

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 21.06.2022
Saknr.: PLAN-22/00391-6
Deres ref.:

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Muusøya 28-34

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 116/429/0/0
Muusøya 28

Møtested: Drammen Rådhus	Møtedato: 10.06.2022
Deltakere fra forslagsstiller: <i>Carl Erik Utengen, Arkitektgruppen Drammen AS (plankonsulent)</i> <i>Birger Boldvik, BB Eiendomsutvikling AS (forslagsstiller)</i>	Deltakere fra arealplan: <i>Linda Gabrielsen Ottestad (Saksbehandler)</i> <i>Maria Bryksina (Co-Saksbehandler)</i>

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

I planinitiativet beskriver forslagsstiller at hensikten med planarbeidet er å detaljregulere eiendommen til ny boligbebyggelse. Planen vil legge opp til at eksisterende bebyggelse erstattes av boligbygninger i form av 4 stk. «Byvillaer» (ref. Sintef Byggforsk 330.009) med 4-6 leiligheter pr. enhet i varierende størrelser.

I planinitiativet illustreres 4 bygningskropper, med ett bygg plassert i øst mot veien «Muusøya», og de øvrige tre mot tomtens nordside. I vest mot veien «Muusøya» er det illustrert en større parkeringsplass på terreng med boder. Uteoppholdsarealer er illustrert rundt og mellom bygningene.

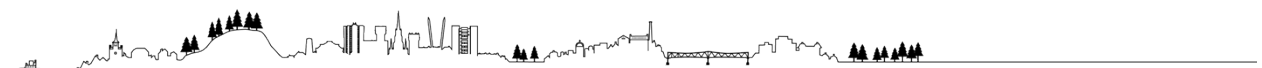
Eksisterende bebyggelse på eiendommen ønskes revet. I planinitiativet beskrives det at eksisterende bebyggelse tidligere har vært registrert i kommunens bygningsarkiv som «godkjent for riving/brenning». Det beskrives at bebyggelsen imidlertid er gjennomgått på nytt mht. vernestatus og tilstand. Tidligere godkjent rivingsvedtak er utløpt på dato, og forslagsstiller informerer i planinitiativet om at dette evt. vil bli omsøkt på nytt som eget separat tiltak.

Forholdet til overordnede planer

Planstatus

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for gamle Drammen kommune, vedtatt 05.10.2015. Eiendommen i sin helhet er ikke regulert, men en mindre del i sør inngår i planID 06025-6, «Regulering av Muusøen fra Landfalløen til Storveien», vedtatt 10.05.1936.

Arealplan



Overordnet planlegging
Organisasjonsnummer

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Det er svært viktig at det pågående planarbeidet ses i sammenheng med kommunens arbeid med utarbeidelse av ny arealdel. Den nye arealdelen skal sikre at fortettingsstrategien for de ulike områdetyper bygger på steds karakter, stedenes særpreget og kvaliteter. Planadministrasjonens hovedfokus er å sørge for at kommunens planer bidrar til dette, samt til å skape god bokvalitet. I planarbeidet må det gjøres en vurdering av hvordan det planforslaget bidrar til kommunens overordnede målsetninger i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 13.12.2021 og i planprogrammet for ny arealdel, vedtatt 13.12.2022.

Følgende overordnede planer gjelder i eller grensende til planområdet:

Kommuneplanens arealdel for gamle Drammen kommune, vedtatt 05.10.2015

Gjeldende planer ligger tilgjengelige i Drammenskart:

<https://kart.drammen.kommune.no/kart/?viewer=publikum>

Kommuneplaner og retningslinjer for den nåværende og de tre tidligere kommunene ligger samlet på www.drammen.kommune.no > [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Kommuneplaner og retningslinjer](#)

Forholdet til overordnede planer

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

Planforutsetninger

Plantype

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

Planens avgrensning

Forslagsstillers utkast til plangrense følger eiendomsgrensen. Utbyggingen det legges til rette for i planinitiativet vil kunne gi betydelig økt belastning på veien Muusøya. På bakgrunn av dette, samt veiens begrensede standard i dag, anbefaler planadministrasjonen at varslingsområdet utvides til å inkludere veien fra planområdet og krysset i øst. Det understrekes at plangrensen kan nedjusteres på et senere tidspunkt. En eventuell utvidelse av plangrensen på et senere tidspunkt vil kreve ny varsling. 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 Muusøya 28-34».

