

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.
PLAN-24/00506-4

Saksbehandler
Øystein Ertresvåg

Dato
21.06.2024

Referat eksternt oppstartsmøte - Områderegulering for Bangeløkka

Møtested: Drammen rådhus	Møtedato: onsdag 15. mai 2024 12:00-13:30
Deltakere fra forslagsstiller: Plankonsulent: Kontaktperson: Camilla Mohr, LINK Arkitektur AS cam@linkarkitektur.no Telefon: +47 951 31 732 Camilla Aakre, LINK Arkitektur AS CA@linkarkitektur.no Grunneiere: Kontaktperson: Fredrik Baumann, Anton Eiendom fb@anthoneiendom.no Telefon: +47 469 21 450 Tor Johansen, COOP Norge tor.johansen@coop.no Cato Hauge, Front Real Estate cato@frontrealestate.no Forslagstiller/Koordinator, Prosjektleder for planarbeidet, Drammen kommune: Manjot Kaur (Utbygging og Infrastruktur)	Deltakere fra arealplan, Drammen kommune: Øystein Ertresvåg (Saksbehandler) Karina Aasheim Johansen (Co-Saksbehandler) Anders Toft-Zibell (Avdelingsleder)

Virksomhet

Arealplan 1

Organisasjonsnummer Postadresse Besøksadresse Telefon +4732040000
Postboks 7500 Postboks 7500 kommunepost@drammen.kommune.no
3008 DRAMMEN 3008 DRAMMEN

Grunneiers hensikt med planarbeidet

Planinitiativets hensikt er å legge til rette for en gradvis transformasjon av tre kvartaler på Bangeløkka. Transformasjon fra blandet næring og storhandel til bolig kombinert med et bredt spekter av næring og forretning.

Planinitiativet foreslår en utbygging på ca. 130.000 m² BTA. Det foreslås å utvikle området med blandede funksjoner og hovedvekt av boliger mot sør og hovedvekt næring mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate i nord og E18 i øst.

Grunneiere ønsker å detaljregulere et delområde innenfor planen slik at første byggetrinn kan utføres uten krav om detaljregulering. Det er foreslått 5-6 utviklingstrinn over en byggeperiode på 3-15 år.

Området ligger 1 km fra Drammen stasjon, tett på eksisterende bolig-, skole og idrettsområder. Dagens bebyggelse utgjør ca. 39.000 m² for handel, helse, industri, lager og kontor. Dette inkluderer regional handel med aktører som eksempelvis Elkjøp, Power, Kid og Jysk. De tre kvartalene er avsatt til erverv gjennom kommunedelplanen for Sentrum (vedtatt 30.05.2006) og regulert til lager, industri og regional handel med plasskrevende varer i Reguleringsplan for forlengelse av Collets gate, Bjørnstjerne Bjørnsonsgate fra Anchersbakken til Telthusgata, C.O. Lundsgate og tilstøtende arealer, vedtatt 23.09.03 og Reguleringsplan for del av areal mellom C.O. Lundsgate og Vestfoldveien, vedtatt 23.10.12.



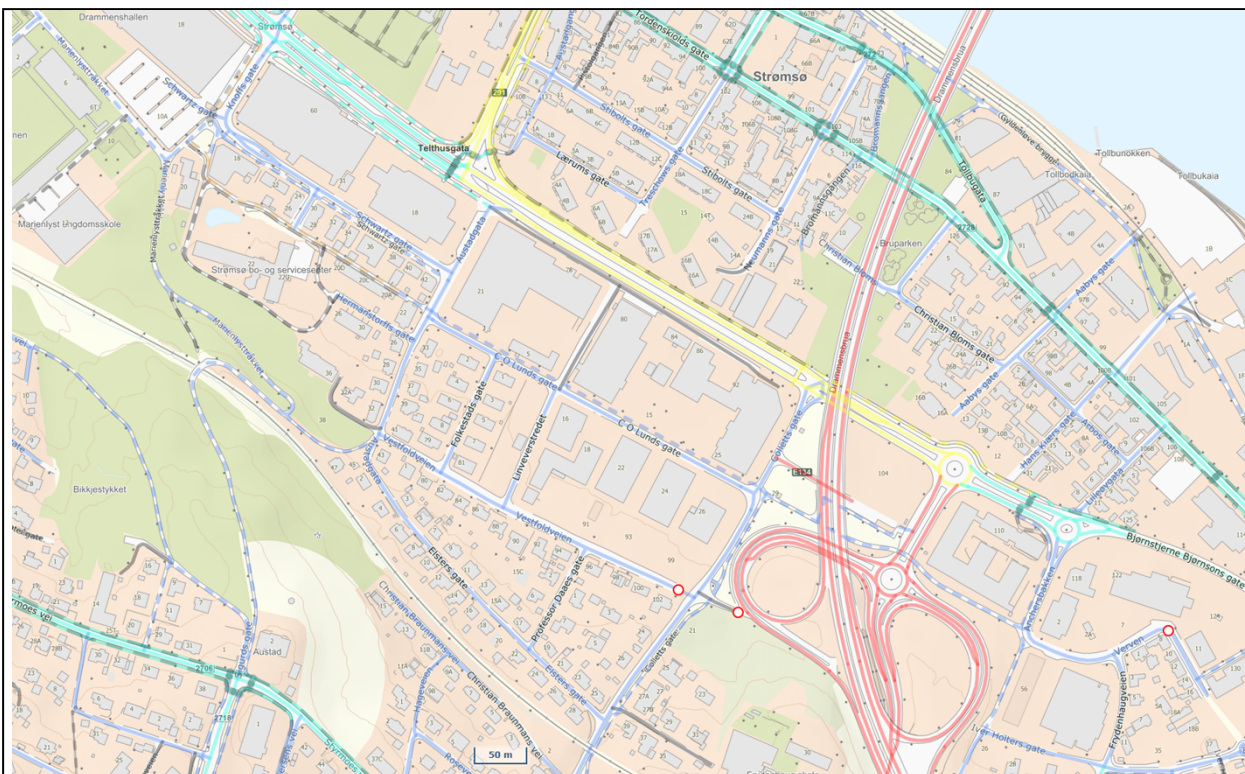
Figur 1: Forslag til planavgrensning i planinitiativet

Foreslått planområde for Bangeløkka områderegulering er avgrenset av Bangeløkkakrysset/Collets gate og Austadgata i øst-/vest-retning, og av Bjørnstjerne Bjørnsons gate og Vestfoldveien i nord/sør-retning.



