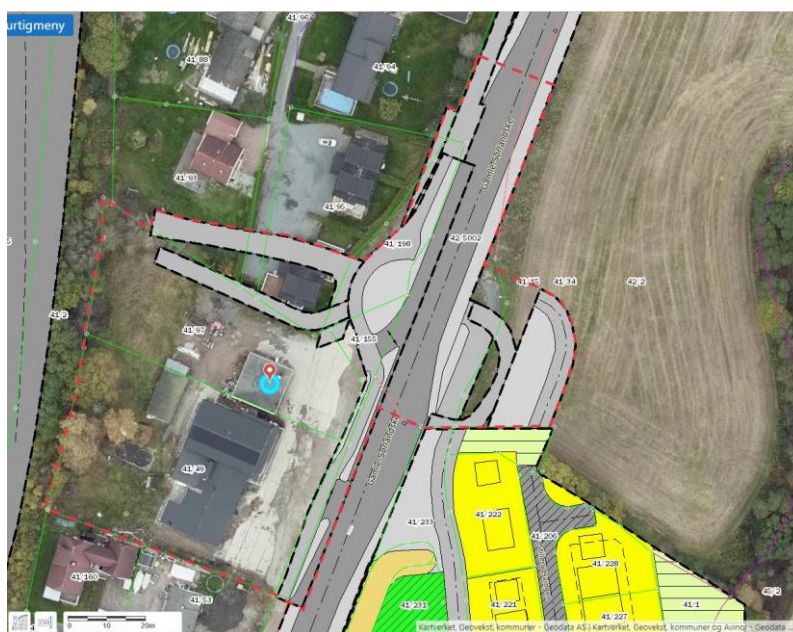
Plantype

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

Planens avgrensning

Forslagsstiller foreslår at planavgrensningen omfatter de to eiendommene samt nødvendig areal for avkjøring fra nord.

Planadministrasjonen anbefaler at planområdet utvides som vist på kartet nedenfor (vist med rød stiplet linje), slik at den omfatter; Busslomme og gang-/ sykkelvei med sideareal mot Gamle Sørlandske i øst for eiendommene og regulert gang-/sykkelvei i nord og undergang med tilkoblingsveier.



Utvidet planavgrensning er nødvendig for å sikre utredning av nødvendig omfang av opparbeidelse av infrastruktur i forbindelse med utviklingen av området. Planavgrensningen kan ev. innsnevres i løpet av planprosessen dersom utredningene viser at det ikke er nødvendig med tiltak innenfor hele varslingsområdet.

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 Gamle Sørlandske 344 og 348.»

Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

Tilgrensende planer

Følgende tilgrensende planer for infrastruktur, som overlapper foreslått planavgrensning, må tas hensyn til spesielt:

REGULERINGSPLAN FOR E-18, PARSELL EIK - GUNNARSRUD, MED GANGVEI KOBBERVIKDALEN – STILLERUDVEIEN, vedtatt 19. mars 1975

Arealformål - Gang-/sykkelvei

REGULERINGSPLAN FOR E-18 MED TILKNYTNINGSVEGER PÅ STREKNINGEN FAGERHEIM - SKOGER STASJON

Vedtaksdato: 19. sep. 1974

Arealformål – Gang-/sykkelvei

Det skal gjøres en vurdering av om planene skal videreføres eller om deler av planene er uaktuelle og dermed kan oppheves.

Konsekvensutredning

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

«Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig. Tiltaket er således i tråd med overordnet plan. Tiltaket er også av en størrelsesorden som ikke utløser krav til konsekvensutredning, jmf vurderingskriteriene gitt i Forskrift 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 i hovedsak 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 og gjennomføringsavtale

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.

Gamle Sørlandske er fylkesvei. Det må påregnes å inngå gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune om tiltak på fylkesveien.

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 & Reine AS* på en tilstrekkelig måte har dokumentert deres fagkyndighet.

For utforming av infrastruktur som avkjøring mot fylkesvei og gang- og sykkelvei og bussholdeplass bes det om at foretaket knytter til seg nødvendig kompetanse.

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. Støy og luftkvalitet

Kommuneplanens arealdels bestemmelser om støy pkt 6.4 og luftkvalitet pkt 6.5 skal følges opp i planforslaget. Det skal sikres at nye boliger med tilhørende ute- og lekearealer får gode kvaliteter når det gjelder støyforhold og luftkvalitet.

