

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.  
PLAN-23/00875-8

Saksbehandler  
Linda Gabrielsen Ottestad

Dato  
25.09.2023

## Referat fra oppstartsmøte – Detaljregulering for Magasinet Drammen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 114 / 692 / 0 / 0

<b>Møtested:</b> Drammen Rådhus	<b>Møtedato:</b> 05.09.2023
<b>Deltakere fra forslagsstiller:</b> <i>Inge Hareide, Kima Arkitektur AS</i> (plankonsulent) <i>Anders Vedeler, Kima Arkitektur AS</i> (plankonsulent) <i>Øystein Farstad Valdø, Magasinet Drammen Eiendomsinvest AS</i> (forslagsstiller) <i>Ole-Jørgen Nornes-Moen, Magasinet Drammen Eiendomsinvest AS</i> (forslagsstiller)	<b>Deltakere fra arealplan:</b> <i>Linda Gabrielsen Ottestad</i> (Saksbehandler) <i>Marlene Sannes</i> (Co-Saksbehandler) <i>Anne Kristin Rosfjord Wik</i> (fagansvarlig)

### Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

I planinitiativet beskriver forslagsstiller at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eiendommene som i dag utgjør «Magasinet kjøpesenter». Forslagsstiller har som intensjon å ta vare på og fremheve historiske og verneverdige bygningsstrukturer, åpne opp og tilgjengeliggjøre gårdsrommet i Børskvartalet og reetablere Nygata som bygata med funksjoner som bygger opp under økt byliv. Ambisjonen er å utvikle et kvartal med hovedvekt på sentrumsnære boliger i kombinasjon med kontor, næring og utadrettede bygulvsfunksjoner.

Det østre av de to kvartalene ønskes utviklet til boligbebyggelse med publikumsrettede funksjoner på gateplan. Totalt ønskes det tilrettelagt for ca. 80-110 boenheter i varierte størrelser i det østre kvartalet. Privat uteoppholdsareal tenkes løst som private balkonger. For leiligheter som ligger på samme nivå som, og vender ut mot gårdsrommet, foreslås privat uteoppholdsareal løst som markterrasse i gårdsrommet over første etasje, avskjermet fra felles uteoppholdsareal med beplantning.

## Virksomhet

### Overordnet planlegging

Organisasjonsnummer Postadresse Besøksadresse Telefon +4732040000  
Postboks 7500 e-post  
3008 DRAMMEN

Det vestre av de to kvartalene ønskes utviklet til næringsformål, med publikumsrettet næring på gateplan mot Bragernes Torg, Nedre Storgate, Nygata, Nedre Strandgate og mot bakgården. I øvre etasjer ønskes det tilrettelagt for kontorformål. Deler av eksisterende bebyggelse planlegges bevart, og deler planlegges revet for å frigjøre areal for ny bebyggelse i 4 – 7 etasjer. Det beskrives en parkeringskapasitet for biler på ca. 50 plasser i kjeller med nedkjøring fra Nedre Strandgate 5.

## Forholdet til overordnede planer

### Planstatus

Planområdet er avsatt til sentrumsområde og parkering i gjeldende kommuneplan for Drammen kommune, vedtatt 05.10.2015, og i kommunedelplan for sentrum, vedtatt 30.05.2006. Området er ikke regulert i dag, og berører heller ikke gjeldende reguleringsplaner. *Detaljregulering for den nye Bybrua og midlertidig gang- og sykkelbru (2021)* og *Bragernesløpet fra Holmenbrua til Nygata, og Holmen-Nokken (1997)* ligger like i nærheten av planområdet.

Gjeldende planer ligger tilgjengelige i Drammenskart:

<https://geoinnsyn.no/?application=drammen&project=drammen&zoom=8&lat=6617333.00&lon=562585.00>

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](http://www.drammen.kommune.no) > [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Kommuneplaner og retningslinjer](#)

### Forholdet til overordnede planer

Kommunedelplan for Drammen sentrum gjelder foran kommuneplanens arealdel jf. Punkt 9.5 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, med unntak av krav til parkering og uteoppholdsarealer. Planinitiativet samsvarer i hovedsak med kommunedelplan for sentrum med bestemmelser. Mindre avvik fra kommuneplanens arealdel og sentrumsplanen vil være gjenstand for diskusjon i den videre planprosessen. Dette gjelder blant annet temaer som byggehøyder, kulturminner og kulturmiljø, støy etc.