Figur 2: Flyfoto over planområdet, sett fra sør (Kilde: dn.no)

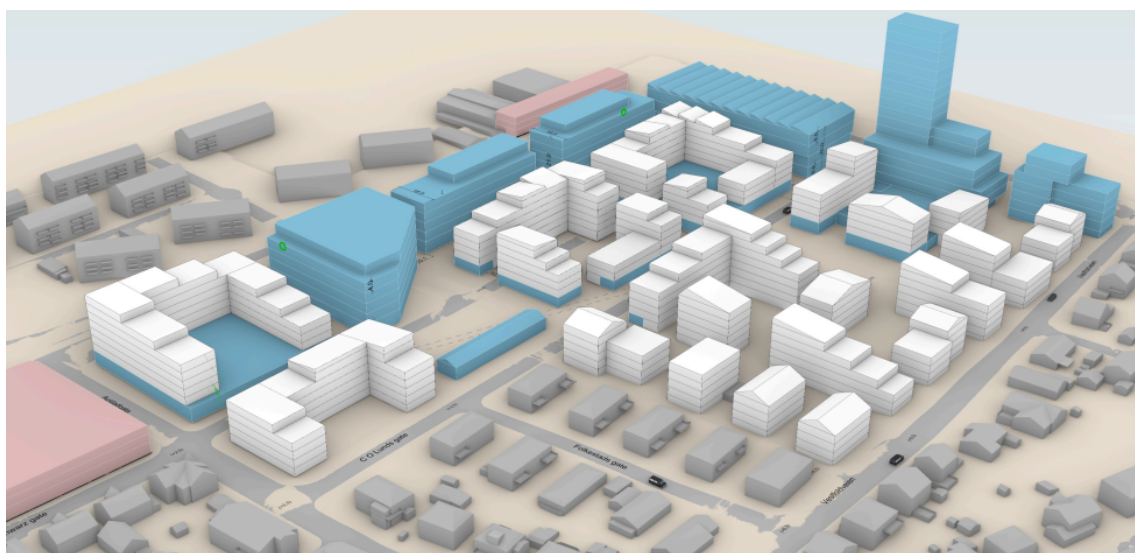
Det foreslås å forlenge Schwartz gate som gågate fram til Linneverstredet. C O Lunds gate foreslås gradvis transformert til nabolagsgate med beplantning mellom fortau og bebyggelse. Adkomst med bil til parkering for handelslokalene foreslås lagt til planområdets randsone. Næringslokalene lokaliseres i de mest støyutsatte områdene mot E18 og Bjørnstjerne Bjørnsons gate.



Figur 3: Områdekart Bangeløkka. Europavei (rød farge; E18 og E134), riksveier (gul farge; Bjørnstjerne Bjørnsons gate og Telthusgata), fylkesveier (turkis), kommunale gater (lys blå), privat vei (grå).

I planinitiativet foreslås det to utviklingsalternativer i tillegg til et 0-alternativ, som tilsvarer gjeldende regulering på 100.000 m² BRA. Det er kun et foreslått «signalbygg» i alternativ 2 som skiller mellom planinitiativets alt. 1 og 2:

- 116.000 m² BRA, tilsvarer 233% BRA, uten signalbygg
- 118.800 m² BRA, tilsvarer 237% BRA, inkludert signalbygg

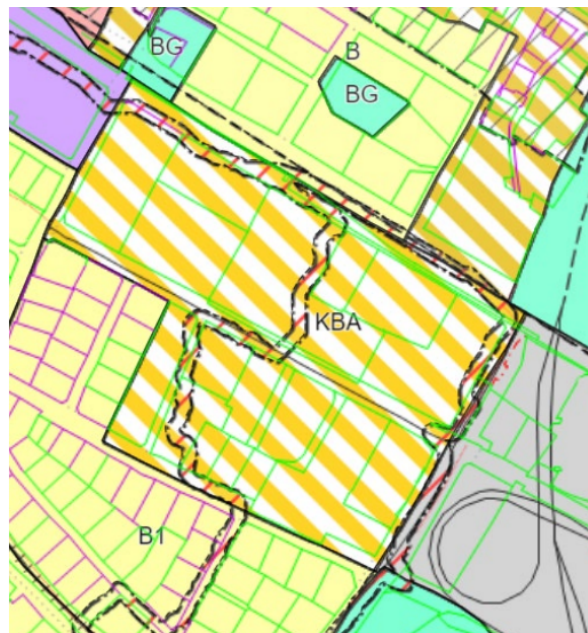


Figur 4: Planinitiativets alternativ 2 inkluderer et «signalbygg» mot E18 i østre ende av planområdet. Bygninger foreslått til næringsformål er vist i turkis og bygninger til boligformål i hvit farge.

Forholdet til overordnede planer

Gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2014-2036), vedtatt 05.10.2015 i Drammen bystyre.

I gjeldende KPA 2014-2036 er kvartalene avsatt til eksisterende erverv/næring, med unntak av parkeringsplass langs vestre side av Linveverstredet, som er avsatt til boligformål.



Figur 5: Kommuneplanens arealdel: Gjeldende arealdel vises til venstre, og forslag til ny arealdel med kombinert formål vises til høyre.

Forslag til ny kommuneplanens arealdel 2023-2035 (ikke vedtatt)

Det foreslåtte planområdet er i forslag til kommuneplanens arealdel 2023-35 (KPA) avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA).

I forslag til bestemmelser til ny arealdel (KPA §14.5) stilles det krav om at området skal utvikles med en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting og bolig, hvorav en vesentlig andel arealer avsettes til næringsvirksomheter og arbeidsplasser.

