

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.  
PLAN-23/00690-4

Saksbehandler  
Vilde Reitan Forbregd

Dato  
03.10.2023

## Oppstartsmøtereferat for Endring av områderegulering for Konnerud sentrum

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 80 / 4 / 0 / 0

Møtested:	Møtedato:
<p><b>Deltakere fra forslagsstiller:</b> <i>Frame Arkitektur AS og Panelbygg AS</i> (plankonsulent)</p> <p><i>Frame Arkitektur AS</i>, hovedkontaktperson: Magdalena Kwiatkowska <a href="mailto:magdalena@frame-ark.no">magdalena@frame-ark.no</a></p> <p><i>Panelbygg:</i> Stig Myhre <a href="mailto:stig@panelbygg.no">stig@panelbygg.no</a></p> <p><i>Konnerud Idrettslag</i> (forslagsstiller) Karianne Hajum, <a href="mailto:karianne@konnerud.no">karianne@konnerud.no</a> Jon Reidar Iau Winge, <a href="mailto:wingejon@gmail.com">wingejon@gmail.com</a></p>	<p><b>Deltakere fra arealplan:</b> <i>Vilde Reitan Forbregd</i> (Saksbehandler) <i>Henriette Jordheim</i> (Co-Saksbehandler) <i>Aida Hodzic Strand</i> (fagkoordinator)</p>

### Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å dekke det eksisterende, og økende, behovet til Konnerud Idrettslag. Behovet for en idrettshall var kjent da områdereguleringen for Konnerud Sentrum ble utarbeidet, men mulighetsstudiet utført av Frame Arkitektur AS i 2022 kom frem til at hallen behøver å være større

## Virksomhet

### Overordnet planlegging

Organisasjonsnummer

Postadresse  
Postboks 7500  
3008 DRAMMEN

Besøksadresse

Telefon +4732040000  
e-post

enn originalt regulert. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for en kostnadseffektiv utvidelse med dobling av hallkapasiteten, uten å redusere aktivitetsnivået i eksisterende hall gjennom byggefasen.

Dette skal oppnås gjennom en reguleringsendring av gjeldene plan, med tanke på utnyttelse, størrelse, plassering og avkjørsel. Endringene består av:

- Justering av byggegrense for idrettsstadion BSS2
- Flytte o\_SGT6, og øke arealet fra 1650 m<sup>2</sup> til ca. 1837 m<sup>2</sup>
- Legge til adkomstpil for området
- Øke maks utnyttelse til hall fra 3200 m<sup>2</sup> BRA til 4670 m<sup>2</sup> BRA

Reguleringsendringen har til hensikt å bidra til et bredere og utvidet tilbud for fysisk aktivitet for barn, unge og voksne på Konnerud-området. Samt å tilby arealer som er tilknyttet anlegget og sikrer leieinntekter for finansiering av anlegget.

## Forholdet til overordnede planer

### Planstatus

For eiendommen gjelder planen Områderegulering for Konnerud Sentrum, gnr. 80 bnr. 645, 1574, 1123, 1482 mfl., vedtatt 26.05.2020. PlanID er 0602394.

I kommuneplanens arealdel for Drammen kommune, vedtatt 05.10.2015, er arealformålet bolig og grøntområde.

I kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22.03.1994, er arealformålet delvis bolig og friområde.

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

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

Områderegulering for Konnerud Sentrum, vedtatt 26.05.2020.

Så lenge det er tenkt idrettsformål på tomten vil formålet være iht. gjeldene områderegulering. Endring av utnyttelsesgrad og planavgrensning er derimot ikke i samsvar med den overordnede områdereguleringen.

Kommuneplanens arealdel 2014–2036, vedtatt 05.10.2015.

Planforslaget er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan slik den er, da deler av tomten er regulert til grøntområde og bolig. Dette planforslaget er utarbeidet på grunnlag av gjeldende områdereguleringsplan, og fraviker derfor fra den overordnede KPA.

Kommunedelplan for Verkenselva, vedtatt 22.03.1994.

