



# DRAMMEN KOMMUNE

Vår referanse

Arkivkode  
PLAN-19/01036

Deres referanse

Dato  
30.01.2019

## Hollenderkollen utvikling AS

**Sak:** 18/11014 – gnr/bnr 112/841 - Detaljregulering for Hollendersvingen

**Møtested:** Rådhuset, Drammen kommune

**Møtedato:** 10.01.2019

**Deltakere fra forslagsstiller:**

Tor Engebakken (Nedre Buskerud  
Boligbyggerlag/Hollenderkollen Utvikling AS)  
Kristine Strøm-Gundersen (Lund Hagem  
arkitekter AS)  
Kristin Jakobsen (Lund Hagem arkitekter AS)

**Deltakere fra kommunen:**

Elise Alfheim (Byplan, avd. plan)  
Marlene Sannes (Byplan, avd. plan)  
Solveig Bergstrøm (Byplan, avd. plan)

### 1. Planforutsetninger

#### 1.1 Forholdet til kommuneplanen

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

Planinitiativet samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

**I tråd med plan og bygningslovens § 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid, avvises planinitiativet.*** «*Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.*» (pbl § 12-8)

#### Begrunnelse for avvisningen

##### **Forhold til høyder**

Kommuneplanen fastslår at i «*områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan eller er innenfor bestemmelsene i denne planen*».

Planadministrasjonen vurderer planinitiativet i vesentlig grad å være i strid med kommuneplanens høydebestemmelser i punkt 2.1.

**Byplan**

I kommuneplanen fastsettes generelle byggehøyder på 7-9 meter. Det ligger generelt et handlingsrom for å vurdere høyder ut over dette i en reguleringsplan.

Retningslinjene til kommuneplanens arealdel (punkt 2.1) åpner for vurdering av høyere hus opp mot 32-37 m for angitte områder rundt knutepunktet på Strømsø torg og Papirbredden. De foreslåtte høydene i planinitiativet vurderes, ut ifra innsendte skisser, å være i dette området (ca. 33 m). Planområdet er imidlertid ikke lokalisert i nærheten/er ikke en del av en knutepunktsutvikling. Planadministrasjonen vurderer derfor at de foreslåtte høydene ligger utenfor handlingsrommet for det som kan vurderes i en reguleringsplanprosess.

#### **Forhold til landskap og kulturminner**

Selv om det viste hovedgrepet for området prinsipielt kan danne grunnlag for videreutvikling, viser planinitiativet bebyggelse, særlig i vest hvor bebyggelsen i praksis er opp mot 9 etasjer mot fjorden, bebyggelse som i liten grad forholder seg til, tilpasser seg eller underordner seg terreng og landskap. I tillegg ligger planområdet inntil Kulturmiljø Kirkebakken / Tangen kirke. Planinitiativet vurderes å bryte vesentlig med forhold til landskap og kulturminner, punkt 2.2. i kommuneplanens bestemmelser.

#### **Forhold til «Retningslinjer for fortetting i villaområdene»**

Retningslinjene vedtatt i Bystyret 18.12.2018 gav planadministrasjonen nye rammer for vurdering av fortettingsprosjekter i eksisterende villaområder. Retningslinjene utdyper kommuneplanens arealdels bestemmelser. Hensikten med disse retningslinjene er å sikre at fortetting i villaområdene skjer med utgangspunkt i en restriktiv holdning til fortetting og fokus på etablering av boligtyper som supplerer utbyggingene i sentrum/elvedalen. Planinitiativ for Hollendersvingen faller inn under retningslinjenes kategori A: Villaområder der fortetting tillates. Bakgrunnen for retningslinjene er behov for tydeligere styring av fortettingen kommuneplanens arealdel legger opp til, slik at fortettingen innenfor eksisterende villaområder tar hensyn til den etablerte områdekarakteren og bebyggelsesstrukturen.

Området er av en størrelse som gir krav til reguleringsplan, men innsendt planinitiativ bryter med retningslinjenes kvalitetskrav til bebyggelsen, herunder bebyggelsestype, tilpasning til nærområdets karakter inkludert tilpasning til kulturmiljø, samt retningslinjer for bygging i bratt terreng.

Alle planinitiativ som berører villaområdene vurderes av administrasjonen i lys av kommuneplanens arealdel og retningslinjene. Forslagsstiller har rett til å kreve planinitiativet forelagt for formannskapet, slik plan- og bygningsloven åpner for.