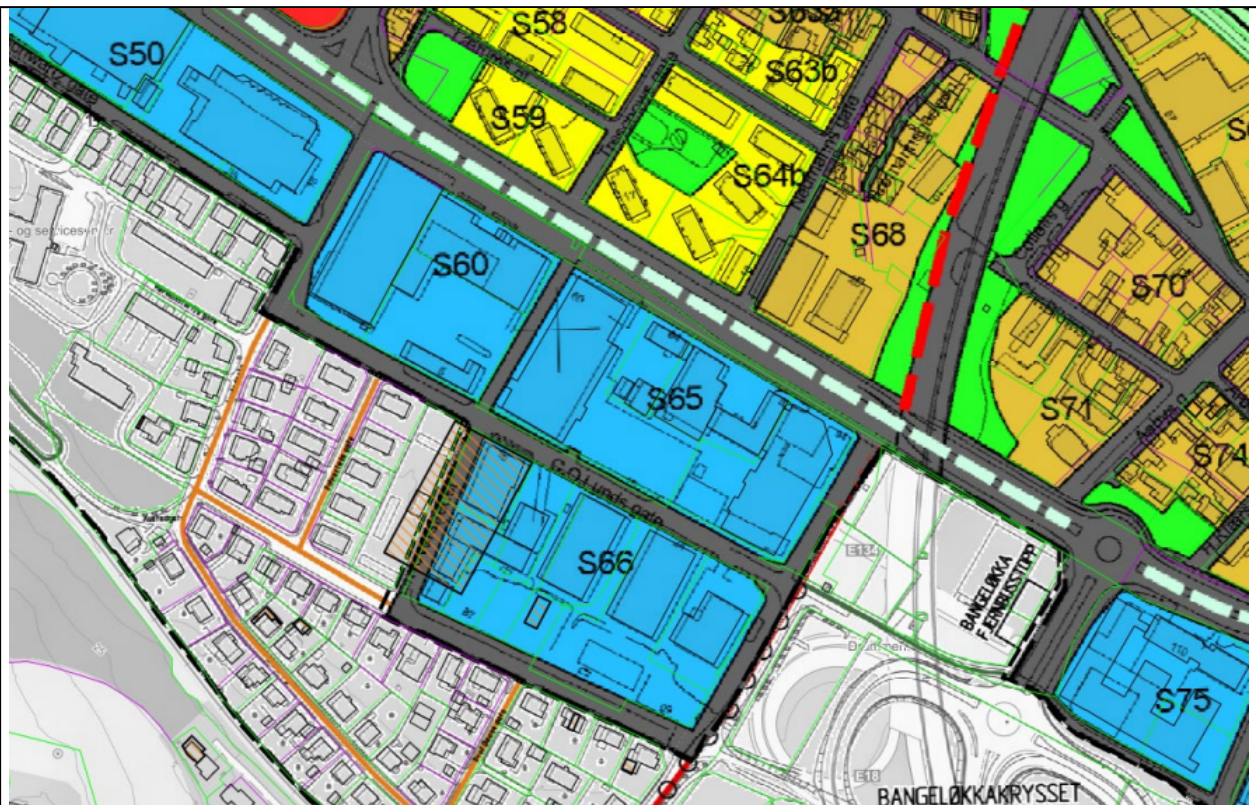
Det er inngått en avtale iht. §12-2 i Plan og bygningsloven som ble vedtatt i formannskapsmøte 13. mars 2024, sak nr. 27/24. Avtalen omhandler roller og ansvarsfordeling for utarbeidelse av områdereguleringsplan for Bangeløkka.

I inngått avtale skal planprogrammet og planarbeidet ses i sammenheng med og tilpasses arbeidet og føringene i den nye kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Kommunedelplan for sentrum.

Planområdet omfatter område S60, S65 og S66 i kommunedelplan for sentrum i tidligere Drammen kommune, planID 3005 0602503.52 vedtatt 30.05.2006. Parkeringsplass vest for Linveverstredet er inkludert i planinitiativet, men ligger utenfor sentrumsplanen.

Veiene er regulert til offentlig veiformål, og kvartalene er regulert til næringsområde S60, S65 og S66:

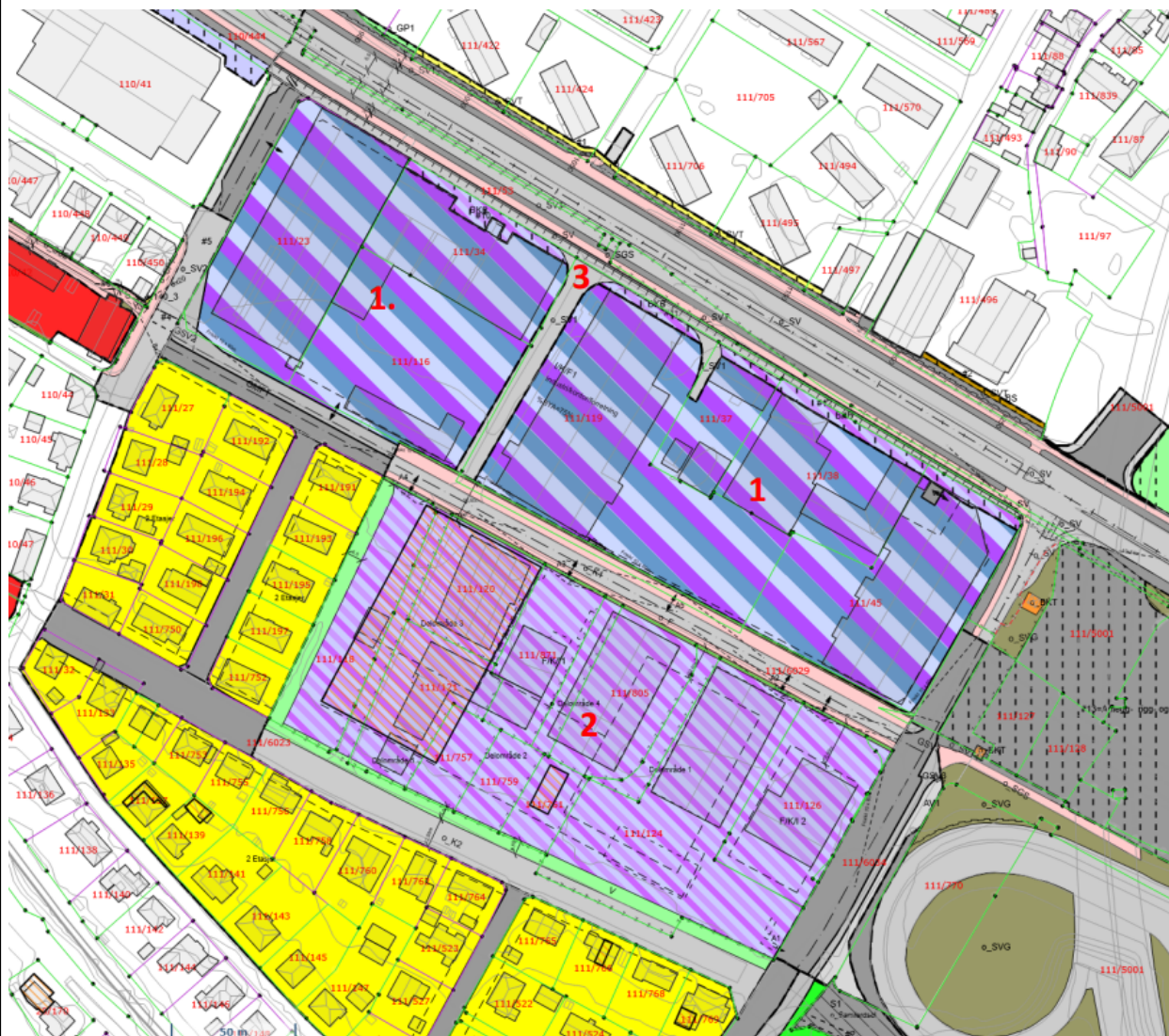


Figur 6: Planområdet omfatter område S60, S65 og S66 i kommunedelplan for sentrum i tidligere Drammen kommune, planID 3005 0602503.52 vedtatt 30.05.2006.

Følgende bestemmelser gjelder for felt S60, S65 og S66 i kommunedelplan for sentrum:

- I arealene syd for Bjørnstjerne Bjørnsons gate, kvartalene S50, S60, S65, S66, S75, S81a, S82 og S84 tillates oppført bygninger for kontor, lett industrivirksomhet og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg, dvs. lager og kontor til egen administrasjon. Det kan, der forholdene ligger til rette for det tillates forretningsvirksomhet som har tilknytning til produksjonen til den enkelte bedrift i området. Forretningsvirksomhet for plasskrevende varer, dvs. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskole/hagesenter og forretningsvirksomhet for arealkrevende varer, dvs. møbler, hvite- og brunevarer samt interiørvarer kan etableres.
- For kvartal S66 gjelder: Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarende bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal).
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.
- Det skal ved nybygging etableres nødvendig skjermsoner mot omkringliggende boligbebyggelse, ved bebyggelse, murer eller vegetasjon.
- Utendørs lagring tillates kun dersom det er skjermet mot omgivelsene med bebyggelse eller tett skjermvegg.

Gjeldende reguleringsplaner



Figur 7: Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet (1 - 3).

Området inngår i tre reguleringsplaner:

1. Nordlige del: Reguleringsplan for Collets gates forlengelse, Bj. Bjørnsonsgate fra Anchersbakken til Telthusgata, C.O. Lunds gate vedtatt 23.09.2003, planID 060259-9.
2. Sørliche del: Detaljert regulering av del av C. O. Lunds gate, del av Vestfoldveien og Linneverstreetet vedtatt 23.10.2012, planID 0602315. Reguleringsplanen inkluderer parkeringsplass vest for Linneverstreetet.
3. Kjørevei mellom Bj. Bjørnsonsgate og C.O. Lunds gate: Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Telthusgata - Holmestrandsveien/Rundtom, vedtatt 05.04.2016, planID 0602325.

Reguleringsplanene legger til rette for forretning, kontor og industri med en samlet utnyttelse på ca. 110.000 BTA.

Varsle oppheving av gjeldende planer

Gjeldende reguleringsplaner som overlapper planområdet bør oppheves samtidig som områdereguleringsplanen blir vedtatt. Dette for å holde orden i planarkivet. Omfanget vurderes i samråd med kommunen frem mot varsling av oppstart av planarbeid.

Områdesatsing – Strømsø 2030, og Områdeutviklingsstrategi (OUS) for Strømsø

Drammen kommune, Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) og Integrerings og mangfoldsdirektoratet (IMDi) har gått sammen om en ti-årig områdesatsing på Strømsø – Strømsø 2030. Målet med satsingen er at flere beboere i området skal få styrket sine levekår gjennom en varig bedring av tjenester og nærmiljøkvaliteter.

Områdeutviklingsstrategi (OUS) for Strømsø ble vedtatt av kommunestyret 19.03.2024.

Planområdet i planinitiativet ligger i Strømsø bydel og er omfattet av områdesatsing – Strømsø 2030, men ligger utenfor OUS Strømsø geografiske område. Planområdet tilstøter områdeutviklingsstrategien langs Bjørnstjerne Bjørnsons gate.

Lenker til gjeldende planer

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 ikke med gjeldende kommuneplanens arealdel, men i tråd med arealformål i forslag til ny kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Det er inngått en avtale mellom kommunen og grunneiere om utarbeidelse av områdereguleringsplan etter plan- og bygningsloven §12-2. Avtalen ble vedtatt i formannskapsmøte 13.03.2024, sak nr. 27/24.

[Lenke til saksframlegg](#)

Se detaljer under eget punkt for utbyggingsavtale.

På bakgrunn av den inngåtte §12-2 avtalen ber kommunen forslagsstiller om å forholde seg til forslag til ny kommuneplan framfor gjeldende kommuneplanens arealdel i planarbeidet.