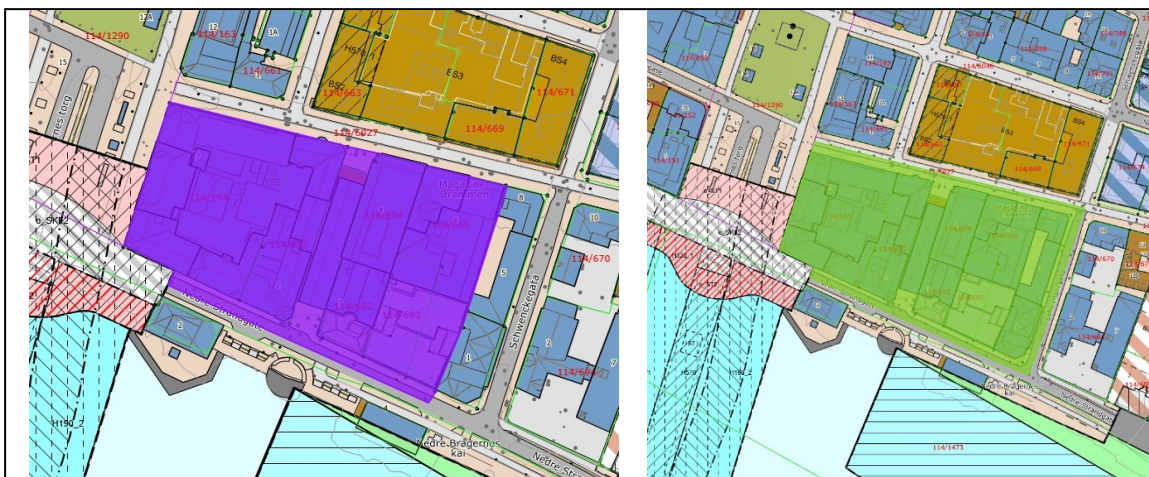
## Planforutsetninger

### Plantype

Planadministrasjonen anbefaler at det kan settes i gang arbeid med en *detaljregulering*

### Planens avgrensning

Planområdet har koordinat bestemte grenser (sikre grenser). Det anbefales dog at planområdet strekker seg til senter vei i Nedre Strandgate (markert i lilla). Plangrensen legges inntil gjeldende reguleringsplan for Bybrua. Videre anbefales det at varslingsområdet inkluderer hele kvartalet og senter vei til tiliggende veier (markert i grønt).



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 Magasinet Drammen**»

### Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

### Tilgrensende planer

Området grenser ikke til gjeldende reguleringsplaner. Detaljregulering for den nye Bybrua og midlertidig gang- og sykkelbru (2021) og Bragernesløpet fra Holmenbrua til Nygata, og Holmen-Nokken (1997) ligger like i nærheten av planområdet.

### 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 utløser krav om konsekvensutredning.*»

Planadministrasjonen konkluderer med at:

#### Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert ihht plan- og bygningslovens kapittel 4 «Generelle utredningskrav» § 4-1 Planprogram og § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift. Da tiltaket i hovedsak er i tråd med overordnede planer og i stor grad viderefører volum og høyder fra eksisterende bebyggelse, samt at 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.

Kommunens utgangspunkt er at utbyggingen skal bidra til utvikling av offentlig infrastruktur og behov (jfr. plan- og bygningslovens kapittel 17) som er nødvendige for å kunne realisere utviklingen som er skissert i planinitiativet. I denne planen er aktuelle elementer for rekkefølgekrav knyttet til istandsettelse av tiliggende byrom og gater, opparbeidelse av arealer som kan oppfylle kommuneplanens krav til lek, samt eventuelle behov for utbedring/oppgradering av VA anlegg og løsninger for håndtering av flom og overvann.

Ved bruk av utbyggingsavtale anbefaler planadministrasjonen parallell behandling av plan og avtale.

### **Medvirkning i planprosessen**

*Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. (pbl § 5-1)*

Gjennom lovkommentaren til plan- og bygningsloven er det presisert at planmyndigheten skal sørge for åpen, bred og tilgjengelig medvirkning i lokalsamfunnet og dialog med organiserte og uorganiserte interesser. Planmyndigheten skal tilstrebe størst mulig offentlighet og reell medvirkning i planprosessene. Drammen kommune satser på et sterkt lokaldemokrati og stor grad av innbyggerinvolvering.

Planadministrasjonen tilrår at berørte parter involveres tidlig i planarbeidet og at det holdes møte med naboer og berørte parter under planarbeidet (for eksempel i varslingsperioden og/eller i perioden med offentlig ettersyn). Kommunen kan om ønskelig stille møtelokaler til rådighet. Representant/saksbehandler fra kommunen kan da stille i rådgivende/prosessveiledende kapasitet.

Bruk av fysisk modell tilrådes for å forenkle naboers forståelse av planlagte tiltak og deltakelse i medvirkningsprosessen.

Alle merknader må dokumenteres.

#### Planarbeid som omfatter flere grunneiere enn forslagsstiller

Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn forslagsstiller skal det dokumenteres skriftlig i planforslaget hvordan andre berørte grunneiere har fått opplysninger om og deltatt i planarbeidet. Det er forslagsstillers ansvar å sørge for at alle grunneiere innenfor planområdet involveres i planarbeidet.

### **Vurdering av kravet til fagkyndighet**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-3, skal planforslaget utarbeides av fagkyndig. Til grunn for vurdering av fagkyndighet, legges «forslag til forskrift om sentral godkjenning av planforetak», vurdering etter byggesaksforskriften (SAK10), og planadministrasjonens egen erfaring med plankonsulent.

Etter innsendt dokumentasjon om fagkyndighet vurderer planadministrasjonen at *KIMA arkitektur 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**

#### **Utforming og omgivelseskvalitet**

Planområdet består av to kvartaler, et vestre- og et østre kvartal. Planinitiativet beskriver utvikling av det østre kvartalet til boligbebyggelse med publikumsrettede funksjoner på gateplan. Totalt ønskes det tilrettelagt for ca. 80-110 boenheter i varierte størrelser i det østre kvartalet. Planadministrasjonen understreker at det vil være den samlede kvaliteten som vil være førende for hvor mange boenheter som kan tillates. Det samme gjelder antall parkeringsplasser. Privat uteoppholdsareal tenkes løst som private balkonger. For leiligheter som ligger på samme nivå som, og vender ut mot gårdsrommet, foreslås privat uteoppholdsareal løst som markterrasse i gårdsrommet over første etasje, avskjermet fra felles uteoppholdsareal med beplantning. Planadministrasjonen understreker at endelig bebyggelsesform og typologi må sikre utearealer av god kvalitet.

Det vestre av de to kvartalene ønskes utviklet til næringsformål, med publikumsrettet næring på gateplan mot Bragernes Torg, Nedre Storgate, Nygata, Nedre Strandgate og mot bakgården. I øvre etasjer ønskes det tilrettelagt for kontorformål. Deler av eksisterende bebyggelse planlegges bevart, og deler planlegges revet for å frigjøre areal for ny bebyggelse i 4 – 7 etasjer. Den høyeste bebyggelsen planlegges sentralt i kvartalet. Det beskrives en parkeringskapasitet for biler på ca. 50 plasser i kjeller med nedkjøring fra Nedre Strandgate 5.

Nye detaljreguleringsplaner skal legge til rette for gjennomføring av konkrete prosjekter og gi tydelige rammer for bruken av arealene. Størrelse/areal (maks BRA) for de ulike funksjonene innenfor formålene skal dokumenteres og sikres. Kvalitet i utforming og volumoppbygging skal følge opp forventningene fra sentrumsplanen om at nye bygninger skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form, og bidra til økte nærmiljøkvaliteter gjennom høye krav til estetisk kvalitet, og bevisst kvalitet i materialbruk.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er oppført i 2-5 etasjer, med høyeste gesims mot gateløp på ca. kote 18,5. Eksisterende bebyggelse i indre del av det østre kvartalet ligger opptil kote 22. Eksisterende parkeringshus i østre kvartal har i dag en gesimshøyde på 16 meter mot gate, og planinitiativet foreslår å videreføre denne høyden som førende gesimshøyde mot gate i prosjektet. Den høyeste bebyggelsen er planlagt opp mot kote ca. 25-26. I kommunedelplan for sentrum er kvartalene innenfor området (B38 a, b og c) er gesimshøyden satt til 13 meter, og mønehøyde satt til 16 meter. Foreslått ny bebyggelse i prosjektet bryter med sentrumsplanens høydebestemmelser.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, samt flere bygg i områdene rundt er allerede høyere enn det sentrumsplanen åpner for, og planlagte høyder er tilnærmet lik etablerte høyder innenfor kvartalet og høyder på tilgrensende bebyggelse (f.eks. Bragernes atrium med øverste kotehøyde på ca. 25). Det er på bakgrunn av dette vurdert at nye høyder ikke bryter vesentlig med etablert struktur, ettersom de er tilsvarende høydene i den etablerte bebyggelsen innenfor og rundt planområdet. I tillegg planlegges det for en åpning av bakgårdene og gatesystemet internt i planområdet for å skape luftige passasjer og forbindelser for innbyggere og beboere. Byggehøyder, volumoppbygging og utforming skal utredes, vurderes og fastsettes gjennom reguleringsprosessen.

### **Økt byliv og publikumsrettet aktivitet**

Eksisterende bebyggelse inngår i «Magasinet kjøpesenter» og oppleves som relativt lukket mot gågata (Nedre Storgate). Mot Bragernes torg er det i dag servering og restaurantvirksomhet. Kjøpesenteret okkuperer også arealet mellom de to kvartalene, i form av et større glassoverdekket bygg som fungerer som hovedinngang til kjøpesenteret. Et av planinitiativets viktigste grep er å åpne opp dette glassoverbygget og dermed reetablere Nygata som en åpen bygata mellom kvartalene. Dette vil bli en viktig forbindelse ned mot elva som vil bidra til å åpne opp eksisterende gågate, og tillate etablering av funksjoner som bygger opp under økt byliv. Sentrumsplanens bestemmelse gir krav om at første etasje skal være forbeholdt næring og publikumsrettet virksomhet. Det forutsettes at planforslaget viser hvordan 1. etasje åpnes opp mot gateplan/elven med publikumsrettet innhold og funksjon. Plassering av sykkelparkering, varelevering og renovasjon må også vurderes nøye for å unngå unødvendig eksponering langs fasaden.

Boligbebyggelse i kombinasjon med bylivsfunksjoner kan være utfordrende. Løsninger for plassering og utforming av boliger og tilhørende uteoppholdsarealer opp mot et aktivt byliv må derfor vurderes nøye i det videre planarbeidet for å sikre god bokvalitet.

### **Parkering, adkomst, renovasjon og varelevering**

Planområdet ligger mellom Nedre Storgate (nord), Bragernes torg (vest), Nedre Strandgate (sør) og Schwenckegata (øst). Når Nygata reetableres, vil denne gå mellom Nedre Storgate og Nedre Strandgate. Nedre Strandgate er samlevei for kollektivtrafikk, og gateløpene rundt

planområdet er også viktige forbindelser for myke trafikanter gjennom sentrum, til turveier langs Drammenselva og til Bybrua mot Strømsø.

Adkomst til dagens parkeringshus ser ut til å bli videreført som innkjørsel til parkeringskjeller i det nye boligkvartalet som ønskes etablert i øst. Plassering og utforming av avkjørsel må tilfredsstillende kravene i kommunens vei- og gatenorm. Med hensyn til opplevelsesverdien er det ønskelig at nedkjøringen til parkeringskjeller integreres som en del av fasadeutformingen. Potensielle endringer i trafikkmengde må undersøkes og planlegges for. Det må vises hvor både kjørende, syklende og gående skal ha adkomst.

### Parkering

Ny parkeringsstrategi med parkeringsnorm ble vedtatt i kommunestyret 14.06.2023. Denne skal legges til grunn for planarbeidet. Eiendommene ligger innenfor sone 1 som omfatter sentrum og sentrumsnære soner der det er gang- og sykkelavstand til sentrum og jernbanestasjonen. For boligformål i sone 1 er det for boligformål krav om minimum 0,2 parkeringsplasser og maksimum 0,6 plasser per boenhet eller 70 m<sup>2</sup> BRA. For kontor er kravet maksimum 0,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA, og for øvrige publikumsformål er kravet maks 1,0 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Det stilles krav om at nødvendig parkering skal dekkes på egen grunn. Mulighet for el-lading skal etableres.

Hvis det kan dokumenteres at det ikke lar seg gjøre å etablere parkeringsplasser ut fra et plassbehov i planområdet åpner parkeringsstrategien for at man i sone 1 kan oppfylle kravene med frikjøp.

Det er krav til HC-parkering og at biler må kunne snu i parkeringskjeller. Dette skal fremkomme av parkeringsplan.

Dagens parkeringshus med ca. 170 parkeringsplasser tilgjengelig for allmennheten (primært Magasinets kunder) er planlagt revet. I stedet planlegges det 50 parkeringsplasser i ny kjeller, rettet mot beboere i de nye/oppgraderte byggene. Gjennom planprosjektet må det redegjøres for dagens og planlagt arealbruk og hvilket transportbehov og tilhørende parkeringsbehov dette skaper. Vei- og gatenormen forutsetter at man kjører tilnærmet vannrett fra parkeringskjeller ut på fortau. Rampe/ stigning skal derfor tas inne i parkeringskjelleren. Utkjøringen må ha sikt i henhold til vei- og gatenormen. Jf. «Siktkrav for avkjørsel fra parkeringsanlegg i sentrumsområder/kvartalsbebyggelse», kap. 1.4.4 i vei- og gatenormen.

Det skal vises hvordan krav til sykkelparkering, og plasseringen av disse ivaretas i planforslaget. Krav i ny parkeringsnorm må oppfylles, jf. omtalen av normen over. Plassering av kundeparkering for sykler må vektlegges. Det er positivt at sykkelparkering for ansatte og beboere lokaliseres i første etasje.

### Varelevering og renovasjon

Ifølge kommunens vei- og gatenorm (2022) skal varelevering i utgangspunktet skje på egen grunn, men i sentrumsområder kan dette være en utfordring å få til. Det er i dag kjente utfordringer med varelevering i dette området.

Vareleveringen til Magasinet kjøpesenter skjer i dag fra Nedre Storgate, tross varemottak fra Nedre Strandgate. Det er også utfordringer med varelevering til McDonalds som skjer fra torget. I Nedre Storgate skjer vareleveringen på ledelinja (taktil merking for blinde og svaksynte) da det ikke finnes alternative laste- og losseareal her. Drammens hovedgate for handel er dermed mindre attraktiv som gå- og handelsegate før skiltet vareleveringstid innen elleve, og dessverre en stund etter elleve da noen leverer ulovlig etter regulert tid. Store lastebiler med store blindsoner og tidvis behov for å rygge er også negativt for



trafikksikkerheten her.

I det videre planarbeidet må det komme tydelig frem hvordan vareleveringen til fremtidige publikumsrettede virksomheter skal ivaretas (det fremgår av vedlagt skisse at dette varemottaket fra Nedre Strandgate forsvinner). En trafikkanalyse som anslår antall butikker og estimert volum pr. virksomhet må foreligge, samt hvordan vareleveringen avvikles rent praktisk med inntegnet manøvreringsareal for stor lastebil eller større om dette skal inngå i virksomhetenes varelevering, laste og losseplass med høydeanvisning om vareleveringen skal foregå under bakken. Bredden på vareleveringsporter må også vises på målsatte tegninger. Dette har sammenheng med at inn og utkjøring fra vei til varemottak skal skje mest mulig konfliktfritt og ikke tilstrekkelig brede porter/luker på varemottakene gjør at sjåførene må rygge og bruke mye tid for å komme inn i mottaket, som igjen hindrer trafikkflyten på offentlig vei og øker risiko for påkjørsel av myke trafikanter i gata.

Drammen er en by i vekst og det vil være riktig å tenke at handelsvolumet i hovedgaten vil bestå og kanskje øke i forhold til dagens. I det videre planarbeidet bør muligheten for etableringen av samordnede bylogistikk-løsninger for virksomhetene i området utredes. Bylogistikk-løsninger med felles lagerfunksjoner og muligheter for å leie seg inn vil muligens kunne øke attraktiviteten for kvartalet og handlegata som helhet.

Drammen kommune arbeider aktivt med bylogistikk og deltar blant annet i et interkommunalt prosjekt med E-18 kommunene innover mot Oslo.

Link til rapport som har kartlagt vareleveringen i sentrum fra 2018:

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/for-myndigheter/kutte-utslipp-av-klimagasser/klimasats/2017/klimavennlig-bylogistikk-i-drammen---forprosjekt/>

Link til interkommunalt prosjekt:

<https://viken.no/tjenester/vei-og-kollektiv/samarbeid-og-prosjekter/varelogistikk-i-e18-vestkorridoren/>

Restaurantene på elvesiden av Nedre Strandgate (Skutebrygga og Kawa) må sikres renovasjon og varelevering tilsvarende som i dag.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Planområdet vender mot Drammenselva, og ligger sentralt i bybildet innenfor NB!-området *Bragernes og Strømsø (K35)*, *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse* som stiller krav til at eksisterende kvartalsstruktur og byggeskikk skal bevares. Det vestre av de to kvartalene innenfor planområdet er en del av kulturmiljøet *Bragernes torg og Strømsø torg (Byaksen)*. Ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende bebyggelse, og ta særlig hensyn til bebyggelse med høy- og svært høy verneverdi (henholdsvis klasse B og klasse A). Planadministrasjonen er negative til forslaget om å rive noen kulturminner i Nygata og erstatte dem med et moderne og høyt kontorbygg inntil den verneverdige Børsgården. Dette vil vi ikke anbefale. På bakgrunn av planområdets verdi som NB!-område, og enkeltbygningenes høye- og svært høye verneverdi bes det om at det utarbeides en kulturminneutredning som en del av planforslaget. Utredningen skal utføres av en kvalifisert og godkjent utreder innen feltet, i tett samarbeid med byantikvaren i Drammen kommune. Det foreligger en egen kulturminnefaglig uttalelse til planinitiativet fra Byantikvaren. Denne ligger som vedlegg til referatet fra oppstartsmøtet.

### **Klimatilpasning og miljøkvalitet**

Planforslaget må legge opp til grep og løsninger som bidrar til utvikling av et klima- og miljøvennlig prosjekt. Det er foreslått både BREEAM og FutureBuilt som mulige løsninger for prosjektet. Det vurderes som positivt at det undersøkes for bruk av sertifiseringsløsninger, og at det gjennomføres klimagassberegninger og ombrukskartlegging i tidlig fase. I planforslaget

må det beskrives hvordan plangrepet ivaretar eksisterende ressurser og hvordan ny bebyggelse bidrar til klima- og miljøvennlige løsninger. Det oppfordres til å integrere gode energisparetiltak, gjenbruk av materialer og benytte materialer med lavt klimaavtrykk. Planområdet ligger i et område med mange tette flater. Det bør derfor etterstrebes å få til grønne flater og områder som bidrar positivt til overvannshåndteringen og kvalitetene i området. Det oppfordres til å unngå gummibelegg på utearealer.

## 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](http://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 planmateriale - 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. Illustrasjonene skal vise maksimal utbygging i henhold til det planforslaget tillater, og kun vise utforming/volum/arkitektoniske elementer som sikres i plankart og -bestemmelser. Det vurderes som aktuelt med illustrasjoner fra tiliggende gater og torg, samt fra Strømsø-siden av Drammenselva (f.eks. fra togstasjonen og bybrua).
- **Sol/skyggestudier** som viser forholdene internt i planområdet og påvirkning på tilgrensende arealer/boliger.



- **Grunnforhold/geoteknisk vurdering:** Planområdet ligger under marin grense, og har dårlig stabilitet. Tiltakene som iverksettes må vurderes av geotekniker. Det er også tegn på setninger i området i dag basert på satellittdata. Det må gjøres en geoteknisk vurdering av området i samsvar med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder [1/2019](#), tabell 3.4 og vedlegg 1)». Denne utredning skal gjøres av en kvalifisert fagperson innen geoteknikk og legges ved planforslaget. I områder med antatt fare for kvikkleire/ras/skred er hovedregelen at det skal gjøres grunnundersøkelser som del av planarbeidet. Det ligger i dag en fylling i elva (mot Skutebrygga) som støtter opp deler av området. Status på denne bør vurderes av geotekniker i forbindelse med planarbeidet.
- **Teknisk infrastruktur:** Eventuelle koblinger mellom eksisterende bebyggelse innenfor planområdet og bebyggelse langs elva (f.eks. Skutebrygga) bør vurderes og hensyntas i planarbeidet.
- **Samferdsel:** Tiltak for å redusere transportbehov og bruk av bil. Adkomst/tilkobling til offentlig vei, plassering og utforming av avkjørsel, trafiksikkerhet internt i planområdet og for adkomst til planområdet for myke trafikanter, tilrettelegging/tilgjengelighet til kollektivtrafikk, gang- og sykkelvei, og tilgjengelighet og plass for nød- og nyttekjøretøy. Utforming av avkjørsler og offentlige veier og belysning skal dokumenteres i forhold til veinorm/gatenorm/SVVs håndbøker. Det må redegjøres for forbindelser for myke trafikanter i planforslaget. Status og eierform på Nygata må vurderes og avklares gjennom planprosessen. Det må gjøres rede for vei- og fortausbredder i forhold til planlagt publikumsrettet virksomhet mot gateplan (f.eks. uteservering).
- **Varelevering:** Det er i dag utfordringer med varelevering og renovasjon for virksomhetene i dette området. Det anbefales å vurdere mulighetene for samordnet bylogistikk for varelevering i området. Det anbefales at det avsettes areal til varelevering og renovasjon. Det må i den forbindelse sikres tilstrekkelig manøvreringsareal – rygging bør unngås. Sikkerheten til myke trafikanter skal ivaretas.
- **Avfallshåndtering:** I planforslaget skal det gjøres rede for valgte løsninger, plassering av løsninger og tilgang for tømning. Det anbefales at det avsettes areal for renovasjonsbil. Det må sikres tilstrekkelig manøvreringsareal – rygging bør unngås. Sikkerheten til myke trafikanter skal ivaretas. Plassering av avfallsløsning må vurderes nøye for å unngå unødvendig eksponering langs fasaden.
- **Utrykningskjøretøy og slokkevann:** Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, rednings- og slokkemannskap må sikres i planforslaget. Det må også redegjøres for slokkevannskapasitet.
- **Krav og behov for parkering for bil og sykkel:** Det må redegjøres for dette i planbeskrivelsen. Plassering av sykkelparkering må vurderes nøye for å unngå unødvendig eksponering langs fasaden.
- **Kulturminner og kulturmiljø:** Konsekvenser av planforslaget for registrerte kulturminner og kulturmiljø skal dokumenteres. Det skal utarbeides en kulturminneutredning som en del av planforslaget. Utredningen skal utføres av en kvalifisert og godkjent utreder innen feltet, i tett samarbeid med byantikvaren i Drammen kommune. Konklusjoner og konsekvenser skal gjenfinnes i planbeskrivelsen. [Dokumentasjonskrav for plan- og byggesaker som berører kulturminner og kulturmiljøer](#) er førende for planarbeidet. Det vises også til egen

tilbakemelding fra byantikvaren vedlagt referatet. Vi anbefaler tett samarbeid med byantikvaren gjennom planprosessen.