I reguleringsplanprosesser er det anledning til å drøfte høyder, utnyttelse, formål med videre, også for prosjekter som ligger innenfor villaområdene hvor fortetting kan tillates. Kommuneplanens arealdel og overordnede planer for knutepunktutvikling har tydelige føringer for hvor høyhus skal plasseres. Uavhengig av retningslinjene for fortetting er områdekarakteren viktig ved planlegging av fortettingsprosjekter, og planinitiativet viser ikke at det tas tilstrekkelig hensyn til områdekarakteren ved planlegging av fortetting i og i umiddelbar nærhet av et viktig kulturmiljø.

Basert på en helhetlig vurdering av planinitiativet opp mot kommuneplanens arealdel og retningslinjene, kan ikke administrasjonen anbefale forslaget.

**Øvrige punkter er en generell tilbakemelding på planinitiativet og på forhold som må utredes/ivaretas ved detaljregulering av eiendommen**

### **1.2 Planstatus**

Gjeldende planer ligger tilgjengelige på kommunens nettsted. Se: [www.drammen.kommune.no](http://www.drammen.kommune.no) under [Arealplan, kart og geodata](#) > [Planstatus for din eiendom](#). Dette gjelder kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

### **1.3 Plantype**

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

- Detaljregulering
- Reguleringsendring
- Områderegulering

### **1.4 Planens avgrensning**

Planavgrensningen må inkludere hele området de er avhengige av for å oppfylle planen. Kryssene til Havnegata og Gamle Kongevei må inkluderes for å regulere tilstrekkelig frisikt / trafikksikkerhet i kryssene med avkjøring til planområdet. Tegningene av parkeringskjelleren viser at noe av arealet under bakken ligger utenfor eiendommen/planavgrensningen.

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

### **1.5 Planens navn**

Ved varsel om oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet, skal følgende navn benyttes: «**Detaljregulering for Hollendersvingen**»

### **1.6 Pågående planarbeid**

- Det pågår ikke annet planarbeid i området.
- Det pågår følgende arbeid i området:  
Områderegulering for Holmen

### **1.7 Kart**

Planfremstilling skal være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Plankartet skal godkjennes av kommunen (Kart og geodata) før 1. gangs behandling.

Leveransen 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 og vedlegg «*Krav til digital arealplan*». Aktuelle veiledere ligger på Plankartsiden til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

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.

### **1.8 Konsekvensutredning**

Tiltakshaver har vurdert materialet i henhold til Plan- og bygningslovens §4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert slik at det ikke utløser krav om konsekvensutredning eller til å ha vesentlige virkninger på miljø og samfunn.

Planadministrasjonen konkluderer med at:

Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert iht. 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 ikke til å utløse krav om konsekvensutredning.

Planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

«...for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.» (PBL § 4-1.) «Kommunen avgjør om planprogram skal fastsettes» (PBL § 12-9). «...for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn.» (PBL § 4-2.)

### 1.9 ROS-analyse

Det skal utarbeides ROS-analyse.

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet.

### 1.10 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.

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

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

## 2. Vurdering av kravet til fagkyndighet

Etter innsendt dokumentasjon om fagkyndighet vurderer planadministrasjonen at *Lund Hagem arkitekter AS* på en tilstrekkelig måte har dokumentert deres fagkyndighet.

Etter innsendt dokumentasjon om fagkyndighet vurderer planadministrasjonen at *[konsulentfirma]* ikke på en tilstrekkelig måte har dokumentert deres fagkyndighet. Det må sendes inn ny dokumentasjon på at den som skal utarbeide planmaterialet har tilstrekkelig fagkompetanse i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3.

## 3. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Drammen kommunes maler for planframstilling, mal for regulerings-bestemmelser, sjekklister for planlegging, samt lokale vedtekter og retningslinjer som er aktuelle for planområdet. Dette ligger tilgjengelig på kommunens nettsted.

Se: [www.drammen.kommune.no](http://www.drammen.kommune.no) under [Arealplan, kart og geodata](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#)

#### 4. Prosess og fremdrift

Planadministrasjonen ønsker en løpende dialog mellom forslagsstiller og kommunen om fremdriften 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.