Pågående planarbeid

Det pågår følgende planarbeid i området:

- PlanID 0602381, «Kommunedelplan for FV 283 Rosenkrantzgata», status: Planprogram vedtatt bystyret 20.12.2016, sak 194/16.

Tilgrensende planer

Følgende tilgrensende planer må hensyntas spesielt:

- PlanID 06025-6, «Regulering av Muusøen fra Landfalløen til Storveien», vedtatt 10.05.1936.

I planprosessen må det vurderes hvilken betydning dette får for planforslaget.

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert at planen ikke faller inn under planer og tiltak som skal ha planprogram og konsekvensutredning. Det er således vurdert at det ikke vil være behov for at tiltaket konsekvensutredes.

Planadministrasjonen konkluderer med at planen ikke utløser 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. Forslagsstiller oppfordres til å ta kontakt med virksomhet Utbygging og infrastruktur i Drammen kommune for å diskutere gjennomføring av rekkefølgekrav og forhandle om utbyggingsavtale.

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 illustrasjoner og fysisk modell tilrådes for å forenkle naboers forståelse av planlagte tiltak og deltakelse i medvirkningsprosessen. Planadministrasjonen understreker at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Alle merknader må dokumenteres.

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 Arkitektgruppen Drammen 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

Plangrep

Forslagsstiller foreslår etablering av 4 stk. «Byvillaer» med 4-6 leiligheter pr. enhet i varierende størrelser. Planadministrasjonen vurderer at antall enheter er for høyt for området, og understreker at det vil være den samlede kvaliteten som vil være førende for hvor mange enheter som kan tillates. Det samme gjelder antall p-plasser. I planinitiativet benyttes begrepet «Byvilla» i forbindelse med beskrivelsen av bebyggelsen. Planadministrasjonen mener «Byvilla» er et noe uklart begrep med flere betydninger, og at det er uheldig at dette begrepet benyttes i planen. Det understrekes at endelig bebyggelsesform og typologi må sikre utearealer av god kvalitet. Det vurderes som noe usikkert hvilke krav i gjeldene KPLA som er lagt til grunn for bla. størrelsen på uteoppholdsarealene, da «Byvilla» ikke er et begrep som er benyttet i KPLA.

I planinitiativet er det illustrert en større parkeringsplass på terreng med 24 P-plasser. P-plassen slik den fremstår i planinitiativet bryter med den etablerte strukturen i dette området, og det vurderes som uheldig at parkeringsplassen plasseres ut mot gaten og rekreasjonsområdene som grenser til planområdet, samt at et så stort areal opptas av flateparkering. Med hensyn til foreslått antall boliger, synes fremlagt MUA begrenset på grunn av parkeringsarealet.

Gjeldende kommuneplan for gamle Drammen kommune gir overordnede rammer som skal sikre god tilpasning til nærmiljøet og landskapsbildet, samt at utbygging av nye prosjekter tilfører naboskapskvaliteter, bl.a. pkt. 2.2 Krav til utforming og omgivelseskvalitet og pkt. 7.2 foretting. Utforming av terreng skal ta hensyn til områdekarakteren. Endring av opprinnelig terreng skal bidra til hensiktsmessig plassering av bebyggelse, atkomst og parkering. I planforslaget må det redegjøres for hvordan ny bebyggelse tilpasses terrenget og hvordan terrengendringene tilpasses omgivelsene.

Nærområdet er hovedsakelig definert av frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus med to til tre etasjer, grensende til større grønt- og rekreasjonsområder mot Drammenselva. Ny bebyggelse i området må tilpasses det eksisterende og områdets karakter. Dette betyr blant annet riktig boligtypologi og volumoppbygging, samt at estetikk og materialvalg skal være tilpasset småhusbebyggelsen og at ny bygningsmasse ikke skal være dominerende i seg selv. Dette må sikres i bestemmelsene.

