

HALVORSEN & REINE AS  
Postboks 9327 Åssiden  
3063 DRAMMEN

Dato: 29.04.2021  
Saksnr.: PLAN-21/00363-2  
Deres ref.:

Aina Lian

### Tordenskiolds gate 57 - Referat fra oppstartsmøte

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 110/595/0/0  
Tordenskiolds gate 57  
Click or tap here to enter text.: Click or tap here to enter text.

<b>Møtested:</b> Teams	<b>Møtedato:</b> 16.04.2021
<b>Deltakere fra forslagsstiller:</b> Aina Lian, Halvorsen & Reine AS (plankonsulent) Paulina Oldin (plankonsulent) Arne-Christian Jahr, Tordenskiolds gate 57 AS	<b>Deltakere fra arealplan:</b> Mikael Lindh (Saksbehandler) Aida Hodzic Strand (Co-Saksbehandler)

### Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

I planinitiativet beskriver forslagsstiller at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for et nytt boligprosjekt med 22 leiligheter med tilhørende garasjeanlegg og felles uteoppholdsareal, samt bevare næringslokaler i eksisterende bygg i Tordenskiold gate. Skissert plangrep innebærer en boligblokk med 7 etasjer og byggehøyde 22 meter i nord mot eksisterende boligblokk i Tollbugata 34 som trappes gradvis ned til 4 etasjer i sør mot Tordenskiolds gate 57.

Ny bebyggelse er i planinitiativet vist med byggegrense tilsvarende eksisterende bebyggelse og eiendomsgrense mot Ryddinggangen. Videre skisseres det at kravet til parkering løses i garasjekjeller, mens felles uteoppholdsareal løses i felles bakgård og på takterrasser, og at kravet til privat uteoppholdsareal løses i form av balkonger og uteplasser på marknivå.

Forslagsstiller foreslår at planområdet omfatter eiendommene gbnr 110/399 og 110/595, med adresse henholdsvis Tordenskiolds gate 57 og Ryddinggangen 6, samt nødvendig tilgrensende areal i Ryddinggangen.

### Forholdet til overordnede planer

#### Planstatus

Området er avsatt til kombinerte formål bybebyggelse i kommuneplanens arealdel for Drammen, vedtatt 05.10.2015. I sentrumsplanen, vedtatt 30.05.2006 er eiendommen avsatt til bybebyggelse (blandet formål). Forholdet mellom kommuneplanen og sentrumsplanen er regulert av

### Arealplan



Overordnet planlegging  
Organisasjonsnummer

Postadresse

Besøksadresse

Telefon +4732040000  
kommunepost@drammen.kommune.no

kommuneplanens pkt. 9.5. Den skisserte planområdet er innenfor grensene av kvartalet angitt som S45b i sentrumsplanen.

Gjeldende planer ligger tilgjengelige i Drammenskart:

<https://kart.drammen.kommune.no/kart/?viewer=publikum> Velg planer i kartlagslisten under fanen «Kartinnhold». Alle planer er også tilgjengelige i planarkivet, velg fanen «Plan» i Drammenskart. Kommuneplaner og retningslinjer for den nåværende og de tre tidligere kommunene ligger samlet på [www.drammen.kommune.no](http://www.drammen.kommune.no) > [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > Kommuneplaner og retningslinjer

#### **Forholdet til overordnede planer**

Skissert planavgrensning ligger innenfor kvartalet angitt som S45b i sentrumsplanen. Arealet er avsatt til bybebyggelse (blandet formål). Av bestemmelsene til sentrumsplanen fremgår det at byggehøyden i kvartaler S45b er maks 10 m. gesims. Foreslått byggehøyde på 22 meter overskrider derfor sentrumsplanens bestemmelser.

## **Planforutsetninger**

### **Plantype**

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

### **Planens avgrensning**

Foreslått planavgrensning omfatter gbnr 110/399 og 595, Ryddinggangen til midten av veien og fortau i Tordenskiolds gate. 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 Tordenskiolds gate 57»

### **Pågående planarbeid**

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

### **Tilgrensende planer**

Følgende tilgrensende planer må hensyntas spesielt:

«*Endret regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommene tollbugt. 34 og 36.*»

### **Konsekvensutredning**

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Følgende vurdering er foretatt av forslagsstiller:

«*Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert formål bybebyggelse. Tiltaket er således i tråd med overordnet plan. Tiltaket er også av en størrelsesorden som ikke utløser krav til konsekvensutredning, jmfv 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.