Planforslaget er ikke i samsvar med gjeldende kommunedelplan, hvor tomten er regulert til delvis bolig og friområde.

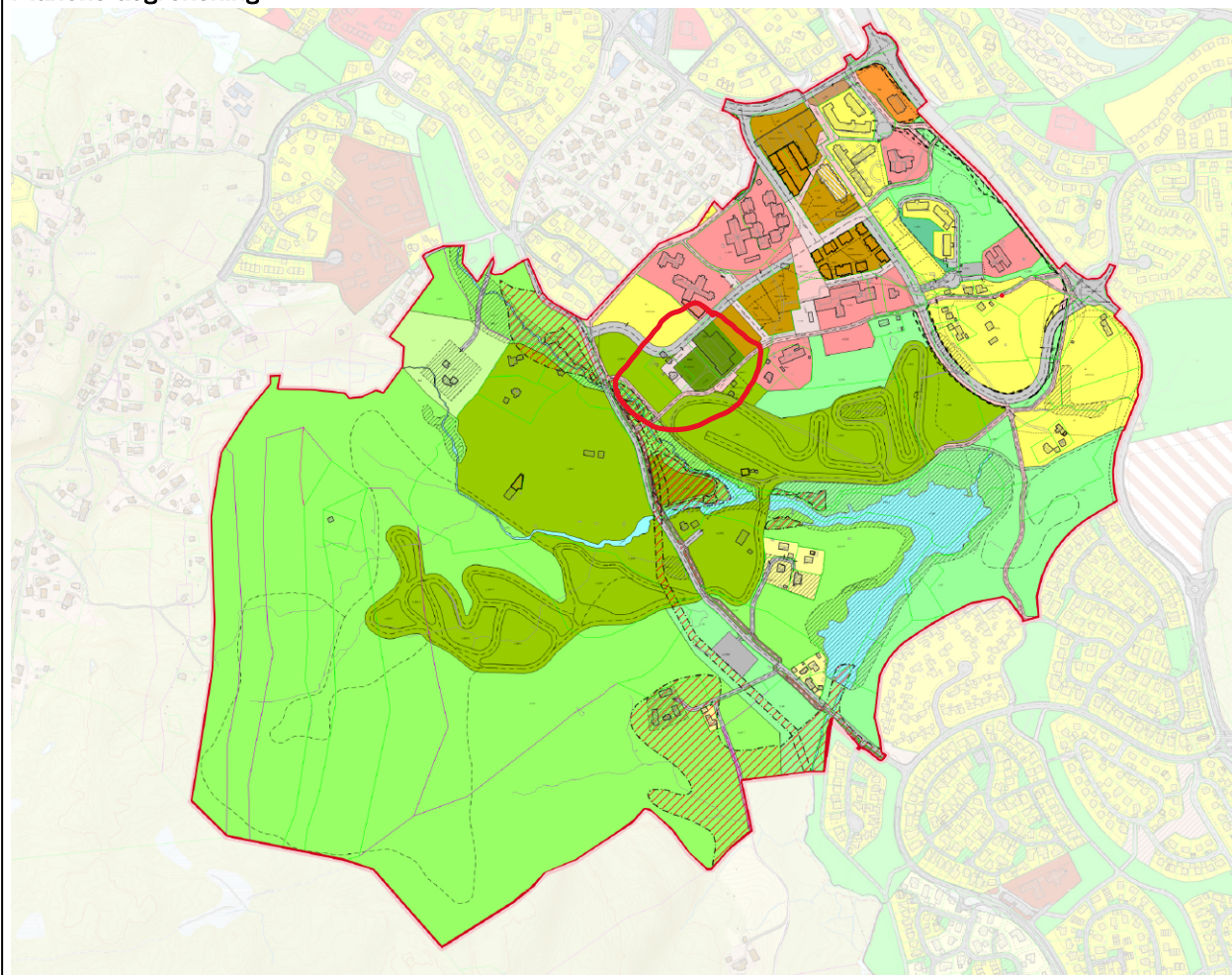
## Planforutsetninger

### Plantype

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

*Reguleringsendring for Områderegulering for Konnerud Sentrum 17.02.2020, PLAN-19/00208  
PLAN-20/01116*