Basert på illustrasjonene i planinitiativet vurderes planlagt bebyggelse til å bryte med etablert struktur i området. Planmyndigheten ber forslagsstiller se på mulighetene for å tilpasse bebyggelsen til det eksisterende i større grad. Eksisterende bebyggelse har f.eks. en tydelig linjeføring mot Muusøya. Mot veien har bebyggelsen i kvartalet møneretning parallelt med veien, og byggene ligger på linje langs veien. Illustrasjoner i planinitiativet bryter med denne eksisterende strukturen. Etter planadministrasjonens vurdering bør den eksisterende linjeføringen mot vei videreføres i planforslaget, for å sørge for et mer enhetlig uttrykk mot gaten og rekreasjonsområdene.

I det videre planarbeidet må nær- og fjernvirkningene av ny bebyggelse dokumenteres gjennom en landskapsanalyse. Fjernvirkning fra den andre siden av Drammenselva skal også dokumenteres. Hensynet til øvrig bebyggelse i området og rekreasjonsområdene i sør bør kommenteres spesielt, samt hvilke konsekvenser høydene og volumoppbyggingen får for de eksisterende boligenes lysforhold og utearealer.

Vann og avløp, overvann

Planen må beskrive løsning for vann og avløp, samt håndtering av overvann. **MERK!** Renseanlegget i avløpssonen som området tilhører har per i dag ikke kapasitet til mer påslipp. Det er derfor usikkert om prosjektets økte tilførsel kan anbefales av administrasjonen. Det er per dags dato også usikkert når, og hvordan denne problemstillingen skal løses. Kommunen må derfor komme tilbake til dette ved en senere anledning.

Videre ser det også ut til å være stor avstand til nærmeste slokkevannsuttak. Det antas at ny kommunal kum, med brannventil må etableres i forbindelse med øvrige tiltak.

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. Eventuelt påslipp til kommunalt ledningsnett, skal avklares med vann- og avløpsforvaltningen i Drammen kommune. Vi anbefaler at tretrinnsstrategien for overvannshåndtering benyttes, og at NVEs veileder Nr. 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar» legges til grunn.

Vann og avløpsforvaltningen har i forkant av oppstartsmøtet informert om at planområdet er flomutsatt, og at det i flomsituasjoner kan være fare for tilbakeslag på V/A-nettet. En eventuell videreføring av overvann til eksisterende kommunalt overvannsnett tillates ikke. Dersom overvann må føres lukket ut av planområdet, må det etableres ny kommunal overvannsledning ut til elva. Kapasiteten på spillvann skal være tilfredsstillende.

Ivaretagelse av kommunale ledninger skal sikres med rekkefølgekrav i bestemmelsene

Forhold som sikres i planbestemmelser

Byggesak i Drammen kommune ber om at bestemmelser om byggegrenser angir hvilke tiltak som tillates utenfor - for eksempel uteboder, garasjer, opplegg for renovasjon, terrengmurer under en viss høyde, terrengtrapp, andre utkragede bygningsdeler for eksempel mindre takoverbygg, plattinger, trapper i tilknytning til inngangspartier osv.

En nivåheving innenfor planområdet vil sannsynlig kreve areal til håndtering av skråninger. Her bør det avklares i bestemmelser om fyllingsfot må ligge innenfor byggegrense og om areal som avsettes til skrånende terreng kan beregnes i påkrevd MUA.

Det bes om at bestemmelser om høydeplassering angir hvor i terrenget (angi kotehøyde) boligene må plasseres med hensyn til flomutsatte områder. Topphøyde bør også fremgå tydelig i bestemmelsen.

Når det gjelder bestemmelse om utomhusplan bør det samtidig settes krav om godkjenning av plan for overvannshåndtering.

Planadministrasjonen informerer også om at det i alle reguleringsplaner skal fastsettes maksimalt antall boenheter.