Planforutsetninger

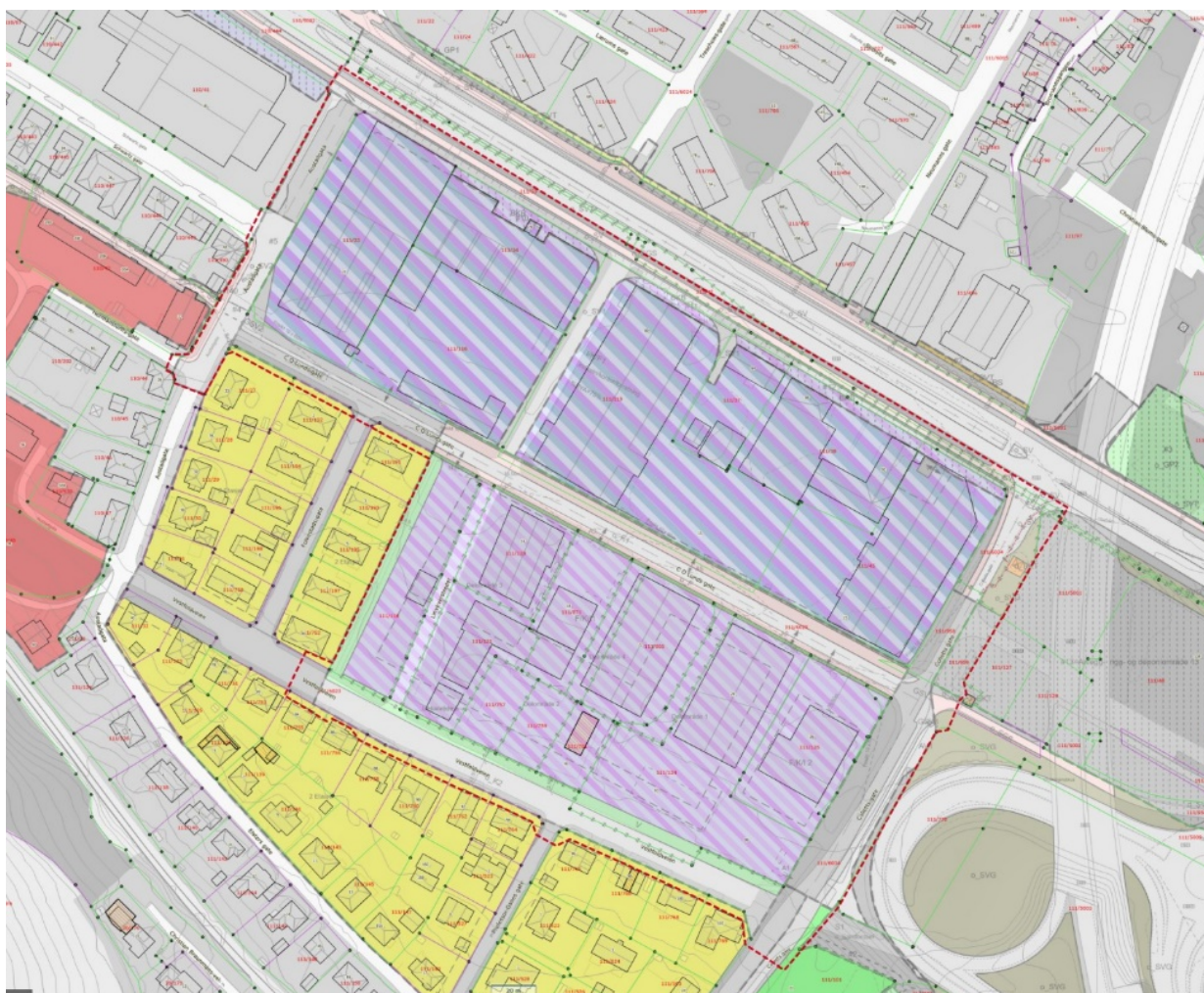
Plantype

Planadministrasjonen anbefaler at det kan settes i gang arbeid med områdereguleringsplan.

Planens avgrensning

Planadministrasjonen anbefaler at planens avgrensning omfatter tilstrekkelig areal til å løse flom- og overvannsproblematikk. Videre anbefales det at plangrensen inkluderer alle tilstøtende kommunale gater i full bredde, inklusivt kryss, fortau, gang- og sykkelveg og annen veggrunn. Langs riksvei er planens avgrensning lagt i veiskulder.

Kart nedenfor viser planadministrasjonens anbefalte planavgrensning for områdereguleringsplanen.



Figur 8: Planadministrasjonens forslag til planavgrensning

Planadministrasjonens planavgrensning omfatter mindre stripeareal langs veinettet som overlapper tilgrensende reguleringsplaner:

- Langs Bjørnstjerne Bjørnsons gate: Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Telthusgata - Holmestrandsveien/Rundtom, PlanID 0602325
- Langs Vestfoldgata: Regulering av Austadjordet øst for Austadgata. Eldre reguleringsplan, vedtatt 20.05.1939, PlanID: 06027-2.

Endelig planavgrensning vil kunne bli endret etter høring av planprogram og som følge av utredninger i planarbeidet. Eventuelle utvidelser av planområdet vil bli varslet på nytt iht. plan

og bygningsloven. 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: «**Områderegulering for Bangeløkka**» har fått tildelt følgende plan-ID: **20240007**.

Pågående planarbeid

Det pågår planarbeid på Strømsø nord for Bjørnstjerne Bjørnsons gate:

- Detaljregulering for Neumanns gate 17-21, PlanID 20210015.
- Områderegulering for strekningen Gyldenløve brygge - Tjømøkrankaia (Tangenkaia), PlanID 20230003.

Tilgrensende planer

Følgende tilgrensende planer må hensyntas spesielt:

- Detaljregulering for gang- og sykkelvei i Hermanstorffs gate. PlanID: 060220190013
Hensyn: Planen er ikke realisert og går delvis inn i planområdet i kommunalt gatenett (Austadgata, Hermannstorffs gate)
- Detaljregulering for FV/RV 282, Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Parsell Telthusgata - Holmestrandsveien/Rundtom, PlanID 0602325
Hensyn: Riksvei, planen er realisert. For å sikre en bedre overgang mellom gata og den nye bebyggelsen tas arealet frem til vegbanen med i planområdet.

Det er kjent at det er flom- og overvannsutfordringer i området. Det er også viktig å sikre gode forbindelser for gående og syklende. Dersom utredningsarbeidet viser at det er nødvendig vil man måtte diskutere eventuell utvidelse av planområdet (jfr. punkt Særlige planfaglige fokusområder for planarbeidet).

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert tiltaket i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift:

«Planen er vurdert opp mot § 3 og § 4 i Forskrift om konsekvensutredning. Formålet med konsekvensutredningsforskriftene er å sikre at hensyn til miljø og samfunn blir ivaretatt ved forberedelse av planer og tiltak, og for å belyse beslutningsrelevante og premissgivende temaer for gjennomføring av gitte planer og tiltak. Planen er vurdert å utløse krav om konsekvensutredning etter Forskriftens § 6 a, vedlegg 1:

- *Punkt 24: Prosjekterte bruksarealet for næringsbygg og privat tjenesteyting overskrider 15 000 m².*
- *Punkt 25: Nye boligområder er ikke i samsvar med gjeldende KPA. (Tiltaket er i tråd med forslag til ny kommuneplan – arealdel (KPA), men ikke iht. gjeldende KPA.)»*

Planadministrasjonen konkluderer med at:

Planen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

Områdereguleringer etter Plan- og bygningsloven [§ 12-2](#) skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II. Innsendt Planinitiativ utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6 a, vedlegg 1, punkt 24 og punkt 25:

- Punkt 24: Prosjekterte bruksarealet for næringsbygg og privat tjenesteyting overskrider 15 000 m².
- Punkt 25: Nye boligområder er ikke i samsvar med gjeldende KPA. (Tiltaket er i tråd med forslag til ny kommuneplan – arealdel (KPA), men ikke iht. gjeldende KPA.)

Pbl §12-2 avtalen

Det er inngått en avtale mellom kommunen og grunneiere om utarbeidelse av områdereguleringsplan etter plan- og bygningsloven §12-2. Avtalen ble vedtatt i formannskapsmøte 13.03.2024, sak nr. 27/24.

Lenke til avtale: [Avtale om utarbeidelse av områderegulering for området avgrenset av Bjørnstjerne Bjørnsons gate og Vestfoldveien i nord og sør, og Austadgata og Collets gate i vest og øst.](#)

«Områdereguleringsplanen skal følge opp overordnede planer, og avklare bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser på Bangeløkka.»

«Planprogrammet og planarbeidet [for Bangeløkka] må ses i sammenheng med og tilpasses arbeidet og føringene i den nye kommuneplanens arealdel.»

I avtalen er hovedansvaret for utarbeidelse av planprogram og planforslag for områdereguleringsplan overført til grunneier ved forslagsstiller. Drammen kommune har det overordnede ansvaret for områdereguleringen for Bangeløkka, og den endelige beslutningsmyndigheten i planarbeidet.

Utbyggingsavtale

Ved varsel av planoppstart skal det også varsles oppstart av forhandling om utbyggingsavtale knyttet til infrastruktur og rekkefølgekrav. 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.

Det skal legges opp til medvirkning ut over minstekravene i plan- og bygningsloven §§ 5-1 og 5-2, i tråd med innsendt planinitiativ. Planadministrasjonen forutsetter at involverings- og medvirkningsarbeidet følger prinsippene som ble presentert for Nærutvalget for Strømsø den 23. mai. Opplegg for medvirkning skal fastsettes i planprogrammet.

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 **LINK 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

Utredningstemaer og metodebruk vil detaljeres nærmere i planprogram.

Samferdsel

Samferdsel er en hovedutfordring for planprosjektet som vil generere trafikk i et allerede trafikkbelastet område. Dagens hovedakser for kollektiv, syklende og gående må ivaretas og forsterkes. Det blir svært viktig å få til gode løsninger som prioriterer kollektiv, syklende og gående og begrenser generert personbiltrafikk.

- Det må utarbeides en trafikktutredning. Utgangspunktet skal være hovedmål i vedtatt kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040 om å gjøre Drammen til et sirkulært og klimarobust lavutslippssamfunn der det er naturlig å velge miljøvennlig. Drammen skal redusere klimagassutslippene og ikke legge til rette for økt biltrafikk.
- Krysset Colletts gate x CO Lunds gate må utredes særskilt for ny løsning som ivaretar alle trafikanttyper.
- Riksveinett og Bangeløkkakrysset: Statens vegvesen har innsigelse til forslag til ny kommuneplanens arealdel for planområdet da det vil generere mer biltrafikk på nasjonalt veinett, spesifikt E18, E134 og Bangeløkkakrysset, Innsigelsen sammenlikner med dagens trafikksituasjon og ikke konsekvenser av vedtatte reguleringsplaner. Planen må utrede og tilstrebe å begrense generert personbiltrafikk.
- Mobilitetspunkt: Planområdet ligger sentralt til på Bangeløkka med nærhet til Drammen sentrum, direkte tilknyttet riksveinett og hovedtraseer for kollektiv sykkel og gange. Planen bør derfor styrke tilgjengeligheten og forenkle bruk av alternative reisemidler til privatbil. Det skal utredes et mobilitetspunkt som del av planen:
 - Tilrettelegge for enkle bytter mellom alternative mobilitetsformer til bil
 - Utendørs parkering av sykler og elsparkesykler tilgjengelig for både allmennheten og beboere/gjester.
 - Varelevering, pakkebokser
 - Drosjeoppstillingsplasser: henting og levering
 - Tilrettelegge for bildeling
- Bjørnstjerne Bjørnsons gate utgjør en barriere for myke trafikanter. Planforslaget må vise hvordan riksveiens barriereeffekt kan reduseres. Det er i dag to eksisterende krysningspunkt over Bjørnstjerne Bjørnsons gate ved henholdsvis Bruparken og Telthusgata. Planarbeidet skal utrede hvordan forbindelsene til Strømsø kan forbedres.

- Planområdet er et viktig knutepunkt for gang- og sykkelforbindelser. Planen må forsterke og bygge opp under gode forbindelser som gjør det attraktivt å sykle og gå. Eksisterende gang- og sykkelforbindelser skal styrkes.
 - I C- O. Lunds gate er det etablert en hovedtrasé for sykkel. Samtidig er gaten også en hovedkollektivtrasé for linje 3 med avgang hvert 10 minutt. Utvikling av området må balansere hensyn til både kollektiv og sykkel.

Støy og luftkvalitet

Området ved Bangeløkka er utsatt for støy og luftforurensning, og ligger innenfor gul- og røde sone for begge disse forholdene. Hovedårsaken til dette er at planområdet ligger tett opp til motorveibrua E18, Bangeløkkakrysset med E134 samt Rv 291 Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Støy og luftforurensning må utredes spesielt med tanke på at områdeplanen legger opp til en urban transformasjon av et næringsområde til boliger, handel og næring.

- 2 av kvartalene grenser mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate i nord og 2 av kvartalene grenser i øst mot Bangeløkkakrysset med E18 og E134. Planområdet ligger i rød støysone både mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate og mot Colletts gate langs Bangeløkkakrysset. Resten av planområdet ligger i gul støysone.
- I slike avvikssoner skal det gjennomføres ytterligere vurdering og utredninger, og om nødvendig iverksette avbøtende tiltak. Dette for å sikre gode boforhold og tilfredsstillende lydforhold i henhold til gjeldende krav. Vi viser her til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging [T-1442/21](#).
- Kommunene skal ta hensyn til luftkvaliteten når de jobber med arealplanlegging. Blant annet bør ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning (boliger m.m.) etableres i områder med dårlig luftkvalitet. Vi viser her til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging [T-1520](#).
- For dette tiltaket må det derfor gjennomføres både en støyfaglig utredning og utredning for luftkvalitet, og nødvendige tiltak må iverksettes.

Flom og overvann

Det er nødvendig å utrede flom- og overvannshåndtering og sikre nødvendige tiltak i planen. Flere forhold gjør at temaet er utfordrende i dette planarbeidet:

- Colletts gate er en betydelig flomvei. Dette vannet ledes til Grønland gjennom Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Dette utgjør per nå ikke en trygg flomvei mot elva.
- Planområdet befinner seg også i et lokalt lavpunkt som er sårbart for vannansamling.

Det må derfor gjennomføres utredninger av hele avrenningsområdet. Siden dette er en kommunal plan, forutsetter planadministrasjonen at nødvendige tiltak sikres, enten i denne planen eller i andre prosjekter.

I tillegg stiller planadministrasjonen følgende kvalitets- og funksjonskrav:

- Det bør etterstrebes å få til grønne flater/områder på bakke, som for eksempel regnbed, samt vurdere grøntarealer på tak med naturlig vegetasjon og infiltrerende dekker.
- Tilstrekkelig arealer for overvannshåndtering må sikres, og ses i sammenheng med uteområder. Grøntarealer i området må utformes slik at de kan fungere som fordrøyning av overflatevann for planområdet og tilgrensende områder.
- Infiltrasjon må ses i sammenheng med forurenset grunn. Drammenselva er resipient.
- Løsningene må sees i samarbeid med arbeidet som er gjort i Strømsø OUS.

Klima

Planen må konkretisere hva slags utredninger, analyser/beregninger osv. som skal legges til grunn for å vise reduksjon i klimagassutslipp, og hvilke energikilder som skal benyttes.

- Drammen kommune har utarbeidet en veileder for energi og klimavurderinger i plansaker som ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn etter formannskapsmøte 14.06.2024. Planarbeidet bør legge veilederen til grunn i utarbeidelse av planprogram og metodikk for utredning av klima og energiløsninger i planen.
- Kommunen anser det som positivt at planen utvikles etter FutureBuilt's prinsipper og kan være et foregangsprosjekt innen miljø og bærekraft. Planen bør legge til rette for etablering av miljøvennlige bygg som tar hensyn til klima, miljø og naturmangfold.
 - Tiltakshaver oppfordres til valg av materialer med lavt klimaavtrykk, samt lett gjenvinnbare materialer og bærekraftige løsninger.
 - Gode energisparetiltak bør integreres i bygningsmassen, og det bør legges til rette for lading av elbil.
- Miljødirektorates veileder M 1941 detaljerer hvordan klimagassutslipp skal behandles i konsekvensutredning: [Konsekvensutredning av klima og miljø | KU veileder - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#)

Uteområder og gaterom

- Rammene for bebyggelsen skal utformes på en måte som prioriterer best mulig kvalitet og attraktivitet for opphold i offentlige parker, torg, gater og uterom. Det må tilstrebes aktive, åpne fasader på gateplan.
- Plan for offentlige uteområder må gi mest mulig nytte for allmennheten. Det skal sikres god kvalitet, attraktive oppholdsarealer, og unngå i størst mulig grad at uteoppholdsarealer blir dødale, herunder smale korridorer og ganger. Privatisering av oppholdsarealer skal unngås, eksempelvis balkonger tett inntil gangveier. Planen må skille tydelig mellom offentlige- og felles private utearealer. Planen må sørge for gode forbindelse til fots og sykkel for allmennheten gjennom kvartalene.

Grunnforhold

Kartdata fra INSAR (<http://insar.ngu.no>) viser løsmasser innenfor planområdet. Grunnforhold i og rundt planområdet må derfor utredes. Satellittdata fra NGU viser at det er setninger opp mot 1 cm per år i området.

Grunnforurensning

Innenfor planområdet kan det være forurenset grunn. Dette grunnet de ulike industrier som tidligere har vært lokalisert i området. Her tenkes det spesielt på at det tidligere lå skrothogger/bilopphoggeri i området. Nærheten til Bangeløkkakrysset med tunnelutløp og trafikkerte veier gir også økt risiko for mulig grunnforurensning fra veitrafikk og drift av veier og tunneler.

Forholdet må utredes i planarbeidet og bør være et utredningskrav som innarbeides i planprogrammet.

- Dersom det avdekkes forurensede masser så kan vi legge inn en bestemmelse som sikrer at det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
- Forurenset grunn må vurderes i sammenheng med infiltrasjonsløsninger for overvann
- Dersom det skal graves i grunn må tiltakshaver sørge for at mulig forurenset masse håndteres forsvarlig, jf. Forurensningsforskriften Kapittel 2.

Krav til planprogram og konsekvensutredning

Krav til planprogram

Planprogrammet skal oppfylle vilkårene i forskrift om konsekvensutredning § 14:

Et planprogram og en melding med forslag til utredningsprogram skal inneholde en beskrivelse av:

- a) *planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn*
- b) *forholdene som etter kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap*
- c) *relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen*
- d) *plan- eller søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre.*
- e) *Planprogrammet eller meldingen skal også inneholde kart over det berørte området.*

Forslag til planprogram skal behandles av planutvalget (hovedutvalg for tekniske tjenester eller formannskapet) før det kan legges ut til offentlig ettersyn og oppstart av planarbeidet kan varsles. Planutvalget fastsetter planprogrammet etter høringsperioden. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere innkomne merknader og revidere planprogrammet før fastsettelse.

Alternativer for utbyggingspotensiale

I planinitiativet er det foreslått to utredningsalternativer. Det er kun et foreslått høyhus/ «signalbygg» i alternativ 2 som skiller mellom planinitiativets alternativ 1 og 2:

- 116.000 m² BRA, tilsvarer 233% BRA, uten signalbygg
- 118.800 m² BRA, tilsvarer 237% BRA, inkludert signalbygg

I tillegg er det sammenstilt et 0-alternativ som tilsvarer gjeldende regulering på 100.000 m² BRA i tillegg til krav til gesimshøyder som definert i sentrumsplanen.

Krav til utredningsalternativ

Planadministrasjonen ber om at det i planprogrammet foreslås tydeligere alternativer som reelt kan utrede forskjellen mellom den prinsipielle bystrukturen og høydene som er skissert og drøftet i planbeskrivelsen i gjeldende kommuneplan (se side 54 og 55), og den bebyggelsesstrukturen og høydene som er foreslått i planinitiativet. Ønsket om et høyhus ansees som en variant, og ikke et reelt alternativ.