#### 5. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Plan og bygningslovens § 12-8 fastslår at forslagstiller må ha mottatt skriftlig tillatelse fra kommunen før det kan foretas varsling og kunngjøring etter tredje ledd. Dette vil bekreftes i eget brev fra planadministrasjonen.

Se kommunens nettsider [www.drammen.kommune.no](http://www.drammen.kommune.no) under [Arealplan, kart og geodata](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#) for ytterligere informasjon om planprosessen.

Ved melding om oppstart av planarbeidet, skal forslagsstiller varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter med kopi til Drammen kommune og på internett. Varslet skal inneholde:

- Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
- Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.
- Avgrensing av planområdet sendes også som SOSI-fil til kommunen ved krav om digitalt plankart i følge punkt 1.6.
- Adresseliste.
- Planinitiativ og oppstartsmøtereferat skal legges ved, eller det skal opplyses hvor det er tilgjengelig.

Veiledende adresseliste ved varsling kan finnes på kommunes nettside (se lenke ved pkt. 2 over). For å sikre at varslingsmaterialet er i tråd med gjeldende lovverk, skal det tas kontakt med planmyndigheten for gjennomgang av varslingsmaterialet.

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

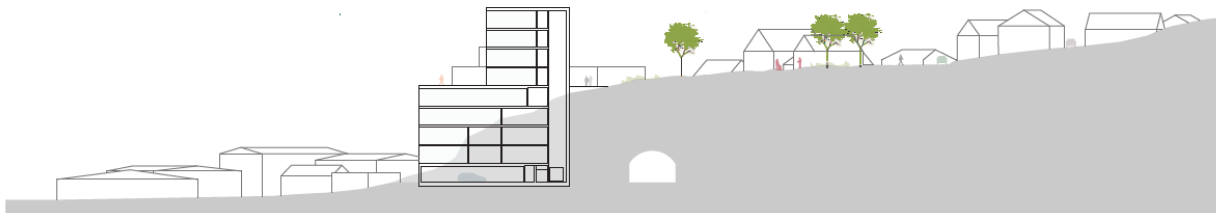
#### 6. Særlige fokusområder for planarbeidet

Lund Hagem arkitekter AS, har på vegne av Hollenderkollen Utvikling AS bedt om et oppstartsmøte og sendt inn planinitiativ for Detaljregulering for Hollendersvingen, gnr/bnr 112/841. Hensikten er å bygge boliger i form av blokkbebyggelse og rekkehus på til sammen om lag BRA=4500 m<sup>2</sup>.

##### 6.1 Høyder og utnyttelse

Hovedgrepet for området, kan prinsipielt danne grunnlag for videreutvikling. Dette gjelder konkret prinsippet om å legge lavere småhusbebyggelse mot Kirkebakken, og høyere bebyggelse lengst mulig mot vest slik at det øvre, flate platået kan inngå i et felles uteoppholdsareal.

Mottatt planinitiativ viser via skisser og illustrasjoner de høyder og den utnyttelse som er tenkt på området. Bebyggelse vises i praksis som opp mot 9 etasjer mot fjorden, hvor bebyggelsen strekker seg fra nedre nivå, Hollendersvingen. Mot Kirkebakken og eksisterende øvre terrengnivå vises det bebyggelse opp mot 4-5 etasjer.



Dette medfører byggehøyder opp mot 33 meter, som er betraktelig høyere enn de 9 m som kommuneplanen angir for området, og tilsvarer byggehøyder for fortetting rundt knutepunkt på Strømsø. Området ligger ikke lokalisert i nærheten av knutepunkt, og kan ikke anses å være aktuell for denne type høydevurderinger.

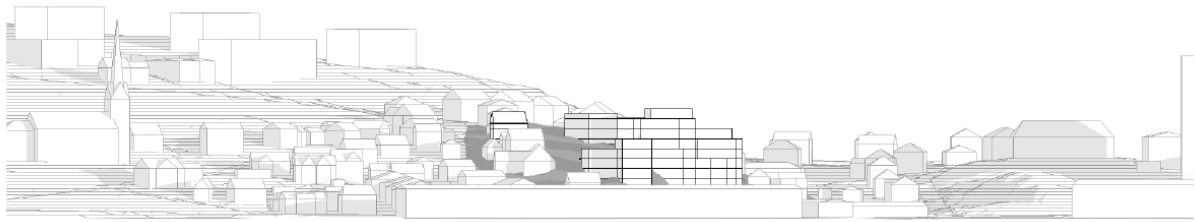
## 6.2 Kulturmiljø, landskapstilpasning og miljø