Parkering, vei og adkomst

Ny vei- og gatenorm for Drammen kommune ble vedtatt i kommunestyret 24.05.2022. Denne erstatter tidligere gatenorm i Drammen, veinorm i Nedre Eiker og kommuneplanbestemmelser om samferdsel i Svelvik. Vei- og gatenormen skal legges til grunn i all plan- og byggesaksbehandling av samferdselsforhold i Drammen kommune.

Trafikksituasjon, trafikksikkerhet og trafikksikker adkomst for myke trafikanter, veg og parkeringsmuligheter skal vurderes og løses i detaljreguleringen. I planinitiativet er det illustrert en større parkeringsplass på terreng. Med hensyn til foreslått antall boliger, synes fremlagt MUA begrenset på grunn av parkeringsarealet. P-plassen slik den fremstår i planinitiativet bryter også med den etablerte strukturen i dette området. Planadministrasjonen har forståelse for at løsningen ikke er endelig, men ber om en ny drøfting av denne løsningen i reguleringsprosessen.

Økt trafikk vil kunne føre til krav til utbedring av Muusøya i tråd med krav til A2. Det frarådes forespeilet utbygging før atkomst over Muusøya utbedres i tråd med forventet trafikkbelastning. Det bør stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av Muusøya til A2-standard før ny bebyggelse tas i bruk. Dette kan da være gjenstand for mulig utbyggingsavtale.

Muusøya er hovedsykkelerute med blandet trafikk, og med økt trafikk kan det oppstå konflikter med syklistene. Dette må vektlegges i vurderingen. Det vurderes at ny trafikk vil kunne skape konflikt med syklistene dersom Muusøya ikke utbedres til A2.

Avkjørsel til Muusøya vil betjene flere enn seks boenheter og vil derfor utløse krav til friskt L1 som i kryss, jf. vei- og gatenormens 1.4.4. I atkomstgate er L1 i kryss lik den for avkjørsel. Når fartsgrensen er 30 km/t er L1 derfor 20 m.

Det er i utgangspunktet ikke ønskelig at en evt. utvidelse av veien Muusøya går utover kommunalt parkareal og lekeplass. Det bes om at SVP ved parkavdelingen blir involvert videre i plansaken mtp. utbyggingsavtale og avklaring rundt lekeområdet og evt. bruk av grøntområdet vis-a-vis planområdet.

Det må gjøres en nærmere vurdering i forhold til hvilket hensyn som skal veie tyngst i saken (utvidelse av vei vs. opprettholdelse av parkarealet). Dette vil kunne bli mer synlig utover i planarbeidet og virksomhet Samferdsel, veg og park vil komme tilbake til dette på et senere tidspunkt.

Utnyttelse, uteoppholdsareal og lekeplasser

Kommuneplanens pkt 7.4 inneholder både kvantitative og kvalitative krav til uteoppholdsareal og lekeplasser. Disse utfyller hverandre for å kunne svare ut kommuneplanens mål om vekst med kvalitet, slik at nye boligprosjekter tilfører de utearealene de selv skaper et behov for, og ikke bidrar til økt press på eksisterende utearealer i planområdet og nabolaget.

I planområdet gjelder krav til uteoppholdsareal utenfor sentrumsplanen. For den skisserte bebyggelsen er kvantitative krav for dette planområdet 5m² privat uteoppholdsareal per boenhet og 30m² felles uteoppholdsareal per boenhet. I tillegg er det retningslinjer om at minst 50 % av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn. Dette må dokumenteres med en sol- og skyggestudie.

Uteoppholdsarealene 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. Det skal dokumenteres hvordan kravene er løst, og hvordan ulike kategorier uteoppholdsarealer (privat/felles) er fordelt geografisk innenfor planområdet. Det må dokumenteres gjennom arealregnskap og illustrasjonsplan. Det er i kommuneplanens bestemmelser krav til at nye prosjekter skal løse sin relative andel av Sandlekeplass, kvartalslekeplass, ballfelt / nærmiljøanlegg og sentralt lekefelt på eget tomt. Planadministrasjonen ber forslagsstiller sørge for større, sammenhengende og samlende uteoppholdsarealer.

