

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.
PLAN-23/02233-3

Saksbehandler
Vilde Reitan Forbregd

Dato
10.06.2024

Oppstartsmøtereferat Detaljregulering for Tordenskiolds gate 63

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 110 / 573 / 0 / 0

Click or tap here to enter text.: Click or tap here to enter text.

| Møtested: | Møtedato: |
|--|---|
| Deltakere fra forslagsstiller: <i>Mona Kittelsen Rødberg, Landskaperiet AS (plankonsulent)</i> <i>Elin Liavik, Landskaperiet AS (landskapsarkitekt)</i> <i>Linn Terese Bakke, Buskerud Fylkeskommune (tidligere Viken) (forslagsstiller)</i> | Deltakere fra arealplan: <i>Vilde Reitan Forbregd (Saksbehandler)</i> <i>Ingvild Schjelderup Stokke (Co-Saksbehandler)</i> Deltakere fra utbygging og infrastruktur: Elisabeth Wibe (koordinator kommunalsjefområde) |

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

I planinitiativet beskriver forslagsstiller at hensikten med planarbeidet er å dekke behovet for større skolekapasitet på grunn av elevveksten i Drammensregionen. Dette skal oppnås gjennom å regulere for et nytt tilbygg ved Strømsø videregående skole som kan ha 350-400 elevplasser. Det nye tilbygget vil sammen med det eksisterende skolebygget vil kunne dekke en del av behovet for elevplasser i Drammensregionen. Planen omfatter også utomhus med tilrettelegging for et nytt grøntanlegg der det i dag er parkering. Dette rekreasjonsarealet skal tjene skolens elever, ansatte og nærmiljøet.

Forholdet til overordnede planer

Virksomhet

Arealplan 1

Organisasjonsnummer Postadresse

Besøksadresse

Telefon +4732040000

kommunepost@drammen.kommune.no

Planstatus

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune, vedtatt 05.10.2015:

I gjeldene kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til offentlig og privat tjenesteyting og grønnstruktur.

Kommunedelplan for Drammen sentrum (Sentrumsplanen), vedtatt 30.05.2006:

I sentrumsplanen ligger planområdet i kvartal S48. Arealet er avsatt til offentlige bygninger og friområde. Det gamle rådhuset på Strømsø samt del av skolegård er avsatt til bevaringsområder – kulturminner.

Kvartal S48 er helt eller delvis bevaringsområde. Høyder skal fastsettes gjennom reguleringsplan.

Områdeutviklingsstrategi for Strømsø (OUS), vedtatt 19.03.2024:

Strategien definerer overordnede prinsipper for utforming og plassering av torg og møteplasser, gater og forbindelser. Den sier også noe om hvordan vi skal utvikle bylivet, styrke og skape nye opplevelser, alt med utgangspunkt i områdets eksisterende kvaliteter, identitet og potensial. Den inneholder også en liste over tiltak og prosjekter som tar utgangspunkt i disse prinsippene, og som viser hvordan vi konkret kan gå frem for å styrke den fysiske oppgraderingen av Strømsø på områdets egne premisser.



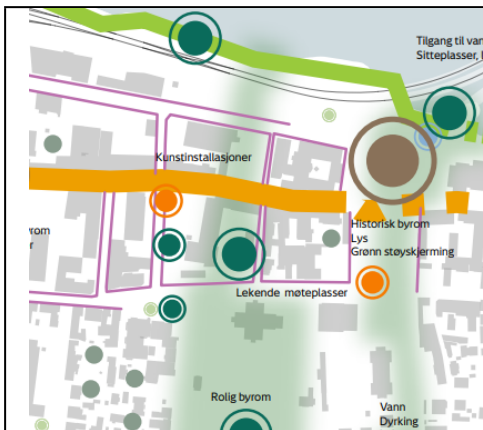
Særpreg:

OUS deler Strømsø i 3 områder med ulikt særpreg. Planområdet ligger både i området Sentrum og kollektivknutepunkt og Det historiske hjertet. Hesselbergs gate skal være en grønn tverrforbindelse som gir kontakt med elva.