Det må gjøres tilpasninger til det nærliggende småskala kulturmiljøet i Kirkebakken. Her finner vi en del av de eldste bevarte boligbyggene i Drammen by, med laftete tømmerhus i 1-2 etasjer. *Husene har små og rutete vinduer og ligger med fasadelivet i grensen mot gata. Flere hus har bevart overbygd portrom, svalganger og utkraget andreetasje, som alle var tegn på større velstand. Disse bolighusene har høy antikvarisk verdi og høy alders- og miljøverdi, fordi de viser bo- og levekår for arbeiderne, som var sentrale for Drammens økonomiske vekst fra trelasthandelen og gjennom industriveksten. I disse små bygningene bodde arbeiderne, og det kunne være både trangbodd og dårlige kår. Bygningene forteller om historien til de som var arbeidskraften i Drammens stadig voksende handels- og industrivirksomhet. (Kulturminneplan 2018 – Drammen)*

Innenfor planområdet ligger Kirkebakken 26, som er del av kulturmiljøet i Kirkebakken. Bolighuset har piper fra 1839 (opplysninger fra SEFRAK), men antas å være bygget på 1700-tallet og har høy verneverdi.

Foreslått bebyggelse og høyder viser svært dårlig tilpasning til bylandskapet, herunder fjernvirkning, og vil virke svært dominerende. Området er nå dominert av småhusbebyggelse som er tilpasset landskapet, med tett plasserte, men ikke sammenhengende små volumer med uteområder rundt. De større volumene ligger i randsonen med avstand fra planområdet.

Kollen skal fortsatt være den dominerende landskapsformen i området. Det vil være nødvendig med en bearbeiding av foreslått utbygging for å ivareta og tilpasse bebyggelsen til landskapets form/kollen. I tråd med kommuneplanens bestemmelse 2.2 skal nye tiltak tilpasses omgivelser og ta vare på og utvikle eksisterende landskapsbilde.



### **6.3 Adkomst**

Tilgjengelighet for renovasjon og tilgjengelighet/løsninger for utrykningskjøretøy vil måtte dokumenteres. Her vil det også være vesentlig å belyse trafiksikkerhet for gående i området, spesielt gjelder dette Kirkebakken hvor det ikke er fortau, og hvor det, avhengig av løsning, kan bli stilt krav om oppgradering og mulig etablering av fortau dersom det er mulig. Det minnes om at alle gater som skal overtas av kommunen skal bygges etter Drammen kommunes gatenorm. Tilpasning til terreng med adkomst fra/via Kirkebakken er utfordrende på grunn av gatenettets tilstand, bredder og terrengets bratthet. Adkomst til planområdet må tilrettelegges fra Gamle Kongevei, og ikke fra Havnegata via Kirkebakken. Dette gir grunnlag for utvidelse av planområdet opp til Gamle Kongevei slik at eventuelle tiltak kan sikres gjennom planen.

### **6.4. Overvannshåndtering**

Overvannshåndtering, som skal gjøres på egen grunn, anses som svært utfordrende i området, spesielt ved bevaring av områdets bergkarakter, vil fordrøyning være vanskelig. Hvordan overvann skal håndteres og fordrøyes vil måtte belyses og dokumenteres i planprosessen.

Det kan være mulighet for tilkobling til overvannsnett i nord, mot Havnegata, men kapasiteten er svært liten.

### **6.5 Forhold til tilfluktsrom**

Det vises til at det her er snakk om å benytte et eksisterende tilfluktsrom med stor kapasitet når det gjelder antall mennesker. Tilfluktsrommet er ikke sanert og det må avklares med DSB i hvilken grad og hvordan tilfluktsrommet skal oppgraderes og beredskapshensyn ivaretas, inkl. DSB's godkjenning på løsning.