Naturfarer og beredskap

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

Planområdet ligger under marin grense, og er dermed et område med mulig forekomst av kvikkleire. Det må gjøres grunnundersøkelser og en geoteknisk vurdering for å avklare eventuell fare for områdeskred ved utarbeidelse av reguleringsplan. TEK17 §7-3 «Sikkerhet mot skred» skal ivaretas, og NVEs veileder Nr. 1/2919 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal legges til grunn. Nødvendige avbøtende tiltak skal innarbeides i bestemmelsene.

Illustrert parkeringsplass ser ut til å være plassert på høyeste punkt på eiendommen. I planinitiativet vurderes muligheten for parkeringskjeller. Flomsikker parkering i kjeller vurderes til å kunne bli problematisk. Mulighetene for parkering i kjeller må eventuelt utredes og beskrives i det videre planarbeidet. Flomhåndtering skal vurderes i planarbeidet og i ROS-analysen.

Mulig havnivåstigning må risikovurderes i forhold til sikring mot 200 års flom når terrengnivået skal heves, og dersom p-kjeller skal vurderes, da havnivå og tidevann påvirker nedre del av Drammensvassdraget helt til Hokksund. Det forventes at havnivået vil stige med 52 cm i Drammensfjorden som følge av et endret klima frem til år 2100. Dette gir utfordringer for Drammen, men vil også virke oppover elva. Dette må hensyntas og vurderes i ROS-analysen og planbeskrivelsen.

Nytt foreslått terrengnivå på kote +2,85 med overkant gulvnivå i første etasje på kote +2,9 kan være noe lavt for å sikre området mot 200-års flom. Dette må vurderes nærmere.

Kulturminner og kulturmiljø

Forslagsstiller ønsker å rive eksisterende bebyggelse på eiendommen. I planinitiativet informeres det om at eksisterende bebyggelse tidligere er registrert i kommunens bygningsarkiv som «godkjent for riving/brenning». Bebyggelsen er imidlertid gjennomgått på nytt mht. vernestatus og tilstand. Tidligere godkjent rivingsvedtak er utløpt på dato, og forslagsstiller informerer om at dette evt. vil bli omsøkt på nytt som eget separat tiltak. Planadministrasjonen understreker at dersom det skulle foreligge en evt. rivingsstillatelse før planen er vedtatt, så vil ikke dette være en garanti for et positivt planvedtak. Omfang av en eventuell riving på planområdet bør helst vurderes som del av selve planprosessen.

Muusøya 34 er SEFRAK-registrert, og i kommunens oversikt over lokale kulturminner er Muusøya 34 markert med følgende merknad: «*Søndre del av bygningsnummer kan være eldre. Bør vurderes.*» I forbindelse med planarbeidet bes det på bakgrunn av dette om at det utarbeides en kulturminneutredning. Utredningen skal utføres av en kvalifisert og godkjent utreder innen feltet, i tett samarbeid med byantikvaren i Drammen kommune.

Minner også om den generelle aktsomhetsplikten jf. kulturminneloven.

Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering, og med forbehold om at kapasiteten på renseanlegget i avløpssonen avklares, anbefaler kommunens planadministrasjon oppstart av planarbeidet. Planadministrasjonen ber om at våre tilbakemeldinger gitt i dette referatet hensyntas i det videre arbeidet.

Krav til komplett planforslag – innhold og materiale

Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett. 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

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.

Komplett planforslag skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word-format.
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart med forslagsstillers merknadsbehandling i word-format.
- Planbestemmelser i word-format.
- Plankart i SOSI og Pdf (A3).
- ROS-analyse.
- VA-plan, prinsipiell.
- 3D-modeller av planlagt tiltak med sol/skyggediagram.
- Nødvendige utredninger, illustrasjoner og vurderinger iht. punkter nedenfor.

Følgende føringer gjelder for prosjektet (listen er ikke nødvendigvis uttømmende):

- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- VA-norm for Drammen kommune.
- Vei- og gatenorm for Drammen kommune, vedtatt 24.05.2022.
- Kommunens gebyrregulativ.
- RfD sin renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen, fastsatt 14.06.2021.
- RfD sine retningslinjer til renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T – 1442.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T – 1520.