- **Vann og avløp:** I den gamle Nygata ligger det i dag en eldre kommunal overløpsledning som må ivaretas og vurderes utskiftet i forbindelse med tiltak på overflaten. Dette må ivaretas i planbestemmelsene og utbyggingsavtalen. I planforslaget må det redegjøres for kapasitet og tilkoblinger, og evt. nye anlegg.
- **Overvann:** Det går dreneringslinjer ved eiendommene, og plan for overvann i området er viktig. Kommunen må sørge for tilstrekkelig sikkerhet mot fare og skade fra overvann. I tråd med byggt teknisk 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. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides en overvannsrapport i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar». Innhold i rapporten skal være i tråd med vedlegg 5 i veilederen. Avgrensning av området i rapporten skal ta utgangspunkt i nedbørsfelt ned til resipient, planområde og eventuelt areal utenfor planområdet som tiltaket påvirker, samt ledningsnett. Det skal redegjøres for maksimalverdier for dybde og hastighet for overvann (DV-verdier) iht. tabell 4-1 i veilederen. For beregning av DV-verdier skal det legges til grunn en klimajustert 100-års nedbørhendelse. For beregning av klimapåslag for nedbørhendelsen skal anbefalingene fra Norsk klimaservicesenter legges til grunn.
- **Flomveier:** Det skal redegjøres for flomveier i planforslaget.
- **Støy:** Planområdet omfattes av områder for rød/gul støysone, og det må påregnes støy fra blant annet uteliv. Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan, og vise tilfredsstillende løsninger for leiligheter og uteoppholdsarealer (også de private) i forhold til støyutfordringen. Dette må dokumenteres gjennom prinsipielle plantegninger og en støyanalyse som utføres i forbindelse med planarbeidet. Innglassede balkonger som eneste «stille» side aksepteres ikke. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for prosjektet. Støy i anleggsfasen må også vurderes i det videre planarbeidet.
- **Klimagassutslipp:** Planforslagets konsekvenser for klimagassutslipp. Tiltak for å minimere energiforbruk, tiltak for å minimere klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer.
- **Luftforurensning:** Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for prosjektet. Dette skal omtales i planbeskrivelsen.
- **Lysforurensning:** Lysforurensning er et økende problem i bebygde områder, og det er viktig å redusere lysspredning fra bebyggelsen og utearealene så mye som mulig, særlig når det gjelder lyskilder som kan peke oppover.
- **Grunnforurensning:** Dersom det skal graves i grunn må tiltakshaver sørge for at potensielt forurensede masser håndteres forsvarlig, jf. Forurensningsforskriftens kap. 2.
- **Grønnstruktur:** Tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet skal omtales i planbeskrivelsen. Det må vurderes og

tilrettelegges for plass til grønt langs Nygata. Ved bruk av vegetasjon og annen møblering skal kommunens parknorm legges til grunn. Ved plassering av vegetasjon må det tas særlig hensyn til infrastruktur under bakken.

- **Uteoppholdsareal og lekeareal for boliger:** Det skal dokumenteres hvordan planforslaget følger opp krav i overordnet plan til kvalitet og kvantitet, samt de konkrete kvaliteter og størrelser som sikres i planforslaget. Det skal dokumenteres med målsatt illustrasjonsplan og regnskap for private og fellesarealer.
- **Riving:** Det skal redegjøres for konsekvensene av riving av eksisterende bebyggelse, inkludert vurdering av bevaring og/eller gjenbruk av hele og/eller deler av bebyggelsen i et bærekrafts- klima, og sirkulærøkonomisk perspektiv.
- **Eiendomsforhold:** endring av eiendomsgrenser, nye eiendomsgrenser, makeskifte, bruk av offentlig areal over/under bakken. Alle arealformål skal ha oppgis med eierform i plankart og bestemmelser (f = felles, o = offentlig).
- **Gjennomføring av planen:** rekkefølgekrav, avhengigheter, kjøp av grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal, anleggsfasen.

### ROS-analyse

Det skal utarbeides ROS-analyse. Metodikk, struktur og oppbygging skal følge veilederen «[Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#)» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2017).

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

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

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

## Prosess og fremdrift

**Vurdering av om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak**  
Det er foreløpig ikke vurdert behov for felles behandling.

### Framdrift for planarbeidet

Det er foreløpig ikke lagt opp til overordnet fremdrift. Det er heller ikke vurdert behov for å frembringe forslaget for regionalt planforum.

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

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

**Henvendelser i tilknytning til saken skal gå til [kommunepost@drammen.kommune.no](mailto:kommunepost@drammen.kommune.no), sett gjerne saksbehandler og co-saksbehandler på kopi.**

### Viktig informasjon

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

## Krav til varsel om oppstart av planarbeid

### Behov for skriftlig tillatelse til varslingsmateriale

Plan og bygningsloven § 12-8 fastslår at forslagsstiller må ha mottatt skriftlig tillatelse fra kommunen før det kan foretas varslingsmateriale 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 varslingsmateriale 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 varslingsmateriale finnes på kommunes nettside. Forslagsstiller må selv gjøre en vurdering av hvilke aktører som skal varsles for dette planarbeidet.

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

Planområdet ligger i kvikkleiresone «Bragernes Vest» med risikoklasse 5, middels faregrad og meget alvorlig konsekvens, 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](http://www.drammen.kommune.no) under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Priser for alle plan- og byggesaker](#)

**Totalt gebyr på kr. 64 000 sendes forslagsstiller:**

### Fakturaadresse:

Nedre Storgate 2 AS  
v/Alti Forvaltning AS  
Øravegen 2, 6650 Surnadal

Merkes «Utvikling Magasinet»

Ref.: Ole-Jørgen Nornes-Moen  
Organisasjonsnummer: 990 566 380

Faktura kan også sendes digitalt på EHF.