Da tiltaket i det vesentlige er i tråd med overordnede planer, og tiltaket ikke antas å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er planen vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

#### **Utbyggingsavtale**

Ved varsel av planoppstart skal det også varsles oppstart av forhandling om utbyggingsavtale. Ved bruk av utbyggingsavtale anbefaler planadministrasjonen parallell behandling av plan og avtale.

#### **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 Halvorsen og Reine AS på en tilstrekkelig måte har dokumentert deres fagkyndighet.

Dersom kommunen under planarbeidet finner at plankonsulentens fagkyndighet allikevel ikke er tilstrekkelig så vil planadministrasjonen kontakte plankonsulent og forslagsstiller for å opplyse om dette.

### **Særlige planfaglige fokusområder for planarbeidet**

## **1. Høyder, tilpasning til omgivelsene, estetikk og bymessig utforming**

Sentrumsplanen setter overordnede rammer som sikrer at hullene i bystrukturen fortettes på en god måte, både når det gjelder høyder og hensyn til omkringliggende bebyggelse. Det skisserte plangrepet utfordrer bestemmelsene om høyder i sentrumsplanen. I sentrumsplanen er kvartal S45b definert med tillatt byggehøyde på Gh10. Dette innebærer tre etasjer, med en eventuelt inntrukket fjerde etasje der øverste gesims ved flatt tak kan være 13 meter.

Hensikten med bestemmelser om gesims- og mønehøyde er å ivareta lys- og romvirkning. Kommuneplanens arealdel åpner for å diskutere høyere høyder enn sentrumsplanens maksimalhøyder dersom planen tilfører byen og området nye kvaliteter. Dette må være kvaliteter ut over minimumskravene i overordnede planer, slik som nye, offentlige plassrom etc. Det må gjennomføres en dokumentasjon av nær- og fjernvirkninger som blant annet vurderer bebyggelsens påvirkning på tiliggende gate- og byrom og nabobebyggelsen, og ivaretagelse av kvaliteter i prosjektet og for nabobebyggelsen, som grunnlag for vurdering om høyere høyder kan aksepteres innenfor planområdet. Kommuneplanens retningslinje for fortetting under pkt 7.2 Fortetting, «Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter.» skal legges til grunn for planarbeidet.

Sentrumsplanen baserer seg på prinsippet om å legge til rette for byutvikling som respekterer kulturverdiene i eksisterende bebyggelse. Sentrumsplanen har bestemmelser om hvordan kulturminner skal hensyntas i byutviklingen, i tillegg til retningslinje (§2.2 Krav til utforming og omgivelseskvalitet) som sier at: "Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse bør skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet, der ikke vernehensyn krever sterk formstyring."

Planforslaget må sikre at ny bebyggelse oppføres med høy arkitektonisk kvalitet og bymessig utforming, i tråd med pkt. 2.2 i sentrumsplanen - *krav til utforming og omgivelseskvalitet*.

Det må sikres god estetisk kvalitet, gjennom rammer og bestemmelser for volumutforming og knyttes til materialer i fasader og detaljer i utformingen. På lange fasader vil gjerne vertikal variasjon med ulike materialer og/eller fargevalg for å hindre lange monotone fasader bidra til å oppleveskvaliteten. Det skal redegjøres for estetikk i planen, jf. Pkt. 2.2 i sentrumsplanen om utforming og omgivelseskvalitet.

Likeledes skal det redegjøres for hvordan planen ivaretar hensynet til kvalitativt god bymessig utforming. Førsteetasjer uten næring stiller særlige krav til en bevisst utforming som ivaretar hensynet til beboere i førsteetasjen mot gaten, hindrer konflikter ift. innsyn og samtidig bidrar til at gaten virker innbydende og trygg og ferdes for myke trafikanter til alle døgnets tider. Videre er plassering og utforming av fellesinnganger avgjørende elementer i rene boligbygg i en urban kontekst.

Plangrepet som er skissert i planinitiativet svarer ikke på forventningene i kommuneplanens arealdel og sentrumsplanen. Kvartalet inneholder ulike typologier med kvartalsbebyggelse, høyblokk og småhusbebyggelse. Prosjektet må i tråd med bestemmelsene over vise en sterkere tilpasning til omgivelsene og må kunne dokumentere at overgangen mellom de ulike typologiene kan løses på en god måte som binder bygningene fra ulike epoker sammen. Dette gjelder volumoppbygning, høyder, plassering av bebyggelse og takform.