### Planens avgrensning





forhold til dette. De områdene som endres må spesifiseres og komme tydelig fram i form av endringsavgrensning. Det må ses på om det er avsatt tilstrekkelig med areal i endringen, spesielt med tanke på inn- og utkjøring, varetransport/Kiss-and-ride etc. i o\_SGT6. Hvordan planen forholder seg til omliggende veier både i midlertidig og endelig situasjon må også ses videre på i prosessen.

#### **Planens navn**

Ved varsel om oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet, skal følgende navn benyttes:  
**«Endring av områderegulering for Konnerud sentrum»**

**Plan id:** 0602394

#### **Pågående planarbeid**

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

#### **Konsekvensutredning**

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Planområdet er tidligere godkjent for utbygging. Endringen vurderes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, og vil ikke falle inn under krav til konsekvensutredning eller planprogram. Viktige temaer og eventuelle konsekvenser av tiltaket vil på vanlig måte utredes og vurderes i forbindelse med planprosessen.

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 er til dels 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**

Den endelige opparbeidelsen av adkomstveien o\_SKV5 er knyttet til en senere utbyggingsetappe av områdereguleringsplanen. Det må som en del av planarbeidet sees på hvordan det kan sikres en midlertidig god og trafikksikker adkomst til hallene for alle trafikantgrupper. Nødvendige rekkefølgekrav vil måtte innarbeides i planendringen og kommunen ønsker å inngå avtaler som avklarer rekkefølgekravene.

#### **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. Medvirkning tidlig i planarbeidet, gjerne i utarbeidelsen av forslaget, er å anbefale.

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). Aktuelle grupper i denne medvirkningsprosessen vil være, men ikke begrenset til:

- Barn og unge, viser til pbl. § 5-1.
- Naboer
- Innbyggere på Konnerud, spesielt de som bor i nye Konnerud sentrum
- Medlemmer av idrettslaget
- Nærutvalget for Konnerud.. finne ut av nøyaktig hvilken

Verktøy en kan bruke i prosessen er:

- Digitale innspill
- Spørreundersøkelser
- Innbyggermøter
- Mediestrategi og informasjon med mer.

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 *Frame 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

### 1. Trafikk/mobilitet/parkering

Henviser til gjeldene områderegulering hvor det står:

#### 8.4.3 Felt o\_SGT6

a) Feltet skal opparbeides som trafikk- og snuareal for henting/levering, varelevering og inn- og utkjøring til parkeringskjeller under idrettshall.

I foreslått initiativ stiller vi spørsmål til om det er avsatt tilstrekkelig med areal for de ulike formålene, spesielt med tanke på logistikk og slik at den kan løses som tenkt i områdereguleringen. Denne situasjonen må derfor utredes nærmere.

Drammen kommunes vei- og gatenorm skal legges til grunn for de trafikale løsningene. Den er tilgjengelig her: <https://www.drammen.kommune.no/politikk-samfunn/planer/gatenorm/innledning/>

#### Logistikk og trafiksikkerhet

Som nevnt ovenfor må det vises hvordan levering og henting av barn løses på en trafiksikker måte og med tilstrekkelig kapasitet. Det må også fremgå hvordan foresatte som leverer/henter skal kjøre til og fra, hvor de skal snu etc. Det må og vises hvor de evt. skal parkere dersom de skal vente under treningen.

Videre må det vises hvordan man på en trafiksikker måte skal få tilgang til hallen med utstyr til treningen, samt hvordan varelevering og renovasjon skal komme fram. Kjøring og myke trafikanter må i minst mulig grad blandes. Det skal være sikkert og attraktivt å gå og sykle til hallene.

I dagens regulering ligger det inne én avkjørsel til feltet. Dette er begrunnet i både framkommelighet, og trafiksikkerhet langs tilhørende vei, samt sikt. Ref. kommunens vei- og gatenorm skal det være spesielle terrengmessige forhold som gjør at det kan etableres flere avkjørsler. Planadministrasjonen vil derfor at man i arbeidet med reguleringsendringen forholder seg til en avkjørsel slik det er regulert, og ikke to slik planinitiativet viser. Det betyr at det må kunne kjøres inn og ut av samme avkjørsel. Krav til avkjørsler er gitt av kommunens vei- og gatenorm.

Svingebevegelser for lastebil for varelevering nevnes spesielt, da det ikke ser ut til å kunne bli ivaretatt i planinitiativet.

Videre må det være skille mellom o\_SGT6 og o\_SGS15 og o\_ST5, da sistnevnte skal være forbeholdt gående og syklende.

Byggegrense mot o\_SGS15 og o\_SKV5 må ivaretas for nødvendig anlegg for opparbeidelse, gang- og sykkelanlegg/vei med skulder og tilhørende vedlikeholds areal.

#### Parkering

Viser tilbake til avsnitt 8.4.3 *Felt o\_SGT6* i gjeldene områderegulering:

- a) *Feltet skal opparbeides som trafikk- og snuareal for henting/bringning, varelevering og inn- og utkjøring til **parkeringskjeller under idrettshall.***

Dette viser at parkering er tenkt løst som parkeringskjeller under idrettshall. Det er ikke vist i planinitiativet hvordan dette er tenkt løst. Dersom det ikke parkeringsbehovet løses med parkeringskjeller, må det utredes en annen varig løsning av parkeringsbehovet. Nødvendig areal må medtas som en del av reguleringsendringen.

I denne saken vil vurderingen av hvor mange parkeringsplasser det er behov for (for henholdsvis bil og sykkel), ta utgangspunkt i hvor mange brukere det er av de to hallene, både ved vanlig «hverdagstrening» og i forbindelse med store arrangementer i hallene (cup o.l.). Det må gjøres en utredning av hvor mange plasser dette er og vise hvordan parkeringsbehovet dekkes i hvert tilfelle.

Antall parkeringsplasser skal følge gjeldene parkeringsnorm for kommunen.

Det ble vedtatt ny parkeringsstrategi for Drammen 14. juni. Vedtatt strategi vil i løpet av juli bli tilpasset nettvissning og tilgjengeliggjort på kommunens nettside, men inntil da finner man den her: <https://innsyn2020.drammen.kommune.no/motekalender/motedag/1001077842/sak/100205614>. (Sakens vedlegg 1 er selve parkeringsstrategien med parkeringsnorm.) Den ble vedtatt uten endringer.

Drammen kommunes parknorm skal legges til grunn for løsninger i grøntarealer som skal eies eller driftes av kommunen. <https://www.drammen.kommune.no/globalassets/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/dokumenter/parknorm-for-drammen-kommune.pdf>

#### Trafikkanalyse

En større flerbrukshall vil gi økt trafikkbelastning inn i området ved at hallen vil bli bruk av personer fra øvrige kommunedeler i Drammen og utebys fra, og ved at flere kjører samtidig til hallen.

Overnevnte punkter og denne økningen i trafikkbelastning fører til at det må utføres en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet.

## **2. Overvann**

Gjeldene områderegulering sier dette om håndtering av overvann i planområdet:

### *6.1.5 Overvannshåndtering og bekkeåpning*

- a) Overvann skal primært håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor det enkelte utbyggingsfelt. Håndtering av overvann skal vurderes integrert som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene. Det skal vurderes å benytte takflatene til håndtering av overvann.*
- b) Påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett tillates ikke.*
- c) Feltene o\_SKV2, o\_SKV4-5, o\_SKV7-9, o\_SGT1-6 og o\_ST1 skal bygges med løsning for overflatebasert håndtering av overvann.*
- d) Langs o\_SKV3 skal overvannsgrøfter bygges som rensegrøfter med filtermasser og beplantning tilpasset for å ta opp forurensning fra biltrafikk.*
- e) Det skal etableres renseløsning (dam) innenfor o\_BIA4 og o\_GP1 for rensing av vann fra overvannsgrøfter før påslipp til Svensedammen.*
- f) Det kan tillates at overvann fra utbyggingsfeltene ledes til det overflatebaserte systemet av overvannsgrøfter. Dette forutsetter rensing av overvannet og kommunens godkjenning av løsningen.*
- g) Det skal legges til rette for bekkeåpning fra Konnerudgata til Svensedammen gjennom felt o\_GF1, o\_BIA4 og o\_G1, som vist som juridisk linje midtlinje vassdrag på plankartet.*

Det forutsettes at overvannsbestemmelser videreføres fra opprinnelig plan og at det utarbeides en helhetlig overvannsplan som viser håndtering helt fram til resipient.

Overvannshåndtering må håndteres innenfor byggesonen gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Det finnes etter hvert mange mulige tiltak for å tilrettelegge for dette, som for eksempel gjennom bruk av regnbed, permeable flater og utvikling av åpne grøftesystemer. Avstandskrav til kommunalt ledningsnett må ivaretas og det må skrives en utbyggingsavtale for eventuell omlegging der det oppstår konflikt med eksisterende ledningsnett.

## **3. Beredskap**



Det er viktig i et beredskapsperspektiv at utrykningskjøretøy kan komme uhindret frem, og ha tilstrekkelige arealer når det er stor trafikkbelastning ved større arrangementer.

Det bør i tillegg settes av tilstrekkelig arealer til parkering, oppstillingsplasser for og snuplasser for å kunne sikre tilgjengelighet ved renovasjon, vareleveringer og stigebiler

Vi minner også om RfD og brannvesenets veiledere:

<https://www.rfd.no/om-rfd/forskrift-og-retningslinjer#/>

<https://drbv.no/tilrettelegging-for-brannvesenets-innsats/>

#### **4. Arealformål og planbestemmelser**

Som nevnt tidligere vil en viktig del av videre prosess være å så på om det er avsatt tilstrekkelig med areal for å dekke de ulike kravene. Viser da spesielt til o\_SGT6 og parkering.

Det nevnes ønsket om å legge til rette for utleiemuligheter i planinitiativet. Da området er regulert til idrett er det viktig å påse at det kun leies ut til idrettsformål, hvis ikke vil det utløse en formålsendring.

De foreslåtte endringene på plankartet vil innebære å dokumentere kart og bestemmelser som sikre kvaliteter til utforming knyttet til hallen og tilliggende områder; adkomst, grøntarealer ol. Dette er knyttet til intensjonen om at detaljregulering for dette området unngås, se ellers under prosess i slutten av dokumentet.

Knytte ivaretagelse av kvalitetskrav vil fremgå i planbestemmelser.

#### **5. Rekkefølgekrav**

Rekkefølgekravene fra områdereguleringen må hensyntas og videreføres i prosessen, spesifikke punkter å nevne her er: 4.1.2f, 4.1.2g, 4.2.2j og 4.2.2p.

Videre planprosess vil avdekke hvorvidt det er behov for supplerende rekkefølgekrav. For eksempel knyttet til opparbeidelse av kjørevei, etc.

## 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. 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:

- **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
- **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 skal dokumenteres i forhold til veinorm/gatenorm/SVVs håndbøker. Det vises ellers spesielt til forhold omtalt under særlige fokusområder.
- **Krav og behov for parkering for bil og sykkel:** Det må utføres en trafikkanalyse; utredning og kartlegging av hvor stort parkeringskrav planforslaget utløser, samt hvor dette skal løses. Arealet må komme frem i plan og være tilstrekkelig for formålet. Det vises ellers spesielt til forhold omtalt under særlige fokusområder.
- **Barn- og unges interesser:** Trafiksikkerhet, skoleveg, møteplasser, smett/smug og snarveier