Utrednings- og vurderingstemaer

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

- **3D-illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning fra gateplan.** Illustrasjonene skal vise maksimal utbygging i henhold til planforslaget og kun vise utforming/volum/arkitektoniske elementer som sikres i plankart og -bestemmelser.
- **Plangrep og tilpasning til området** må beskrives grundig i planforslaget.
- **Sol/skyggevurderinger** som viser forholdene internt i planområdet og påvirkning på tilgrensende arealer/boliger skal legges ved planforslaget.
- **Grunnforhold/geoteknisk vurdering:** Skredsikkerhet skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Planområdet ligger under marin grense, og det må derfor gjøres grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger for å avklare fare for områdeskred. Dette skal gjøres av kvalifisert fagpersonell innen geoteknikk. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder [1/2019](#), tabell 3.4 og vedlegg 1)» og kravene i TEK17 §7-3 skal legges til grunn.
- **Samferdsel:** Det skal utarbeides et eget trafikknotat som redegjør for adkomst/tilkobling til offentlig vei, plassering og utforming av avkjørsel, trafiksikkerhet internt i planområdet og for adkomst til planområdet for myke trafikanter, tilgjengelighet til kollektivtrafikk, tilgjengelighet og plass for nød- og nyttekjøretøy. Utforming av avkjørsler og offentlige veier skal dokumenteres i forhold til veinorm/gatenorm/SVVs håndbøker.
- **Parkering:** Det skal redegjøres for krav og behov for parkering for bil og sykkel i planbeskrivelsen.
- **Kulturminner og kulturmiljø:** Konsekvenser av planforslaget for registrerte kulturminner og kulturmiljø skal dokumenteres med en kulturminneutredning. Utredningen skal utføres av en kvalifisert utreder innen feltet, i tett samarbeid med byantikvaren i Drammen kommune. [Dokumentasjonskrav for plan- og byggesaker som berører kulturminner og kulturmiljøer](#) er førende for planarbeidet.
- **Barn- og unges interesser:** Vurderes i planbeskrivelsen.
- **Vann og avløp:** VA-plan skal redegjøre for kapasitet og tilkoblinger, nytt anlegg.
- **Overvann og flom:** Det skal utredes i hvilken grad eiendommen slik den fremstår i dag bidrar til fordrøyning av overvann (område for innsig) og hvordan en eventuell utbygning vil påvirke dagens overvannshåndtering for området utenfor og ovenfor planområdet. I tråd med byggt teknisk forskrift (TEK 17) §15-8 skal overvann håndteres på egen grunn så langt det er mulig (dvs. uten påslipp til kommunalt nett). Dette er ikke alltid mulig i praksis og tretrinnsstrategien med infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier skal da legges til grunn. Det vises til NVEs veileder Nr. 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar». Flomhåndtering skal også vurderes i ROS-analysen.
- **Støy, støv og forurensning:** Retningslinjer for behandling av støy (T-1442) Og luftkvalitet (T-1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Retningslinjene legges også til grunn for rive- og anleggsperioden. Ved eventuell planlagt brenning av nåværende bebyggelse må det også søkes om dispensasjon fra den lokale «forskrift om åpen brenning og brenning av avfall i småovner i Drammen kommune. Søknad rettes til Miljø og landbruk. Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuelle forurensning av

grunnen før terrenginngrep settes i gang, dersom det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset.