## **2. Byggegrenser, avkjørsel og parkering**

Ryddinggangen er definert som adkomstgate i kommunedelplanen «Gatebruk på Strømsø». Byggenlinjen i Ryddinggangen har historisk sett ligget i det som er eiendomsgrensen, men ny bebyggelse må tilpasses dagens kontekst, der omkringliggende bebyggelsesstruktur er endret og ny bebyggelse høyere enn den gamle trehusbebyggelsen i Ryddinggangen. Videre vises det til den tilgrensede boligblokken i Tollbugata 34, og at ny bebyggelse bør utformes på en måte som tar hensyn til de kvalitetene en slik åpen blokk og bebyggelsesstruktur gir beboerne, der skissert plangrep kan føre til at disse kvalitetene blir svekket.

Det må legges til rette for fortau langs vestsiden av Ryddingangen fra Tollbugata til Tordenskiolds gate. Videre vises det til gatenorm for Drammen kommune, vedtatt 28.11.2017, at det i boligater med mer enn 50 boenheter skal opparbeides fortau med minimumbredde 2,5 meter, og at det i og rundt det aktuelle området trolig vil skje en gradvis utvikling og fortetting som vil gi økt gangtrafikk i Ryddingangen.

Avkjørsel skal ikke plasseres nærmere enn 10 meter til gatekryss.

Mottatt planinitiativ skisserer ny bebyggelse med byggelinje i eiendomsgrensen mot Ryddingangen, slik eksisterende verkstedbygg er plassert. Samme plassering av et nybygg med større volum vil innebære utfordringer hva gjelder hensyn til omgivelsene. Herunder til omkringliggende gater og bebyggelse, særlig med tanke på at ny bebyggelse foreslås med byggehøyder vesentlig høyere enn det som er i dag, og det som har vært tidligere.

### **3. Støy og bokvalitet**

Planområdet ligger innenfor område med gul og rød støysone. Hvordan utfordringene knyttet til støy kan løses på en best mulig måte for å sikre gode bokvaliteter, herunder uteoppholdsarealer, må ha fokus i planarbeidet. Kravene til støy er regulert av kommuneplanens pkt. 7.4, jf. punktet om krav innenfor sentrumsområdet.

Gode støyforhold skal primært sikres gjennom et plangrep som bidrar til skjermede private og felles uteoppholdsarealer. Det skal dokumenteres at tilfredsstillende støyforhold i henhold til kravene i kommuneplanens arealdel kan oppnås for alle boenheter, uten at innglasset balkong som eneste stille side benyttes som ev. avbøtende tiltak.

Plangrepet må legges til rette for at felles uteoppholdsareal får god kvalitet, med gode solforhold, mulighet for variert beplantning, akseptabel luftkvalitet og slik at det er skjermet for støy, i tråd med forventninger og krav i kommuneplanens arealdel og sentrumsplanen.

Ut fra det innsendte materialet er det vanskelig å se hvordan kravene til uteoppholdsarealer og areal for lek kan oppfylles.

Kommuneplanens kvantitative krav til uteoppholdsarealer:

3 m<sup>2</sup> privat

15 m<sup>2</sup> felles per enhet

Det er i kommuneplanens arealdel med bestemmelser stilt dokumentasjonskrav til oppfyllelsen av kravene til uteoppholdsarealer. Denne dokumentasjonen skal vise hvordan de kvantitative og kvalitative rammekravene er løst, og hvordan ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt geografisk innen planområdet, eller mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer.

Innenfor sentrumsplanen kan kvartalslekeplass, ballfelt og sentralt lekefelt erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises. Doktor Gundersens plass kan ikke klassifiseres som en kvartalslekeplass. Hvis lekearealer ikke ligger innenfor angitte gangavstander i kommuneplanens arealdel i henhold til punkt 7.4 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser, må man løse kravet til lekeareal innenfor egen tomt. Planforslaget må vise en oversikt ( gjerne kart med målavstander) over hvilke kvartalslekeplasser og nærmiljøanlegg/ballplasser og sentrale lekefelt som finnes i nærheten, samt redegjøre for mest mulig trafiksikker adkomst til arealene. Forslagsstiller gjøres også

oppmerksom på nye retningslinjer om at minst 50% av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn, noe som må dokumenteres med en sol- og skyggestudie.