Støy

For arealer som er utenfor kommuneplanens avviksområde for støy gjelder følgende bestemmelser: *I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til nye støyfølsomme bruksformål uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå blir lavere enn grenseverdiene for rød støysone (kommer ned i gul støysone). Gul støysone er å betrakte som en vurderingssone der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse, dersom en støyfaglig utredning viser at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jfr. Tabell 3 i T-1442/2012 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.)*

Støy på uteoppholdsareal:

For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer som angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 7.4) ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. støykrav i normen. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone. Det totale privat uteoppholdsarealet skal ligge utenfor gul støysone, $L_{den} < 55dB$

Eiendommen og forslåtte bygninger ligger i sin helhet innenfor gul støysone og utenfor kommuneplanens avvikssone for støy. Det skal derfor utføres en støyfaglig utredning både i forhold til Gamle Sørlandske, E-18 og Vestfoldbanen. Det skal utredes spesielt i forhold til 2. etasje i de bygninger som ligger nærmest støykildene samt støy på utearealer. Det skal redegjøres for konsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak for å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan.

Eventuell etablering av støyskjerm mot jernbanen som avbøtende tiltak må forholde seg til jernbanelovens krav om minimum avstand fra senterlinje for nærmeste jernbanespor på 30 meter.

I planforslaget skal det sikres at støyskjermingstiltak får god utforming som bidrar til økt kvalitet på uteområdene.

Luftkvalitet

Luftsonekartet for perioden 2016-2019 (gjennomsnitt for perioden) viser at de vestligste og sørligste deler av eiendommen kan ligge i rød sone.

Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet. (Ref. pkt. 6.5 i kommuneplanens arealdel)

Det skal på bakgrunn av registreringer i luftsonekartet foretas en nøyere vurdering av luftkvaliteten for de bygninger og utearealer som ligger lengst vest og sørvest / mot E-18.

2. Trafikksikkerhet, adkomst/ avkjørsel, forhold til nød- og nyttetransport

Etablering av nye boenheter medfører økt trafikkbelastning, samt en økt bruk av infrastrukturen for gange, sykkel og kollektivtransport. Viktig målpunkt i området er Skoger skole som ligger innen en rekkevidde på ca. 600m fra planområdet. Sagatun er nærmeste bussholdeplass og ligger i direkte tilknytning til planområdet.

Kommuneplanens bestemmelser pkt 1.2 Rekkefølgekrav og pkt. 4.1 Transport stiller krav til trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere, i tillegg til tilfredsstillende kapasitet, framkommelighet trafikksikkerhet og kvalitet på og langs veinettet, spesielt på skoleveg.

Det skal utarbeides en helhetlig trafikkutredning for planforslaget. I trafikkutredningen skal det som et minimum redegjøres for følgende forhold:

Adkomst/avkjørsel

Gatenorm for Drammen tillater kun én avkjørsel pr eiendom. Videre krever den at avkjørsel som skal betjene flere enn 6 boenheter skal utformes som kryss. (pkt B.7.7 i Gatenormen for Drammen).

Adkomst til planområdet bør skje fra nord og den skal reguleres i henhold til kravene i gatenormen når det gjelder utforming og frisikt. For å sikre en god oversikt til gang- og sykkelvei skal avkjørselen møte Gamle Sørlandske vinkelrett. Adkomst i øst må stenges, og det må etableres rabatter for å skille mellom vei og gang- og sykkelanlegg.

Tilgjengelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter og tilknytning til kollektivtrafikk

Det skal legges til rette for trafikksikre koblinger for gående og syklende gjennom og forbi planområdet, til viktige målpunkter. I trafikkutredningen må utredes om det er behov for å øke trafikksikkerheten på eksisterende gang- og sykkelvei forbi planområdet eller bussholdeplassen, enten gjennom forbedring av dagens løsninger eller etablering av nye løsninger.

Nød og nytte

Det må være tilstrekkelig framkommelighet for nød- og nyttekjøretøy. Foreslåtte løsninger må avklares med Rfd og brannvesenet.

Det må vises hvordan alle regulerte parkeringsplasser er løst i planen, og hvordan denne situasjonen forholder seg til behovet for manøvreringsareal for kjøretøy som renovasjon, brann og ambulanser m.fl..

Parkering for bil og sykkel

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrænsingen i parkeringsstrategien for Drammen. Planområdet tilhører sone 4, hvor det er krav til min. 2

bilparkeringsplasser for første bruksenhet og minimum 1 plass for øvrige bruksenheter og min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. bruksenhet. Tilrettelegging for lademuligheter for både bil og sykkel, og sikker sykkelparkering under tak er viktig for å få flere til å velge miljøvennlige transportmiddel.

3. Utnyttelse, boligtypologi og MUA

Kommuneplanens arealdel for tidligere Drammen legger til rette for at boligfortetting med høy tetthet skal skje i bybåndet, det vil si i områdene nede i elvedalen. Det gir mulighet for miljøvennlig vekst, der det økte transportbehovet kan håndteres ved økt bruk av kollektivtransport, gange og sykkel. For å legge til rette for en miljøvennlig by- og stedsutvikling legger kommuneplanen opp til at den største fortettingen skal skje rundt kollektivknutepunkt og langs kollektivtraseer. Planområdet ligger omtrent 10 km fra Drammen sentrum og har relativt lav kollektivdekning. Avstand og høydeforskjell til Drammen sentrum gjør det mindre aktuelt å benytte sykkel og gange som daglig transportmiddel, sammenlignet med områder nede i elvedalen.

Planinitiativet innebærer bygging med høy tetthet i et eksisterende boligområde der bebyggelsen består av frittliggende ene- og tomannsboliger. Kommuneplanens arealdel stiller krav til at nye boligområder skal tilpasse seg omgivelser og nærmiljø når det gjelder boligtyper, bygningsformer, skala og volumer, slik at ny bebyggelse samspiller med områdets etablerte karakter og form. Langs vestsiden av Gamle Sørlandske består bebyggelsen av frittliggende boliger i hage med en tydelig byggelinje mot veien. Ønsket bebyggelse viderefører ikke eksisterende struktur når det gjelder boligtyper eller plassering, og planinitiativet representerer en høyere tetthet enn hva kommuneplanen legger opp til for dette området.

For at et planforslag for boligutbygging på eiendommene skal anbefales, må antallet boenheter reduseres og det må legges til rette for ene- og/eller tomannsboliger i tråd med området for øvrig. Videre må byggelinjen langs Gamle Sørlandske videreføres, slik at ny bebyggelse samspiller med eksisterende struktur i området. Det må velges et plangrep som både tar hensyn til eksisterende struktur når det gjelder tetthet, boligtyper og avstand til vei, og samtidig legger til rette for et skjermet felles leke- og uteoppholdsareal med gode oppholdskvaliteter.

MUA – minste uteoppholdsareal

Kommuneplanens retningslinje 7.4 inneholder både kvantitative og kvalitative krav til uteoppholdsareal. Disse utfyller hverandre for å kunne svare ut kommuneplanens mål om bokvalitet og kvalitet i stedsutviklingen.

Planadministrasjonen gjør oppmerksom på at retningslinjene til punkt 7.4 i kommuneplanens arealdel åpner for at det prinsipielt er mulig å forskyve grensen mellom det som regnes som privat og det som regnes som felles MUA, men det er en forutsetning både at de kvantitative kravene til begge typer arealer kan løses på egen grunn, og at arealene oppfyller bestemmelsens krav til brukbarhet og kvalitet. Dette må dokumenteres og utredes i planforslaget. Dokumentasjonen skal vise hvordan de kvantitative og kvalitative rammekravene er løst, og hvordan ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt geografisk innen planområdet, eller mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer.

Uteoppholdsløsningen skal i tilstrekkelig grad ivareta kvalitetskrav til uteoppholdsareal fastsatt i punkt 7.4 i kommuneplanens arealdel. Her står det blant annet at areal skal «være variert» og «opparbeides med nødvendig utsyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.». Retningslinje om at minst 50 % av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn, må dokumenteres med en sol- og skyggestudie.

Lekeareal

Kommuneplanens arealdel stiller krav til at alle nye utbygginger skal løse sin relative andel av kravene til lekeareal. Krav til lek skal løses innenfor planområdet. Arealet skal plasseres og utformes slik at det gir gode nærmiljø- og opplevelseskvaliteter for barn og unge i ulike aldersgrupper og for ulike aktiviteter. Krav til opparbeidelse og kvaliteter skal sikres i planforslaget.

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
- 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, avkjørsel, trafiksikkerhet, kollektivtrafikk, varelevering
- Krav og behov for parkering for bil og sykkel
- Klima og miljø: Gjenbruksverdi og kulturhistorisk verdi i eksisterende bygninger, materialbruk, energiløsninger
- Barn- og unges interesser: skoleveg, lekearealer, møteplasser, smett/smug og snarveier
- Vann og avløp:
 - Forbruksvann: kan hentes fra kummen sør for eiendommen.

- Sprinkelvann: Ved behov for sprinkling, må behov avklares og formidles slik at kommunen kan avklare om det er tilstrekkelig kapasitet. Dette bør skje så tidlig som mulig i planprosessen.
- Spillvann: her er det utfordring med kapasitet på ledningen som går vest for Gamle Sørlandske. Pumpestasjonen som denne leder til har ikke kapasitet. Dette må avklares nærmere med VA i kommunen i løpet av planprosessen. Det pågår utbygging av boliger sør for planområdet, og det må undersøkes om det er aktuelt å samarbeide om en løsning.
- *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.* Håndtering av overvann skal utredes og overvannshåndteringen skal være del av en helhetlig plan for blågrønnstruktur og – løsninger innenfor planområdet.
- 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*
Det presiseres at støyutredning skal utføres av fagkyndige og vedlegges planbeskrivelsen.
- Luftforurensning: *Krav til utredning, jfr fokustema*
- Grunnforurensning: Eiendommen har tidligere blitt benyttet til bensinstasjon. Det skal dokumenteres at eiendommen er mulig å benytte til boligformål og at det kan oppnås tilfredsstillende miljøtekniske grunnforhold. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikres i planen.
- 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 (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

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 oppstartsmøtoreferat 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: Bedriftslokaler AS c/o Generator Solution AS

Adresse: Vekstveien 5B, 3474 Åros

Organisasjonsnummer: 918 057 323

E-postadresse: Geir.Wessel@generatorsolutions.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

Henriette Jordheim

Overlandskapsarkitekt

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Vedlegg – sjekklister «Krav til digital arealplan»