Bevegelse:

På sikt skal Tollbugata utvikles som bylivsgate på de gående og sykklens premisser. Tordenskiolds gate er del av lokalt sykkelnett og gate med buss. Rød firkant inne på gbnr. 110/573 viser at det skal utvikles nye sykkelparkeringsløsninger ifm. utdannelsesinstitusjonen, som vurderes som en viktig møteplass.



Byliv og møteplasser:

Tollbugata skal bli en bylivsgate med handel og kultur.

Langs Ryddinggangen, Tordensiolds gate og Hesselbergs gate skal det etableres kantsoner med aktivitet, sitteplasser i sola, kontakt med inne/gårdsrom eller beplantning. Samspill mellom 1. etasje og gaten vektlegges.

Sirkelene står for møteplasser, hvor den oransje symboliserer en urban møteplass mens de grønne er grønne møteplasser.

Gjeldende reguleringsplaner som berøres/overlapper/bør oppheves skal vurderes i samråd med kommunen frem mot varsling.

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 > [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Kommuneplaner og retningslinjer](#)

Forholdet til overordnede planer

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

Notat: Avvik – plassering av bygg delvis på areal avsatt til friområde i Kommunedelplan for Drammen sentrum.

Planforutsetninger

Plantype

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

Detaljregulering

Planens avgrensning



Avgrensning gitt i planinitiativ

Endelig planavgrensning må beskrives i planbeskrivelsen, det gjelder også avgrensning mot/i tilgrensende vei. Her påpeker kommunen at planens avgrensning må inkludere hele, tiliggende gaters bredde.

Planens navn

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

«Detaljregulering for Tordenskiolds gate 63»

Pågående planarbeid

Det pågår følgende planarbeid i området:

1. *Detaljregulering for Tordenskiolds gate 57.* Det er varslet oppstart av planarbeid og plansaken er i dialogfase.
2. *Kommunedelplan for mobilitet for Strømsø.* Det er ikke startet opp planarbeid, men OUS inneholder et vedtak om at det skal utarbeides.

Tilgrensende planer

Følgende tilgrensende planer må hensyntas spesielt:

Detaljregulering for kvartalet avgrenset av Doktor Hansteins gate, Ryddinggangen, Tollbugata og Hesselbergs gate, vedtatt 20.09.2022.

- Vi ber dere varsle hele gateløpet i Tollbugata. Deler av dette arealet er regulert i denne planen, men helheten må vurderes på nytt i denne saken.
- Hensynssonen bevaring kulturmiljø bør fortsette inn i deres planområde.

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert at tiltaket er i tråd med overordnet plan og at tiltaket er av en størrelsesorden som ikke utløser krav til konsekvensutredning, jfr. Vurderingskriteriene gitt i Forskrift om konsekvensutredning.

Planadministrasjonen konkluderer med at:

Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert ihht. plan- og bygningslovens kapittel 4 «Generelle utredningskrav» § 4-1 Planprogram og § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift. Tiltaket omfattes av punkt 11 j) i vedlegg II i Forskrift om konsekvensutredning. Vedlegg II omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Da tiltaket i hovedsak er i tråd med overordnede planer, og tiltaket ikke antas å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er planen vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Utbyggingsavtale

Ved varsel av planoppstart skal det også varsles oppstart av forhandling om utbyggingsavtale. Ved bruk av utbyggingsavtale legges det opp til 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 modell, 3D eller fysisk, 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 Landskaperiet 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

Plangrepet:

Planadministrasjonen har behov for å vite mer om programmet i bygget. Slik at man kan løse logistikken i uteområdene på best mulig måte, blant annet plasseringen av hovedadkomsten, avkjørsel, sykkelparkering etc. Dette kan visualiseres i plan, evt. en mer detaljert utomhusplan. Samt oversikt over romprogram, og romplassering, i både eksisterende og nytt tilbygg.

Det burde kun være en adkomst til bygget. I planinitiativet er adkomst vist fra Tordenskioldsgate, over stopplomme for varelevering og renovasjon. Dette er en løsning som ikke kan aksepteres.

Det vurderes som viktig at prosjektet opprettholder kontakten med elva og følger den gatestruktur / bebyggelsesstruktur. Kontakten med elva skjer i form av utsyn, sikt og tilgang til vannkanten og elva. For denne planen gjelder dette især punktet i Hesselberg gate.