#### 4. Plangrep

På bakgrunn av det ovenstående anbefales det at det utarbeides en mulighets- og volumstudie som grunnlag for det videre planarbeidet. Studien må se på alternative utforminger (volumoppbygning, høyder, plassering av bebyggelse og takform mv.) og hvordan ny bebyggelse bedre kan harmonisere med omkringliggende bygninger og gate- og bebyggelsesstruktur.

### 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 planbeskrivelsen - utredningstema

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

- 3D-illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning fra gateplan. 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. Det vises i denne sammenhengen til blokken på naboeiendommen i Tollbugata 34.
- **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. I områder med antatt fare for kvikkleire/ras/skred er hovedregelen at det skal gjøres grunnundersøkelser

som del av planarbeidet.

- **Samferdsel:** Utforming av avkjørsler og offentlige veier skal dokumenteres i forhold til gatenorm og SVVs håndbøker. Tett by/kvartalsstruktur bør ha gater med tosidig fortau, dette blir trolig gjenstand for diskusjon ved utarbeidelse av utbyggingsavtale.

Stigningen fra garasjekjeller skal ikke benytte seg av eventuelt fortauareal.

- **Parkering:** Krav og behov for parkering for bil og sykkel må redegjøres for. I planinitiativet er det redegjort for hvordan planen kan oppfylle krav til min. antall p-plasser, det er imidlertid ikke redegjort for løsning for sykkelparkering i planinitiativet. Områdets sentrale lokalisering gjør trolig bruk av sykkel attraktivt og bør vies oppmerksomhet.
- **Kulturminner og kulturmiljø:** 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.

Planområdet ligger innenfor NB!-området «Drammen Tollbugata.»

Det finnes en egen veileder for NB!-områder utarbeidet av Riksantikvaren og plangrepet bør vurderes i henhold til disse retningslinjene. Skisserte byggehøyder må vurderes opp mot hva som kan anses som området «tålegrense» og det må redegjøres for hvordan planen tar hensyn til bevaringsverdig bebyggelse i Tordenskiolds gate 57.

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

- **Barn- og unges interesser:** Forhold knyttet til skoleveg, lekearealer, møteplasser, smett/smug og snarveier må redegjøres for i planen.
- **Vann og avløp:** Ledningsnett i dette området er gammelt. Det må vurderes om det er behov for utskifting av ledninger. Kommunen ønsker separate ledninger for spillvann og overvann, som kan være aktuelt ved en eventuell oppgradering.
- **Overvann:** I tråd med byggteknisk 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.

Det må redegjøres for hvordan overvann kan håndteres på eiendommen. Det oppfordres til naturbaserte løsninger på egen grunn, eksempelvis grønne tak og benytte løsninger for åpen overvannshåndtering som en ressurs i utformingen av felles uteoppholdsarealer.

- **Flomveier:** Det skal dokumenteres at flomveier opprettholdes og sikres.
- **Støy:** Planområdet omfattes av områder for rød/gul støysone. Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan, og vise tilfredsstillende løsninger for leilighetene og uteoppholdsarealene (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.
- **Luftforurensning:** Det må redegjøres for luftkvaliteten i planområdet og eventuelle behov for avbøtende tiltak.
- **Grunnforurensning:** Når det skal graves i grunn må det sørges for at potensielt forurenset grunn håndteres forsvarlig, jf. Forurensningsforskriften Kapittel 2.

- **Grønnstruktur:** tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet.
- **Uteoppholdsareal og lekeareal for boliger:** Det skal dokumenteres hvordan planforslaget følger opp krav i overordnet plan til kvalitet og kvantitet, samt de konkrete kvalitetene og størrelser som sikres i planforslaget. Det skal dokumenteres med målsatt illustrasjonsplan og regnskap for private og fellesarealer.  
Areal for lek skal opparbeides innenfor planområdet eller det kan vises til offentlige arealer dersom disse har tilstrekkelig kvalitet og ligger innenfor avstandene satt i sentrumsplanen.
- **Avfallshåndtering:** valgt løsning, plassering av løsning og tilgang for tømming skal dokumenteres
- **Riving** av eksisterende bebyggelse og redegjørelse for konsekvensene inkludert vurdering av bevaring og/eller gjenbruk av hele og/eller deler av bebyggelsen i et bærekrafts-/sirkulærøkonomisk perspektiv
- **Eiendomsforhold:** Eventuelle endring av eiendomsgrenser, nye eiendomsgrenser, makeskifte, bruk av offentlig areal over/under bakken skal redegjøres for og dokumenteres i planbeskrivelsen.
- **Gjennomføring av planen:** Det må redegjøres for avhengigheter i planen og opparbeidelse av nødvendig infrastruktur skal sikres med rekkefølgekrav. Ev. kjøp av kommunal grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal må avklares i forhandlinger om utbyggingsavtale, herunder eventuelt areal til fortau.