**Beregning av gebyr i henhold til Drammen kommunes gebyrregulativ for 2023:**

§ 2.4.1 a.	Oppstartsmøte privat detaljregulering og endring av reguleringsplan uten planprogram/ konsekvensutredning (KU)	Per oppstartsmøte	Kr. 64 000,-	Vnr. 204021
---------------	--	----------------------	--------------	-------------

**TOTALBELØP = 64 000,-**

**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

Linda Gabrielsen Ottestad  
Rådgiver

Anne Kristin Rosfjord Wik  
Overarkitekt

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Kulturminnefaglig uttalelse - Planinitiativ for Magasinet Drammen

Mottakere:  
KIMA ARKITEKTUR AS, Inge Hareide  
MAGASINET DRAMMEN EIENDOMSINVEST AS

# 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 tilfredsstillt 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 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 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>
<b>2. SOSI-standarden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Er plandataene kodet etter gjeldende SOSI produktspesifikasjon?</b></li> <li>▪ <b>Det skal kun anvendes kodeverdier, tekst og geometrityper som er angitt i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</b></li> </ul> <p>Planen er utarbeidet etter SOSI-standarden, gjeldende SOSI-versjon er brukt.</p>
<b>3. Kartgrunnlag</b>	<b>Har plandataene blitt konstruert med utgangspunkt i gjeldende kartgrunnlag?</b>

	<b>Er nødvendig kunnskapsgrunnlag tilgjengelig? (Det offentlige kartgrunnlaget)</b>
3.1 Dato for kartgrunnlag	Kartgrunnlag som er benyttet for konstruksjon av planforslag har uttaksdato nyere enn 6 mnd., regnet fra dato for innsendelse av endelig planforslag.  Kartgrunnlaget skal videre være nyere enn 6 mnd. på vedtakstidspunktet for planen.
3.2 Basiskart	Basiskartet skal være presentert i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater.  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.  Som eksisterende forhold regnes høydeinformasjon, stedsnavn, eiendomsgrenser, veier, stier, bygninger, kulturminner, elver/bekker/kystkontur, o.l.
3.3 Eiendomsgrenser	<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>
3.4 Kommunegrense	Der plangrensen sammenfaller med kommunegrensen skal gjeldende kommunegrense hentes fra Matrikkelen.
3.5 Tilstøtende reguleringsplaner	Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner, skal grensene på disse planene følges. Det bør ikke være gap eller overlapp i kommunens plandatabase.  Skal planen endre deler av den tilstøtende reguleringsplanen, kan det tillates overlapp.  <b><i>Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende plan, må framgå tydelig i de øvrige saksdokumentene. For oppheving må eget vedtak foretas.</i></b>
3.6 Veiparseller og veinavn	Ut fra hensynet til framkommelighet 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 parallell 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>Tilfredsstill 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-/hensynssoner er korrekt framstilt.</li> <li>▪ Vær spesielt oppmerksom på overlappende bestemmelses-/hensynssoner.</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-planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/">https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/</a>
6.1 Arealplanen skal bestå av (minimumskrav):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• plankart</li> <li>• planbestemmelser, samt illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse</li> <li>• planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.</li> <li>• SOSI-fil</li> </ul> <p><b>SOSI-fil, plankart og bestemmelser skal inneholde identisk informasjon.</b></p>
6.2 Arealplan med flere vertikalnivåer	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.
	Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.
	<b>Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet</b>

<p>6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til</li> <li>• Plannavn (se pkt.7)</li> <li>• Nasjonal arealplan-ID</li> <li>• Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon</li> <li>• Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter</li> <li>• Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene)</li> <li>• Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32</li> <li>• Angivelse av vertikalt datum NN2000</li> <li>• Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet</li> <li>• Navn på forslagsstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet</li> <li>• Informasjon om planens behandling</li> <li>• Dato for revisjon av plankartet</li> </ul> <p>6.3.13 Saksnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Øvrige krav til dokumentasjon avklares i oppstartsmøtet.</i></li> <li>▪ <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></li> <li>▪ <i>Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap.</i></li> </ul>
<p><b>7. Oversendelse av planforslag</b></p>	<p><b>Planforslag som sendes inn til 1.gangsbehandling skal omfatte følgende materiale:</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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)</li> <li>▪ Basisdataene i SOSI-format.</li> <li>▪ Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer).</li> <li>▪ Avledet PDF-fil av planen i farger.</li> <li>▪ Plandokumenter på redigerbart tekstformat (eks. Word) (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) pga håndtering av planen i digitalt planregister.</li> </ul> <p><i>Krav utover dette må spesifiseres og avtales i oppstartsmøtet, se innledning og pkt. 6 Utforming av planen.</i></p>
<p><b>Plannavn og planID</b></p>	<p><b>Plannavn og planID avklares før eller i oppstartsmøtet</b>  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>