#### ***Andre fokusområder***

- Vann og avløp må tilkobles i Havnegata, og ikke fra øst og vest hvor det er svært gamle anlegg.
- Det må sannsynligvis etableres nye punkter for slukkevann i Kirkebakken – her er ledningsanlegget gammelt, og en oppgradering av anlegg og vei vil være gjenstand for forhandlinger om utbyggingsavtale

- Det er kjent støyproblematikk både fra Havnegata, næring langs fjorden, E18 mv. Det er mye klager på støy fra industri i området. Ved utarbeidelse av støyanalyse, må dette tas hensyn til.
- Krysset Hollendersvingen x Havnegata vil få økt bruk av avkjørselen ved utbyggingen.
- Eiendommen har en utfordrende tomt anleggsmessig, der nødvendige hensyn må vurderes og avklares i reguleringsplan slik at utbyggingen kan skje uten skader / store ulemper for omkringliggende bebyggelse.

## 7 Plangebyr

Drammen kommune har gebyr på planbehandling. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettsted: [www.drammen.kommune.no](http://www.drammen.kommune.no) under [Arealplan, kart og geodata](#) > [Priser og gebyrer](#)

### Fakturaadresse

Navn: HOLLENDERKOLLEN UTVIKLING AS

Adresse: Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Organisasjonsnummer: 920 476 589

## 8 Bekreftelse og forbehold

Særlige fokusområder for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under 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, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Med hilsen

Lene Basma  
Avdelingsleder

Elise Alfheim  
saksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes 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. Kartgrunnlaget

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

### Punkt 6. Utforming av planen

- PlanID - Plannavn og/eller områdenavn
- Innhold og utforming av tittelfelt og tegnforklaring

- Krav til dokumentasjon for å anse planforslaget som godt nok opplyst og dermed komplett

#### **Punkt 7. Oversendelse av planforslag**

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

## 2. Mottak av digital reguleringsplan i kommunen

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

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

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

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

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

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

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

- formål
- planstatus
- plantype
- planID
- geometri

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

## 4. Krav til digital arealplan

TEMA	Krav
<b>1. Referanse-system</b>	<b>Er planen utarbeidet i henhold til avtalt referansesystem?</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planen er kartfestet i samme koordinatsystem som de utleverte grunnkartdataene (EUREF89, UTM-sone 32). Informasjon om dette står i hodet på SOSI-filen.</li> <li>▪ Planen inneholder forslag til byggeområder der det er strenge geometriske toleransekrav. Geodetisk referanseramme i planen skal være EUREF89 med soneinndeling UTM32</li> </ul>

<p><b>2. SOSI-standarden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Er plandataene kodet etter gjeldende SOSI produktspesifikasjon?</li> <li>▪ Det skal kun anvendes kodeverdier, tekst og geometrityper som er angitt i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</li> </ul> <p>Planen er utarbeidet etter SOSI-standarden, gjeldende SOSI-versjon er brukt.</p>
<p><b>3. Kartgrunnlag</b></p>	<p><b>Har plandataene blitt konstruert med utgangspunkt i gjeldende kartgrunnlag?</b>  <b>Er nødvendig kunnskapsgrunnlag tilgjengelig? (Det offentlige kartgrunnlaget)</b></p>
<p>3.1 Dato for kartgrunnlag</p>	<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>
<p>3.2 Basiskart</p>	<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>
<p>3.3 Eiendomsgrenser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kreves det klarlegging av eiendomsgrenser?</li> <li>▪ Skal eksisterende eiendomsgrenser oppheves?</li> </ul> <p>Der avgrensningen av arealformålene i planen sammenfaller med eiendomsgrenser skal gjeldende grenser hentes fra Matrikkelen.</p> <p>Hvis det er unøyaktige eiendomsgrenser, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor grensene går, kan kommune kreve de eksisterende eiendomsgrensene avklart gjennom en oppmålingsforretning iht. PBL § 33-2 og matrikkelloven §17.</p>
<p>3.4 Kommunegrense</p>	<p>Der plangrensen sammenfaller med kommunegrensen skal gjeldende kommunegrense hentes fra Matrikkelen.</p>
<p>3.5 Tilstøtende reguleringsplaner</p>	<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>