### 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 resonneringer 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

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.**

## Krav til varsel om oppstart av planarbeid

### Behov for skriftlig tillatelse til varsling av oppstart

Plan og bygningsloven § 12-8 fastslår at forslagsstiller 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](http://www.drammen.kommune.no) under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Reguleringsplan](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#) > 3. Utarbeide planforslag

**Planområdet ligger i kvikkleiresone, 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](#)

Fakturaadresse

Navn: Tordenskioldsgate 57 AS

Adresse: Postboks 7043 St. Olavs Plass, 0130 Oslo

Organisasjonsnummer: 998 580 668

E-postadresse: arne-christian@jahr.no

## 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

Mikael Fredrik Lindh  
Rådgiver

*Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift*

# Vedlegg – sjekklister «Krav til digital arealplan»

## Krav til digital arealplan

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

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

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

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

## Kart og planforskriftens § 10 Særskilte krav til digital arealplan

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

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

## 1. Planoppstart

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

### Punkt 3. 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
<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> Planen er utarbeidet etter SOSI-standarden, gjeldende SOSI-versjon er brukt.
<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	<p>Kartgrunnlag som er benyttet for konstruksjon av planforslag har uttaksdato nyere enn 6 mnd., regnet fra dato for innsendelse av endelig planforslag.</p> <p>Kartgrunnlaget skal videre være nyere enn 6 mnd. på vedtakstidspunktet for planen.</p>
3.2 Basiskart	<p>Basiskartet skal være presentert i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater.</p> <p>Basiskart er geodata i plankartet som ikke er gjenstand for vedtak, jf. Kart- og planforskriften § 2 e). Basiskartet for en plan skal inneholde de elementene som er viktige for å forstå planen, det vil si at man skal kunne kjennes seg igjen i området, de eksisterende forhold og planens virkning på disse tingene.</p> <p>Som eksisterende forhold regnes høydeinformasjon, stedsnavn, eiendomsgrenser, veier, stier, bygninger, kulturminner, elver/bekker/kystkontur, o.l.</p>
3.3 Eiendomsgrenser	<ul style="list-style-type: none"> <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	<p>Der plangrensen sammenfaller med kommunegrensen skal gjeldende kommunegrense hentes fra Matrikkelen.</p>
3.5 Tilstøtende reguleringsplaner	<p>Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner, skal grensene på disse planene følges. Det bør ikke være gap eller overlapp i kommunens plandatabase.</p> <p>Skal planen endre deler av den tilstøtende reguleringsplanen, kan det tillates overlapp.</p> <p><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></p>
3.6 Veiparseller og veinavn	<p>Ut fra hensynet til framkommelighet og folks liv og helse ved utbygging av nye områder:</p> <p>Avklares veiparseller og veinavn som del av eller parallelt med planprosessen?</p>
3.7 Temakart	<p>Hvilke datasett fra kunnskapsgrunnlag (kommunens DOK) skal legges til grunn for utforming og vurdering av planforslaget?</p>
<b>4. Konstruksjon</b>	<p><b>Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper?</b></p>
	<p><i>Kontroll av veigeometri må i de fleste tilfeller gjøres i egne programvarer/moduler for veiplanlegging</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veikant skal være parallele 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 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.</li> </ul>
<b>5. Topologi</b>	<b>Tilfredsstiller plandataene gjeldende regler for topologi?</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SOSI-kontroll gir ingen feilmeldinger.</li> <li>▪ Alle formålsgrenser skal henge sammen.</li> <li>▪ Innenfor planområdet skal hele området være dekket av arealformål.</li> <li>▪ Formålsgrense mellom to formål skal kun være en linje. Formålsområdene skal derfor ikke være overlappende.</li> <li>▪ Bestemmelses-/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	<p>Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikalnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå.</p> <p>Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.</p>
6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	<p><b>Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet</b></p> <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> </ul>

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