- **Vann og avløp:** kapasitet og tilkoblinger, nytt anlegg
- **Overvann og flomveier:** 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.
- **Støy:** Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan, og vise tilfredsstillende løsninger i forhold til støyutfordringen.
- **Klimagassutslipp:** Planforslagets konsekvenser for klimagassutslipp. Tiltak for å minimere energiforbruk, tiltak for å minimere klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer.
- **Luftforurensning**
- **Grønnstruktur:** tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet.
- **Avfallshåndtering:** valgt løsning, plassering av løsning og tilgang for tømming
- **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

Hovedregelen er at det gjelder de samme reglene for endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan, jf. plan og bygningsloven § 12–14 første ledd. Det gjøres unntak for endringer i reguleringsplan når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur – og friluftsområder, jf pbl § 12–4 andre ledd og tredje ledd. Disse endringene behandles etter en enklere prosess. I denne saken vil det ikke være mulig å behandle planen etter enklere prosess.

Vi kjenner til intensjonen om at området med idrettshallen ikke skulle stilles krav om detaljregulering i den vedtatte områdereguleringen, derimot er ikke denne intensjonen formelt videreført i planbestemmelsene. Arbeidet defineres som en endring av områderegulering med full prosess, hvor videre arbeid for feltet gjøres så detaljert at det blir unntatt videre plankrav om detaljregulering. Dette vil gi en smidigere prosess for gjennomføring av tiltaket.

Planadministrasjonen ønsker derfor at det inngås en avtale om utarbeidelsen av planendringen etter plan- og bygningslovens § 12–2, som innebærer at private gis mulighet til å utarbeide/endre en områdereguleringsplan, som er en kommunal plan.

Vi vil ikke ta gebyr for behandlingen, men det er praktisk og ressurs sparende om konsulent kan gjennomføre varsling, utarbeidelse av plandata mm.

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 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

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

### **Bekreftelse og forbehold**

Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger i planinitiativet og opplysninger gitt i oppstartsmøtet og vil naturlig nok ikke kunne regnes som en uttømmende liste.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og /eller endring av fremdriften i planarbeidet.

Med hilsen

Vilde Reitan Forbregd

Elisabet Finne  
Virksomhetsleder Arealplan,  
klima og mi

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Mottakere:

PANELBYGG AS, Stig Myhre  
KONNERUD IDRETTSLAG, Karianne Hajum  
KONNERUD IDRETTSLAG, Jon Reidar Iau Winge  
FRAME ARKITEKTUR AS, Magdalena Kwiatkowska

# 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. Forslagstiller 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 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>	<p><b>Har plandataene blitt konstruert med utgangspunkt i gjeldende kartgrunnlag?</b></p> <p><b>Er nødvendig kunnskapsgrunnlag tilgjengelig? (Det offentlige kartgrunnlaget)</b></p>
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	<p>det klarlegging av eiendomsgrenser?</p> <p>eksisterende eiendomsgrenser oppheves?</p>



	<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	<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	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>
	<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 parallell med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.)</li> <li>▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettligne–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.</li> </ul> <p>Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.</p>
<b>5. Topologi</b>	<b>Tilfredsstillt 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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formålsgrænse 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>▪ Formålsgrænsen skal være identisk med planens begrensning i ytterkant av planen.</li> <li>▪ Dersom to linjer med forskjellige objektkode skal ligge dobbelt (for eksempel formålsgrænse 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>	<p><b>Er planen utarbeidet iht. departementets veileder?</b></p> <p><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></p>
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><i>SOSI-fil, plankart og bestemmelser skal inneholde identisk informasjon.</i></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> <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> </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>▪ <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>
<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>	<p><b>Plannavn og planID avklares før eller i oppstartsmøtet</b></p> <p>Navnet på en plan skal vise til offentlige steds-, gårds- eller veinavn (jf. bestemmelsene i lov 18. mai 1990 nr. 11 om stadnamn). Det anbefales å kvalitetssjekke navnebruken opp mot Sentralt stedsnamnregister (SSR). Navnet kan med fordel også sjekkes opp mot datasettet historiske stedsnavn hvis kommunen har gjort en slik kartlegging.</p>