	<b><i>Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende planen, må framgå tydelig i de øvrige saksdokumentene. For oppheving må eget vedtak foretas.</i></b>
3.6 Veiparseller og veinavn	Ut fra hensynet til framkommelig og folks liv og helse ved utbygging av nye områder:  Avklares veiparseller og veinavn som del av eller parallelt med planprosessen?
3.7 Temakart	Hvilke datasett fra kunnskapsgrunnlag (kommunens DOK) skal legges til grunn for utforming og vurdering av planforslaget?
<b>4. Konstruksjon</b>	<b>Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper?</b>
	<i>Kontroll av veigeometri må i de fleste tilfeller gjøres i egne programvarer/moduler for veiplanlegging</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veikant skal være parallelle med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.)</li> <li>▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinje-bue eller bue-bue er i tangeringspunktene.</li> <li>▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjer.</li> <li>▪ Konstruerte mål på veibreder og radier skal legges inn som påskrift på planen (..OBJTYPE RpPåskrift), der det er vesentlig å formidle denne informasjonen. Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.</li> </ul>
<b>5. Topologi</b>	<b>Tilfredsstiller plandataene gjeldende regler for topologi?</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SOSI-kontroll gir ingen feilmeldinger</li> <li>▪ Alle formålsgrenser skal henge sammen.</li> <li>▪ Innenfor planområdet skal hele området være dekket av arealformål.</li> <li>▪ Formålsgrense mellom to formål skal kun være en linje. Formålsområdene skal derfor ikke være overlappende.</li> <li>▪ Bestemmelses-/Hensynsoner er korrekt framstilt</li> <li>▪ Vær spesielt oppmerksom på overlappende Bestemmelses-/Hensynsoner</li> <li>▪ Formålsgrensen skal være identisk med planens begrensning i ytterkant av planen</li> <li>▪ Dersom to linjer med forskjellige objektkode skal ligge dobbelt (for eksempel formålsgrense og hensynssonegrense), skal den ene linjen være en kopi av den andre.</li> <li>▪ Ingen punkt, linjer, flater eller tekst skal befinne seg utenfor plangrensen.</li> </ul>
<b>6. Utforming av planen</b>	<b>Er planen utarbeidet iht. departementets veileder?</b> <a href="https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-">https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-</a>

	<a href="#">planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/</a>
6.1 Arealplanen skal bestå av (minimumskrav):	<p>a) plankart</p> <p>b) planbestemmelser, samt illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse</p> <p>c) planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.</p> <p>d) SOSI-fil</p> <p><b>SOSI-fil, plankart og bestemmelser skal inneholde identisk informasjon.</b></p>
6.2 Arealplan med flere vertikalnivåer	<p>Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikalnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå.</p> <p>Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.</p>
6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	<p><b>Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet</b></p> <p>6.3.1 Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til</p> <p>6.3.2 Plannavn (se pkt.7)</p> <p>6.3.3 Nasjonal arealplan-ID</p> <p>6.3.4 Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon</p> <p>6.3.5 Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, Rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter</p> <p>6.3.6 Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene)</p> <p>6.3.7 Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32</p> <p>6.3.8 Angivelse av vertikalt datum NN2000</p> <p>6.3.9 Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet</p> <p>6.3.10 Navn på forslagstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet</p> <p>6.3.11 Informasjon om planens behandling</p> <p>6.3.12 Dato for revisjon av plankartet</p> <p>6.3.13 Saksnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Øvrige krav til dokumentasjon avklares i oppstartsmøtet.</li> <li>▪ Dersom det er ønskelig å vise flere detaljer enn det som er juridisk bindende, må det lages en/flere illustrasjonsplan(er) i tillegg til</li> </ul>

	<p><i>plankartet. Det stilles ingen krav til utforming av illustrasjonsplaner, men man må følge Del 3. Spesifikasjon for SOSI plan for koding av planflaten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap.</i></li> </ul>
<b>7. Oversendelse av planforslag</b>	<b>Planforslag som sendes inn til 1. gangs behandling skal omfatte følgende materiale:</b>
	7.1 Plandataene i SOSI-format - 1 eller 2 filer; fult 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 1-5 dette må spesifiseres og avtales i oppstartsmøtet, se innledning og pkt. 6 Utforming av planen.</i>
<b>Plannavn og planid</b>	<p><b>Plannavn og planid: Avklares før eller i oppstartsmøtet</b></p> <p>Navnet på en plan skal vise til offentlige steds-, gårds- eller veinavn (jf. bestemmelsene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn). Det anbefales å kvalitetssjekke navnebruken opp mot Sentralt stedsnamnregister (SSR). Navnet kan med fordel også sjekkes opp mot datasettet historiske stedsnavn hvis kommunen har gjort en slik kartlegging.</p>