- **Naturmangfold og miljø:** Biologisk mangfold skal vurderes jf. de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.
- **Uteoppholdsareal og lekeareal for boliger:** Det skal i planbeskrivelsen vurderes hvordan planforslaget følger opp KPLA krav til kvalitet og kvantitet. De konkrete kvalitetene og størrelser som sikres i planforslaget skal også komme frem. Det skal legges ved målsatt illustrasjonsplan og regnskap for private og fellesarealer.
- **Avfallshåndtering:** Utomhusplan skal vise valgt løsning, plassering av løsning og tilgang for tømming.
- **Riving** av eksisterende bebyggelse og redegjørelse for konsekvensene inkludert vurdering av bevaring og/eller gjenbruk av hele og/eller deler av bebyggelsen i et bærekrafts-/sirkulærøkonomisk perspektiv.
- **Gjennomføring av planen:** rekkefølgekrav, avhengigheter, kjøp av grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal, anleggsfasen.
- **Annet:** Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Drammen kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og sitt arbeid. Alle reguleringsplaner skal utarbeides med hensyn til bærekraftsmålene, og med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger. Det må gjøres en vurdering av hvordan denne planen følger opp intensjonene i bærekraftsmålene. Dette kan f.eks. gjøres ved å trekke frem enkelte bærekraftsmål som planforslaget bidrar spesielt til med begrunnelse.

ROS-analyse

Det skal utarbeides ROS-analyse i henhold til 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

Felles behandling av plan- og byggesak

Det er foreløpig ikke vurdert behov for felles behandling av plan- og byggesaken. For nærmere veiledning om parallell behandling, se KMDs Reguleringsplanveileder pkt. 2.9.

Regionalt planforum

Det er ikke vurdert som aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

Framdrift for planarbeidet

Forslagsstiller har satt opp fremdriftsplan i planinitiativet. Denne vurderes som noe ambisiøs, da det er ønskelig at planmyndigheten og forslagstiller kommer frem til et hensiktsmessig, forsvarlig og omforent planmateriale som er et godt beslutningsgrunnlag for politisk behandling. For raskest mulig behandling er det viktig at man i dialogfasen, mellom varsel om oppstart og oversendelse av fullstendig planforslag, har tett dialog med planmyndigheten.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker dersom annen frist ikke er avtalt med forlagsstiller (jf. pbl §12-11). Dersom planforslaget har mangler, vil tilbakemelding bli sendt til forlagsstiller og saksbehandlingstiden stoppes. Saksbehandlingstiden opptas når manglene er rettet opp.

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 forlagsstiller 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

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

Planområdet ligger under marin grense, og det må i planmaterialet dokumenteres at NVE er blitt varslet ved oppstart av planarbeidet i denne saken. Planadministrasjonen anbefaler at det sendes eget varslingsbrev til NVE der det gjøres spesielt oppmerksom på forholdene innenfor planområdet.

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: Bb Eiendomsutvikling AS

Adresse: Bergås Terrasse 75, 3057 Solbergelva

Organisasjonsnummer: 995 640 015

E-postadresse: birger.boldvik@gmail.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.

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	Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper?
	<i>Kontroll av veigeometri må i de fleste tilfeller gjøres i egne programvarer/moduler for veiplanlegging</i>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veikant skal være parallele 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 vertikallnivåer	<p>Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikallnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå.</p> <p>Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.</p>
6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet
	<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 Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene) Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32 Angivelse av vertikalt datum NN2000 Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet Navn på forslagsstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet Informasjon om planens behandling Dato for revisjon av plankartet
	<p>6.3.13 Saksnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>Planforslag som sendes inn til 1.gangsbehandling skal omfatte følgende materiale:</p> <ul style="list-style-type: none"> Plandataene i SOSI-format - 1 eller 2 filer; fullt innhold samt planomriss (planomriss = RpGrense og RpOmråde, NPAD Del 3-3 kap. 4.1.2.1) Basisdataene i SOSI-format. Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer). Avledet PDF-fil av planen i farger. Plandokumenter på redigerbart tekstformat (eks. Word) (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) pga håndtering av planen i digitalt planregister. <p><i>Krav utover dette må spesifiseres og avtales i oppstartsmøtet, se innledning og pkt. 6 Utforming av planen.</i></p>
Plannavn og planID	<p>Plannavn og planID avklares før eller i oppstartsmøtet</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>

Med hilsen

Linda Gabrielsen Ottestad
Rådgiver

Aida Hodzic Strand
Overarkitekt
Richard Sletten Nilsen
Avdelingsleder Arealplan, klima
og mil

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter