

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 12.03.2021
Saksnr.: PLAN-20/04112-5
Deres ref.:

Oppstartsmøtereferat - Detaljregulering for Neumanns gate 17-21

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 111/496/0/0
Neumanns gate 17

Møtested: Teamsmøte	Møtedato: 02.02.2021
Deltakere fra forslagsstiller: <i>Arne Hauger, Hannes Ertl (Arkitektkontor Hauger, plankonsulent)</i> <i>Salih Keser (kontaktperson), Abdullah Øzkurt, Ali Ekiz, Erdal Bas (forslagsstiller)</i>	Deltakere fra arealplan: Denny Weymann (Saksbehandler) Geir Sørmoen (Co-saksbehandler)

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

I planinitiativet beskriver forslagsstiller at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt menighetscenter for *Det islamske Kultursenter* i Drammen med nye lokaler med tilstrekkelig kapasitet. I tillegg skal det legges til rette for en bygning som skal benyttes til bolig og næring.

Forslagsstiller foreslår at planområdet omfatter hovedsakelig tomten gbnr 111/496 med en mulig utvidelse mot Neumanns gate mot vest.

Forholdet til overordnede planer

Planstatus

- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune, *vedtatt 05.10.2015*
- Kommunedelplan sentrum, *vedtatt av Drammen Bystyre 30.05.2006*

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

Arealplan



Regulering
Organisasjonsnummer

Postadresse

Besøksadresse

Telefon

Forholdet til overordnede planer

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

- Kommunedelplan for sentrum fastsetter gesimshøyden på 10 m. Planinitiativet viser at det er ønskelig å legge til rette for et bygg med gesimshøyde opptil 12,15 m.

Planforutsetninger**Plantype**

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

Planens avgrensning

Planavgrensning omfatter hovedsakelig tomten gbnr 111/496.

Mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate

Planområdets avgrensning skal gå kant i kant med avgrensning av samferdselsanlegg i Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Telthusgata - Holmestrandsveien/Rundtom. Det betyr at felt BS fra reguleringsplanen for Bjørnstjerne Bjørnsons gate kan inngå i planområdet, se figur nedenfor.

Mot nord og nord vest

Planavgrensningen må inkludere nødvendig areal for fortau i Neumanns gate fram til krysset med Stibolts vei. Planområdets avgrensning mot vest skal følge senterlinjen i Neumannsgate.



Planadministrasjonens forslag til planavgrensning vist med rød linje.

Endelig planavgrensning må avklares i planarbeidet og beskrives i planmaterialet.

Planens navn

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

«Detaljregulering for Neumanns gate 17-21»

Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

Tilgrensende planer

Følgende tilgrensende planer må hensyntas spesielt:

«Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Telthusgata - Holmestrandsvæien/Rundtom», vedtatt 05.04.2016. Planen regulerer deler av eiendommen til offentlig gang- og sykkelveg og annen veggrunn – teknisk med plassering av støyskjerm, og i utgangspunktet skal dette videreføres ved regulering av eiendommen. Det anbefales derfor at planavgrensningen legges kant i kant med regulert annen veggrunn – teknisk. Eventuelt justering av regulert samferdselsanlegg er avhengig av avklaring med Viken fylkeskommune før 1. gangsbehandling av planforslaget.

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert «... til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og faller derfor ikke inn under §4-1. Det vil derfor ikke være behov for et planprogram eller en konsekvensutredning. Kommunedelplan for sentrum blir grunnlag for utarbeidelse av

reguleringsplanen. På eiendommen som skal reguleres er det ikke registrert viktige naturområder, truede arter eller naturtyper innenfor eiendommen. Eiendommen er heller ikke registrert som viktig i forhold til landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø. (miljøstatus.no)»

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.

Medvirking i planprosessen

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirking. 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 medvirking i lokalsamfunnet og dialog med organiserte og uorganiserte interesser. Planmyndigheten skal tilstrebe størst mulig offentlighet og reell medvirking 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 *Arkitektkontor Hauger 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

1.1 Konsept og volumoppbygning

Kommuneplanen gir overordnede rammer som skal sikre god tilpasning til nærmiljøet og landskapsbildet, samt at utbygging av nye prosjekter tilfører naboskapet kvaliteter, bl.a. pkt. 2.2 Krav til utforming og omgivelseskvalitet. Kommunedelplan for Drammen sentrum setter i tillegg krav om utforming av hvert kvartal i sentrumsområdet.

Det omkringliggende nærområdet til planområdet er definert av ulike typer bebyggelse: E18 med tilhørende trafikkområde mot øst, større industri og næringsområder på motsatt side av Bjørnstjerne Bjørnsons gate, og kulturmiljøet nord for planområdet. Planområdet grenser til kulturmiljøet «Drammen Tollbugata» som er registrert som et kulturmiljø av nasjonal interesse av Riksantikvaren (NB!-registeret), og til kulturmiljøet Tordenskiolds gate, som er registrert av kommunen som et kulturmiljø med høy bevaringsverdi (verneklasse B). Det må tas spesielt hensyn til kulturmiljøene, som består av bebyggelse i hovedsakelig en til tre etasjer, når det kommer til høyder, plassering og volumoppbygning for bebyggelsen i planområdet.

Sentrumsplanen stiller krav om at ny bebyggelse ikke overskrider maks gesimshøyde på 10 m. Planinitiativet viser et bygg med to hovedvolum. Et volum på ca. 11 m og det andre på ca. 12,15 m. Innenfor sentrumsplanen kan økte høyder diskuteres dersom planforslaget gir omgivelseskvaliteter tilbake til byen gjennom ekstraordinære kvaliteter i uterommene, dvs. utover de kravene som gjelder i kommuneplanens arealdel. Kvalitetene skal dokumenteres med illustrasjonsplan, illustrasjoner av nær- og fjernvirkning fra gateplan og oppriss, og de skal sikres i kart og bestemmelser.

1.2 Trafikk, parkering og atkomst

I kommuneplanens arealdel legges det til rette for fortetting med boliger og arbeidsplasser i bybåndet. Det gir mulighet for miljøvennlig vekst der det økte transportbehovet kan håndteres ved økt bruk av kollektivtransport, gange og sykkel. Dette er i tråd med Buskerudbyens strategiske transport- og arealarbeid. Det er viktig å fremme gode muligheter for gående og syklende for å oppnå det ovennevnte målet.

Det må utarbeides en helhetlig trafikkutredning for planforslaget. Utredningen må omfatte kjøre- og gangadkomster, behov og tilrettelegging for bil- og sykkelparkering, adkomst og tilgjengelighet for nød- og nyttekjøretøy og tilgjengelighet for gående, syklist og til kollektivforbindelser.

Fortau langs Neumanns gate til Stibolts gate

Hovedadkomst for gående til planområdet er Neumanns gate. Fra Tordenskiolds gate, hvor nærmeste bussholdeplass ligger, er det ikke sammenhengende fortau fram til planområdet. For å sikre god framkommelighet for myke trafikanter må det reguleres og opparbeides fortau på østsiden av Neumanns gate fra krysset med Stibolts gate langs Neumanns gate og fasaden til Neumanns gate 17 til avkjørselen.

Parkering for biler

Drammen kommunes *Parkeringsstrategi med parkeringsveileder* skal følges for planforslaget. Planområdet ligger i sone 1. Det er ikke angitt min/maks antall parkeringsplasser for formålet forsamlingslokale/kultursenter, og det skal derfor gjøres en konkret vurdering av parkeringsbehovet i forhold til virksomheten/arealbruken, antall arbeidsplasser og brukere/besøkende som planforslaget legger til rette for.

Planområdet ligger sentralt på Strømsø, hvor det er viktig å vurdere tilrettelegging for bilparkering opp mot tilrettelegging for grønn mobilitet. Det er et generelt mål å redusere biltrafikken i sentrum og legge til rette for økt bruk av gange, sykkel og kollektivtrafikk. Samtidig må planforslaget ivareta parkeringsbehovet for kultursenteret slik at virksomheten ikke medfører økt press på parkering i omkringliggende gater, som allerede har begrensede parkeringsmuligheter.

Sykkelparkering

Fokus på areal for sykkelparkering er særlig viktig i sentrumsområdet da presset på uteoppholdsarealet som regel er større grunnet tetthet og utnyttelsesgrad. Tilrettelegging for sykkelparkering med god kvalitet har positiv effekt på andelen syklende. Med målet om at Drammen skal bli en av Norges beste sykkelbyer med en andel på 20 % syklisters legges det stor vekt på å fremme fremkommelighet. For sykkelparkering anbefales det å bruke FutureBuilt's «Veileder sykkelvenlige bygg». I forhold til veilederen er parkeringskrav for sykkel for prosjektet vist i planinitiativet:

- Kultur og fritid: min. 20 plasser (700 m² = 14 plasser)
- Industri og lager: min 5 plasser (1000 m² = 5 plasser)
- Undervisning: min 30 plasser (400 m² = 12 plasser)
- Kontor: min 20 plasser (900 m² = 18 plasser)

Basert på informasjonen i planinitiativet gir dette et behov for 49 sykkelparkeringsplasser for kultursenteret. Kravene i kapittel 2.3.7 *Sykkelparkering* i kommunens Parkeringsstrategi med veileder skal følges der det angis nærmere krav til sykkelparkeringen.

1.3 Uteoppholdsareal

Kommuneplanens pkt 7.4 inneholder både kvantitative og kvalitative krav til uteoppholdsareal. Disse utfyller hverandre for å kunne svare ut kommuneplanens mål om vekst med kvalitet, slik at nye boligprosjekter tilfører de utearealene det selv skaper behov for og ikke bidrar til dårligere lekearealdekning eller økt press på eksisterende utearealer i planområdet og nabolaget. Planforslaget skal ivareta kravene eksisterende boenheter innenfor planområdet, dette skal illustreres i planmaterialet og sikres i kart og bestemmelser.

Kvantitative krav for dette planområdet er 3m² privat uteoppholdsareal per bolig/boenhet og 15m² felles uteoppholdsareal per bolig/boenhet. I tillegg er det retningslinjer om at minst 50 % av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn (må dokumenteres med en sol- og skyggestudie), og at inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan tillates på takterrasser.

Det skal dokumenteres hvordan kravene kan løses og hvordan ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt geografisk innenfor planområdet. Det dokumenteres gjennom arealregnskap, illustrasjonsplan og takplan.

Bygningen med boliger og forretning i Neumanns gate 17-21 og med tilhørende felles uteområde, parkeringsplasser og avkjørsel fikk ferdigattest 06.12.2018 (bruksendring). Som del av planområdet skal denne delen inngå i reguleringsplanen med ovennevnte krav. Utover kravet til bygningen i Neumanns gate 17-21 er der ingen ytterligere krav for uteoppholdsareal for kultur, lager, undervisning og kontor.

Øvrige forhold

Grensejustering

I oppstartsmøtet 02.02.2021 har forslagsstiller fremmet et forslag om å utvide tomten 111/496 mot nord for å oppnå bedre plassering av foreslått bebyggelse. Tilgrensende tomter 111/97 og 111/5001 er eid av Statens vegvesen og er henholdsvis regulert til *blandet formål* og *grønnstruktur* i sentrumsplanen. Tomten 111/93 og 111/6013 er eid av Drammen kommune mens nettstasjonen er eid av Glitre Energi AS. Forslagsstiller bør ta kontakt med Statens vegvesen og Glitre Energi AS og avklare

rammer for en mulig grensejustering. Dersom en grensejustering ikke er gjennomførbar må planområdet forholde seg til dagens tomteavgrensning mot nord og detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Telthusgata - Holmestrandsveien/Rundtom i sør.

Vann og avløp

Kommuneplanen stiller krav om at overvann i størst mulig grad skal håndteres på egen grunn. Forventninger til håndtering av overvann er nærmere beskrevet i «Veileder for overvannshåndtering i Drammen» og «temakart: Overvann», som begge er knyttet til kommuneplanens arealdel. Det er krav om at terreng- og overflate utforming, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Det skal utarbeides en helhetlig plan for håndtering av overvann for hele planområdet. Tretrinns-strategien med infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier skal legges til grunn.

Det er dårlig tilgang til slokkevann i planområdet. I planarbeidet må det tilrettelegges for slokkevanntilgang.

Riving av garasjer

I oppstartsmøtet 02.02.2021 har forslagsstiller fremmet et forslag om å rive garasjeanlegg sørvest i planområdet for å øke kvaliteten av uteområdet og forbedre tilgjengeligheten for myke trafikanter. Garasjene er eid av Drammen Eiendom KF. En eventuell riving må avklares i det videre planarbeidet. Planadministrasjonen er i dialog med Drammen Eiendom KF for en avklaring om dette.

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

- Grunnforhold/geoteknisk vurdering: *Planområdet ligger under marin grense, det må derfor gjøres en geoteknisk vurdering av området i samsvar med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 7/2014)». Denne utredning skal gjøres av en kvalifisert fagperson innen geoteknikk. I områder med antatt fare for kvikkleire/ras/skred er hovedregelen at det skal gjøres grunnundersøkelser som del av planarbeidet.*
- Samferdsel: Adkomst, avkjørsel, trafiksikkerhet, tilgjengelighet til kollektivtrafikk, løsning for varelevering/nød- og nyttetransport
- 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 og gul støyzone. Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan og retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging T-1442, og vise tilfredsstillende løsninger for kontor-, utdannings- og overnattingsrom i forhold til støyutfordringen. Dette må dokumenteres gjennom prinsipielle plantegninger og en støyanalyse som utføres i forbindelse med planarbeidet.*
- Luftforurensning
- Grunnforurensning
- Grønnstruktur: rekreasjon, tilgjengelighet, park, friluftsområder
- Uteoppholdsareal og lekeareal for boliger
- Avfallshåndtering
- Eiendomsforhold: endring av eiendomsgrenser, nye eiendomsgrenser, makeskifte, bruk av offentlig areal over/under bakken
- Gjennomføring av planen: rekkefølgekrav, avhengigheter, kjøp av grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal, anleggsfasen

ROS-analyse

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

Hensikten med ROS-analysen er å gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen. Alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjonene skal være dokumenterte og etterprøvbare.

Planadministrasjonen anbefaler at ROS-analysen brukes aktivt allerede fra oppstartsfasen og gjennom hele planprosessen for å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og for å unngå at arealdisponeringen skaper ny eller økt risiko og sårbarhet.

Konklusjonene i ROS-analysen skal følges opp i planbeskrivelsen og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og -bestemmelser.

Prosess og fremdrift

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.

Foreløpig overordnet fremdriftsplan for planarbeidet

- Uke 14 (05.-09. Apr 2021): Innsendelse av planmaterialet
- Uke 18 (03.-07- Mai 2021): Tilbakemelding på planmaterialet fra planadministrasjonen

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 forslagstiller må ha mottatt skriftlig tillatelse fra kommunen før det kan foretas varsling og kunngjøring etter tredje ledd. Forslagsstiller sender utkast til varslingsmateriale, som oppfyller kravene nedenfor, til planadministrasjonen. I tillegg skal avgrensning av planområdet som SOSI-fil og forslag til adresseliste med naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter sendes kommunen. Når varslingsmaterialet er omforent, vil planadministrasjonen gi tillatelse til varsling og kunngjøring i eget brev.

Krav til varslingsmateriale

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

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

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

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

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: Det islamske Kultursenter i Drammen (DIKSID) v/ Salih Keser

Adresse: Postboks 2435, 3003 Drammen

Organisasjonsnummer: 971 307 323

E-postadresse: post@diksid.no / skeser82@hotmail.com

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

Denny Weymann

Rådgiver

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. 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 rettlinjebue eller bue-bue er i tangeringspunktene. ▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjier. ▪ Konstruerte mål på veibreder og radier skal legges inn som påskrift på planen (..OBJTYPE RpPåskrift), der det er vesentlig å formidle denne informasjonen. Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.
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"> 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>
	Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet

6.3 Innhold og opplysninger i 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.
--	---