Viser til Områdeutviklingsstrategi for Strømsø (OUS) som er vedtatt styringsdokument som skal ligge til grunn for utvikling innenfor planområdet.

Kulturminner:

Tordenskiolds gate 63 (tidligere Tollbugata 42 og Strømsø rådhus) er vedtaksfredet i 1923. Beskrivelse av fredningen og enkeltminnet ligger kulturminnesøk med kulturminne-ID: 86460-1.

[Kart - Kulturminnesøk \(kulturminnesok.no\)](http://kulturminnesok.no)

Strømsø videregående skole ligger i et viktig kulturhistoriskmiljø.

Vi viser også til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer som vedtatt styringsdokument, samt så legges det ved en uttalelse fra byantikvar. Det er og utført en DIVE-analyse som legger føringer for forvaltningen i området.

Vedlagt dette referatet er egen uttalelse fra byantikvaren datert 23.05.2024. Uttalelsen setter opp en del premisser for utforming av det ønskede tilbygget, herunder tilpasning til omkringliggende miljø. Det fremheves spesifikt at byantikvaren er kritisk til at det nye tilbygget, i 4. etasjer, som dermed blir høyere en eksisterende fløy på skolen med bygningsnummer 158478161.

Som nevnt i oppstartmøtet vurderer planadministrasjonen imidlertid den foreslåtte volum (høyde, lengde og bredde) som akseptabelt på nåværende tidspunkt. Bygningsvolum og tilpasning vurderes å bli et sentralt tema og som må utredes grundig i planarbeidet. I den videre prosess vurderes det som viktig å legge opp til reguleringsbestemmelser som danner rammer for best mulig, og mest hensynsfull, tilpassing til eksisterende bygg og situasjon.

Utearealer / grøntområde:

Det er positivt at det blir anlagt et større grøntområde. Det er viktig at eksisterende trær blir bevart i den grad det er mulig. Det er veldig positivt at det blir anlagt et større grøntområde. Det er viktig at eksisterende trær blir bevart i den grad det er mulig. Det er registrert en hul eik på området. Det forventes at den ikke berøres av det ønskede tilbygg.

Ved opparbeides av grønne områder/ park vurderes det som viktig med blomstrende vekster i tillegg til trær. Vekstene bør helst være stedegne. Det må ikke brukes arter som står på fremmedartslisten.

Gummiunderlag i uteområdene bør unngås.

Opparbeidelse av grønn park langs Hesselberg gate er i tråd med prinsipper for utvikling i OUS Strømsø der Hesselberg gate vises som grønn akse.

Planadministrasjonen kommer med innspill til om utearealene kan være et tema og virkemiddel for å få økt medvirkning i prosessen fra beboerne nærområdet.

Samferdsel:*Avkjørsel:*

Avkjørsel/adkomst fra Tordenskiolds gate. Tordenskiolds gate der adkomsten ligger er fylkesvei. Kommunen etterlater det derfor til Buskerud fylkeskommune å gi uttalelse på denne og dens plassering. Buskerud fylkeskommune følger statens vegvesens vegnormaler.

Frisikt til avkjørselen kan ha betydning for plassering/utforming av bygningsmasse og plassering av avkjørsel må derfor vurderes tidlig i planarbeidet. Lomme for renovasjon og varelevering kan ikke plasseres foran avkjørsel.

Varelevering og renovasjon:

Det kan ikke legges opp til nedgravd renovasjonsløsning og heising av avfall over fortau. Det må utarbeides løsning for adkomst, oppstillingsplass for varelevering og renovasjons som vil kunne fungere sammen med andre funksjoner langs gata (fortau, parkering mm). I lommen langs veien, hvor varelevering, renovasjon og HC-parkering er tenkt, er det i dag offentlig parkeringsareal som kan brukes mellom klokken 08-18.

Tordenskioldsgate er kollektivtrase og fremkommelighet for buss er viktig i vurdering av løsning.

Grunnlag for valgt løsning av varelevering og renovasjon må fremkomme av en trafikkanalyse.

Beredskap:

Er behov for at dere redegjør for beredskapsløsningen.