Krav til digital arealplan

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

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

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

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

Kart og planforskriftens § 10 Særskilte krav til digital arealplan

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

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

1. Planoppstart

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

Punkt 3. Kartgrunnlag

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

Punkt 6. Utforming av planen

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

Punkt 7. Oversendelse av planforslag

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

2. Mottak av digital reguleringsplan i kommunen

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

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

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

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

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

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

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

- formål
- planstatus
- plantype
- planID
- geometri

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

4. Krav til digital arealplan

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

3.1 Dato for kartgrunnlag	<p>Kartgrunnlag som er benyttet for konstruksjon av planforslag har uttaksdato nyere enn 6 mnd., regnet fra dato for innsendelse av endelig planforslag.</p> <p>Kartgrunnlaget skal videre være nyere enn 6 mnd. på vedtakstidspunktet for planen.</p>
3.2 Basiskart	<p>Basiskartet skal være presentert i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater.</p> <p>Basiskart er geodata i plankartet som ikke er gjenstand for vedtak, jf. Kart- og planforskriften § 2 e). Basiskartet for en plan skal inneholde de elementene som er viktige for å forstå planen, det vil si at man skal kunne kjennes seg igjen i området, de eksisterende forhold og planens virkning på disse tingene.</p> <p>Som eksisterende forhold regnes høydeinformasjon, stedsnavn, eiendomsgrenser, veier, stier, bygninger, kulturminner, elver/bekker/kystkontur, o.l.</p>
3.3 Eiendomsgrenser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreves det klarlegging av eiendomsgrenser? ▪ Skal eksisterende eiendomsgrenser oppheves? <p>Der avgrensningen av arealformålene i planen sammenfaller med eiendomsgrenser skal gjeldende grenser hentes fra Matrikkelen.</p> <p>Hvis det er unøyaktige eiendomsgrenser, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor grensene går, kan kommune kreve de eksisterende eiendomsgrensene avklart gjennom en oppmålingsforretning iht. PBL § 33-2 og matrikkelloven §17.</p>
3.4 Kommunegrense	<p>Der plangrensen sammenfaller med kommunegrensen skal gjeldende kommunegrense hentes fra Matrikkelen.</p>
3.5 Tilstøtende reguleringsplaner	<p>Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner, skal grensene på disse planene følges. Det bør ikke være gap eller overlapp i kommunens plandatabase.</p> <p>Skal planen endre deler av den tilstøtende reguleringsplanen, kan det tillates overlapp.</p> <p><i>Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende plan, må framgå tydelig i de øvrige saksdokumentene. For oppheving må eget vedtak foretas.</i></p>
3.6 Veiparseller og veinavn	<p>Ut fra hensynet til framkommelighet og folks liv og helse ved utbygging av nye områder:</p> <p>Avklares veiparseller og veinavn som del av eller parallelt med planprosessen?</p>
3.7 Temakart	<p>Hvilke datasett fra kunnskapsgrunnlag (kommunens DOK) skal legges til grunn for utforming og vurdering av planforslaget?</p>
4. Konstruksjon	<p>Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper?</p>
	<p><i>Kontroll av veigeometri må i de fleste tilfeller gjøres i egne programvarer/moduler for veiplanlegging</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veikant skal være parallell med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.) ▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinje-bue eller bue-bue er i tangeringspunktene. ▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjer. ▪ Konstruerte mål på veibredder og radier skal legges inn som påskrift på planen (.OBJTYPE RpPåskrift), der det er vesentlig å formidle denne informasjonen. Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.
5. Topologi	Tilfredsstill plandataene gjeldende regler for topologi?
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOSI-kontroll gir ingen feilmeldinger. ▪ Alle formålsgrenser skal henge sammen. ▪ Innenfor planområdet skal hele området være dekket av arealformål. ▪ Formålsgrense mellom to formål skal kun være en linje. Formålsområdene skal derfor ikke være overlappende. ▪ Bestemmelses-/hensynssoner er korrekt framstilt. ▪ Vær spesielt oppmerksom på overlappende bestemmelses-/hensynssoner. ▪ Formålsgrensen skal være identisk med planens begrensning i ytterkant av planen. ▪ Dersom to linjer med forskjellige objektkode skal ligge dobbelt (for eksempel formålsgrense og hensynssonegrense), skal den ene linjen være en kopi av den andre. ▪ Ingen punkt, linjer, flater eller tekst skal befinne seg utenfor plangrensen.
6. Utforming av planen	Er planen utarbeidet iht. departementets veileder? https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/
6.1 Arealplanen skal bestå av (minimumskrav):	<ul style="list-style-type: none"> • plankart • planbestemmelser, samt illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse • planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. • SOSI-fil <p>SOSI-fil, plankart og bestemmelser skal inneholde identisk informasjon.</p>
6.2 Arealplan med flere vertikale nivåer	<p>Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikale nivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå.</p> <p>Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.</p>
6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	<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)

	<ul style="list-style-type: none"> Nasjonal arealplan-ID
	<ul style="list-style-type: none"> Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon
	<ul style="list-style-type: none"> Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter
	<ul style="list-style-type: none"> Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene)
	<ul style="list-style-type: none"> Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32
	<ul style="list-style-type: none"> Angivelse av vertikalt datum NN2000
	<ul style="list-style-type: none"> Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet
	<ul style="list-style-type: none"> Navn på forslagsstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet
	<ul style="list-style-type: none"> Informasjon om planens behandling
	<ul style="list-style-type: none"> Dato for revisjon av plankartet
	6.3.13 Saksnummer
	<ul style="list-style-type: none"> Øvrige krav til dokumentasjon avklares i oppstartsmøtet. Dersom det er ønskelig å vise flere detaljer enn det som er juridisk bindende, må det lages en/ flere illustrasjonsplan(er) i tillegg til plankartet. Det stilles ingen krav til utforming av illustrasjonsplaner, men man må følge Del 3. Spesifikasjon for SOSI plan for koding av planflaten. Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap.
7. Oversendelse av planforslag	Planforslag som sendes inn til 1.gangsbehandling skal omfatte følgende materiale:
	<ul style="list-style-type: none"> Plandataene i SOSI-format - 1 eller 2 filer; fullt innhold samt planomriss (planomriss = RpGrense og RpOmråde, NPAD Del 3-3 kap. 4.1.2.1)
	<ul style="list-style-type: none"> Basisdataene i SOSI-format.
	<ul style="list-style-type: none"> Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer).
	<ul style="list-style-type: none"> Avledet PDF-fil av planen i farger.
	<ul style="list-style-type: none"> 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.