Parkering:

Det må gjøres en vurdering av antall brukere, elever og ansatte, løsning og plassering av sykkelparkering. Parkeringsstrategi kap. 2.2.5 og 2.3.7.5 omtaler krav til sykkelparkeringsplasser ved skoler.

VA:

Vannledninger rundt kvartalet er svært gamle og vurdering av behov for utskiftning eller andre hensyn skal være en del av planprosessen og utvikling innenfor planområdet

Det krysser en kommunal avløpsledning gjennom planområdet som må ivaretas. Dersom lendingen påvirkes av tiltak, må den legges om som en del av en utbyggingsavtale.

I pågående reguleringsprosesser vest og nord for planområdet, planlegges det omlegging/utskifting av det kommunale ledningsnettet for området. Tiltak i planområdet må tilpasses disse omleggingene. Avløpsledning som krysser planområdet skal i forbindelse med planarbeidet sees i sammenheng med disse tiltakene på ledningsnettet, og det må vurderes behov for omlegging og/eller separering som del av utvikling av planområdet.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen grunn. Eventuell videreføring til kommunalt ledningsnett skal fortrinnsvis gjøres til overvannsnettet.

Lokalt overvann må håndteres på skolens område. Det er ønskelig med åpne overvannsløsninger i park-areale. Åpne overvannsløsninger kan være ett, eller flere regnbed for oppsamling, fordrøyning og infiltrasjon av overvann fra tak, mindre forsenkninger i plen, permeable dekker på området og grønne tak. Regnbed kan plasseres tett inntil bygg, eller i skolegården, i tilknytning til møblert oppholdsareal som et viktig trivselselement. Regnbed må ha overløp.

Miljø og landbruk

Det oppfordres til at tiltakshaver tenker ut muligheter for et miljøvennlig bygg som tar hensyn til klima, miljø og naturmangfold. Det oppfordres til bruk av materialer med lavt klimaavtrykk, lett gjenvinnbare materialer og bærekraftige løsninger. Forbildeprosjektene i FutureBuilt har mange gode forslag til tiltak, se www.futurebuilt.no.

Lysforurensning er et problem i bebygde områder, og det er viktig å redusere lysspredning fra bygget og utearealer så mye som mulig. Særlig tilknyttet utearealer på tak og lyskilder som kan peke oppover kan lysforurensning bli et økt problem.

Dersom det skal graves i grunn må tiltakshaver sørge for at mulig forurenset masse håndteres forsvarlig, jf. Forurensningsforskriften Kapittel 2.

Annet:

Nettstasjon:

Utbygger må bekoste flytting av nettstasjonen. Det anbefaler at det tas kontakt med Glitre energi for å avklare dette tidlig.

Krav til planforslaget – innhold og materiale

Drammen kommunes maler for planfremstilling skal benyttes for utarbeidelse av planforslag. Kommunen har mal for planbeskrivelse, mal for tittelfelt til plankart, mal for reguleringsbestemmelser og mal for merknadsbehandling som skal benyttes. Dette ligger tilgjengelig på kommunens nettsider.

Se: www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Reguleringsplan](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#) > 4. Send inn komplett planforslag

Planbestemmelser, planbeskrivelse og merknadsbehandling skal sendes inn i word-format.

Krav til digitalt plankart og utforming av plankartet

Planfremstilling skal være som digitalisert plankart (SOSI-standard).

Plankartet skal godkjennes av kommunen (Geodata – Kart & GIS) før 1. gangsbehandling av planforslaget. Planforslaget er ikke komplett før SOSI-fil er levert.

Leveransen for digitalt plankart skal bestå av SOSI-fil, bestemmelser og PDF-utskrift av planen. Om krav til innhold, utforming, format m.m. se [forskrift om kart, stedfestet informasjon, kommunalt planregister og arealformål](#) med [tilhørende veiledning](#) og vedlegget

«Krav til digital arealplan». Aktuelle veiledere ligger på [Plankartsiden](#) til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Krav om å følge eiendomsgrenser

Planens begrensning og formålsgrenser skal følge eksisterende grenser i matrikkelen der grensene ikke skal endres. Før førstegangsbehandling må det klarlegges grenser der hele eller deler av grenseforløpet ikke er koordinatbestemt. Dersom gjeldende eiendomsgrenser eller formålsgrenser i tilstøtende planer følges skal dette forholdet beskrives i planbeskrivelsen.

Krav til planbeskrivelsen – utredningstema

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

Dette skal illustreres:

- **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.
- **Sol/skyggestudier** som viser forholdene internt i planområdet og påvirkning på tilgrensende arealer/boliger
- **Illustrasjonsplan** som viser tilbygget innenfor rammene av planen, adkomst, parkeringsplasser, varelevering, renovasjon og uteareal.

Dette skal utredes i egen rapport/utredning:

- **Grunnforhold/geoteknisk vurdering:** Planområdet ligger under marin grense, det må derfor gjøres en geoteknisk vurdering av området i samsvar med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder [1/2019](#), tabell 3.4 og vedlegg 1)». Denne utredning skal gjøres av en kvalifisert fagperson innen geoteknikk.
- **Grunnforurensning:** Ligger innenfor aktsomhetssone for Radon. Det bør utføres radonmålinger.
- **Samferdsel:** Tiltak for å redusere transportbehov og bruk av bil. Adkomst/tilkobling til offentlig vei, plassering og utforming av avkjørsel, plassering av varelevering og renovasjon, 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 skal dokumenteres i forhold til veinorm/gatenorm/SVVs håndbøker. Det kreves trafikkutredning.
- **Kulturminner og kulturmiljø:** Det må utarbeides en rapport av en erfaren antikvar der det redegjøres for anleggets bygningshistorie og kulturminneverdiene. Konsekvenser av planforslaget for registrerte kulturminner og kulturmiljø skal dokumenteres; dokumentasjon skal utføres av en kvalifisert fagperson innen feltet; sentrale konklusjoner og konsekvenser skal gjenfinnes i planbeskrivelsen.

[Innenfor tidligere Drammen kommune]

[Dokumentasjonskrav for plan- og byggesaker som berører kulturminner og kulturmiljøer](#) er førende for planarbeidet.

- **Overvann:** Kommunen må sørge for tilstrekkelig sikkerhet mot fare og skade fra overvann. I tråd med byggeteknisk forskrift (TEK 17) §15-8 skal generelt overvann håndteres på egen grunn så langt det er mulig (dvs. uten påslipp til kommunalt nett). Dette er ikke alltid mulig i praksis og tretrinns-strategien med infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier skal da legges til grunn. 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-verder) 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.

- **Flom og flomveier:** Området ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom. Det må utarbeides en flomrapport.
- **Støy:** Planområdet omfattes av områder for rød/gul støysone. En støyfaglig utredning må kartlegge både støy på elevenes uteområde og innendørs lydnivå. Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan, og vise tilfredsstillende løsninger, og avbøtende tiltak, for skolebygget og utearealene i forhold til støyutfordringen. Støy må kommenteres/dokumenteres skriftlig som en del av planarbeidet.

Dette skal undersøkes og redegjøres for i planbeskrivelse og/eller ROS-analyse:

- **Krav og behov for parkering for bil og sykkel**
- **Barn- og unges interesser:** skoleveg, lekearealer, møteplasser, smett/smug og snarveier
- **Vann og avløp:** kapasitet og tilkoblinger, nytt anlegg. Slukkevannskapasitet må vurderes.
- **Klimagassutslipp:** Planforslagets konsekvenser for klimagassutslipp. Tiltak for å minimere energiforbruk, tiltak for å minimere klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer.
- **Luftforurensning:** Luftforurensning må kommenteres/dokumenteres skriftlig som en del av planarbeidet.
- **Grønnstruktur:** tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet. Eksisterende trær bør bli forsøkt bevart. Den registrerte hule eiken skal bevares.
- **Uteoppholdsareal:** 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.
- **Avfallshåndtering:** 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- klima, og sirkulærøkonomisk perspektiv.

- **Eiendomsforhold:** endring av eiendomsgrenser, nye eiendomsgrenser, makeskifte, bruk av offentlig areal over/under bakken.
- **Gjennomføring av planen:** rekkefølgekrav, avhengigheter, kjøp av grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal, anleggsfasen.

ROS-analyse

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

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

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

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

Prosess og fremdrift

Framdrift for planarbeidet

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

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

Henvendelser i tilknytning til saken skal gå til kommunepost@drammen.kommune.no, sett gjerne saksbehandler og co-saksbehandler på kopi.

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 varsling av oppstart

Plan og bygningsloven § 12-8 fastslår at forslagstiller må ha mottatt skriftlig tillatelse fra kommunen før det kan foretas varsling og kunngjøring etter tredje ledd. Forslagsstiller sender utkast til varslingsmateriale, som oppfyller kravene nedenfor, til planadministrasjonen. I tillegg skal avgrensning av planområdet som SOSI-fil og forslag til adresseliste med naboer, offentlige myndigheter og andre interessenter sendes kommunen. Når varslingsmaterialet er omforent, vil planadministrasjonen gi tillatelse til varsling og kunngjøring i eget brev.

Krav til varslingsmateriale

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

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

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

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

Planområdet ligger i flomsone, 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](#)

Jamfør kommunens gebyrregulativ § 2.1 og videre § 2.1.1 vurderes planforslaget å falle inn under disse punktene. § 2.1.1 sier:

Kommunen beregner ikke gebyr for å behandle planforslag fra offentlige forslagsstillere når planen skal ivareta offentlige interesser eller funksjoner og tiltaket skal finansieres med bevillinger fra stat eller kommune, eller med lån som har statlig eller kommunal garanti.

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

Vilde Reitan Forbregd

Anders Toft-Zibell
Avdelingsleder Arealplan,
klima og miljø

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Innspill fra Byantikvar - Tordenskiolds gate 63 Tollbugata 42 det gamle rådhus (1808)
videregående skole

Mottakere:

LANDSKAPERIET AS
LANDSKAPERIET AS, Mona Kittelsen Røberg

Kopi til:

NORCONSULT AS (1), Sabine Klouk
BUSKERUD FYLKESKOMMUNE, Linn Terese Bakke

Vedlegg – sjekkliste «Krav til digital arealplan»

[Krav til digital arealplan](#)

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

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

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

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

[Kart og planforskriftens § 10 Særskilte krav til digital arealplan](#)

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

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

1. Planoppstart

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

Punkt 3. Kartgrunnlag

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

Punkt 6. Utforming av planen

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

Punkt 7. Oversendelse av planforslag

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

2. Mottak av digital reguleringsplan i kommunen

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

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

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

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

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

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

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

- formål
- planstatus
- plantype

- planID
- geometri

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

4. Krav til digital arealplan

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

| | |
|-----------------------------------|--|
| | kreve de eksisterende eiendomsgrensene avklart gjennom en oppmålingsforretning iht. PBL § 33-2 og matrikkelloven §17. |
| 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. <i>Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende plan, må framgå tydelig i de øvrige saksdokumentene. For oppheving må eget vedtak foretas.</i> |
| 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? |
| 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 parallell med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.) ▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettligne-bue eller bue-bue er i tangeringspunktene. ▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjier. ▪ 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 | Tilfredsstillter 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. |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> Ingen punkt, linjer, flater eller tekst skal befinne seg utenfor plangrensen. |
| 6. Utforming av planen | <p>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/</p> |
| 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 vertikalnivåer | <p>Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikalnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå.</p> <p>Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.</p> |
| 6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet | <p>Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet</p> <ul style="list-style-type: none"> Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til Plannavn (se pkt.7) 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. |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap.</i> |
| 7. Oversendelse av planforslag | Planforslag som sendes inn til 1.gangsbehandling skal omfatte følgende materiale: |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plandataene i SOSI-format - 1 eller 2 filer; fullt innhold samt planomriss (planomriss = RpGrense og RpOmråde, NPAD Del 3-3 kap. 4.1.2.1) |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisdataene i SOSI-format. |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer). |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avledet PDF-fil av planen i farger. |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plandokumenter på redigerbart tekstformat (eks. Word) (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) pga håndtering av planen i digitalt planregister. |
| | <i>Krav utover dette må spesifiseres og avtales i oppstartsmøtet, se innledning og pkt. 6 Utforming av planen.</i> |
| Plannavn og planID | <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> |