Krav til konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal oppfylle vilkårene i forskrift om konsekvensutredning § 17:

Forslagsstiller skal utarbeide en konsekvensutredning som skal ta utgangspunkt i krav til dokumentasjon som følger av dette kapitlet. Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon. Hvis det mangler informasjon om viktige forhold, skal slik informasjon innhentes. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.

Konsekvensutredningen skal være en objektiv beskrivelse av konsekvensene av planforslaget. Beskrivelsen skal fokusere på virkningene for miljø og samfunn, og omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger. Alle subjektive vurderinger skal forbeholdes kapittelet «Forslagsstillers argumentasjon» i planbeskrivelsen.

Metodikk og konsekvensutredningstemaer detaljeres nærmere i utarbeidelsen av planprogram.

Konsekvensutredningstema (ref. forskriften § 21)

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder:

- *naturmangfold, jf. naturmangfoldloven*
- *økosystemtjenester*
- *nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål*
- *Klimagassutslipp*
- *kulturminner og kulturmiljø*
- *friluftsliv*
- *landskap*
- *forurensning (utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy)*
- *vannmiljø, jf. vannforskriften*
- *jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser*
- *samisk natur- og kulturgrunnlag*
- *transportbehov, energiforbruk og energiløsninger*
- *beredskap og ulykkesrisiko*
- *virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred*
- *befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen*
- *tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett*
- *barn og unges oppvekstvilkår*
- *kriminalitetsforebygging*
- *arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.*

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. 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.

Utredningstemaer

Planprogrammet vil ta stilling til hva som skal inngå som del av planbeskrivelsen og hva som skal inngå i konsekvensutredning.

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
- **Illustrasjonsplan** som viser tilbygget innenfor rammene av planen, adkomster, parkeringsplasser, varelevering, renovasjon og uteareal.
- **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.

- **Grunnforurensning:** Innenfor planområdet kan det mulig kan være forurenset grunn, som må utredes.
- **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. Utforming av avkjørsler og offentlige veier skal følge kommunens veinorm/gatenorm/SVV's håndbøker.
- **Vann og avløp:** Flom og overvannshåndtering vil være et viktig tema til områdeplanen. Det vil være utfordrende å få overvann fra området ut til resipient. Det er målt høy andel fremmedvann (overvann og grunnvann) i avløpsnettet. Planarbeidet må koordineres med kommunens planer for forsterkning av forsyningssikkerheten for vann som krysser planområdet.
- **Flomveier:** Det skal prosjekteres og dokumenteres gjennomførbar plan for sikre flomveier.
- **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.

- **Klimagassutslipp:** Planforslagets konsekvenser for klimagassutslipp skal utredes, herunder tiltak for å minimere energiforbruk, tiltak for å minimere klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer.
- **Naturmangfold:** Det oppfordres til å bevare så mye naturlig grønne arealer som mulig. Der hvor grønne områder skal opparbeides er det viktig med blomstrende vekster (helst stedegne) for å øke det biologiske mangfoldet, samt at det er sammenhengende grønne korridorer for insekter. Det skal ikke brukes arter som står på fremmedartslisten.
- **Støy:** Planområdet omfattes av områder for rød og gul støysone. Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i forslag til ny kommuneplan, og vise tilfredsstillende løsninger for leilighetene og uteoppholdsarealene (også de private). Dette må dokumenteres gjennom prinsipielle plantegninger og en støyanalyse som utføres i forbindelse med planarbeidet. Innglassede balkonger som eneste «stille» side aksepteres ikke. Det skal sikres gode boforhold og planen må tilfredsstillende lydforhold i henhold til gjeldende krav. Vi viser her til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging [T-1442/21](#).

- **Luftforurensning:** Planområdet omfattes av områder utsatt for luftforurensning. Kommunene skal ta hensyn til luftkvaliteten når de jobber med arealplanlegging. Blant annet bør ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning (boliger m.m.) etableres i områder med dårlig luftkvalitet. Vi viser her til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging [T-1520](#). For dette tiltaket må det derfor gjennomføres både en utredning for luftkvalitet på lik linje som støyfaglig utredning, og nødvendige tiltak må iverksettes.
- **Varelevering, renovasjon og utrykning:** Planlegging av betjeningen av byggeområder blir ofte gjort sent i planprosessen eller i byggesak. Planlegging av nød- og nyttekjøring til de nye byggene skal gjøres helt fra starten av planutarbeidelsen og parallelt med utvikling av konsept. Dette omfatter:
 - Nødkjøring: utrykningskjøretøy kan bryte skiltregulering, men trenger tilstrekkelig areal. Det må helt fra begynnelsen tas med i planarbeid framkommelighet for brannbil og ambulanse. Det minnes om at minstebredde for kjøreareal for utrykningskjøretøy er 3,5m.
 - Renovasjon: Renovasjonsbiler er store kjøretøy og blir ofte underdimensjonert for. De kan ikke lovlig skiltes tillatt å kjøre på offentlige gangveger, turveger, sykkelveger e.l. Løsning for avfallshåndtering, herunder plassering og tilgang for tømning bør unngå at renovasjonsbilen må kjøre inn i/mellom kvartalene. Det må reguleres renovasjonsløsninger både for boligene og for næringen, enten ved at areal settes av i planen eller med en løsning som ikke krever areal. For en stor utbygging som denne tilrådes nedgravde løsning(er) – evt. for hvert delfelt. Nedgravde løsninger tillattes ikke betjent fra vegkant og dermed over fortau – med mindre det er bygget i henhold til løsninger slik angitt i veg- og gatenormen (kapittel 1.7.5). Alternativt må det bygges avfallsrom eller areal for håndtering anlegges inne i planområdet.
- **Krav og behov for parkering for bil og sykkel:** «*Parkeringsstrategi med parkeringsnorm*», vedtatt 14.06.2023, detaljerer krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel. Planområdet ligger innenfor sone 2 i parkeringsnormen. Antall parkeringsplasser må vurderes mot mål om å forhindre vekst i personbiltrafikk. Adkomstpunkter for parkering må vurderes i sammenheng med byggetrinn og best mulig tilrettelegging for myke trafikanter.
- **Kulturminner og kulturmiljø:** Eventuelle kulturminneverdier vurderes innenfor planområdet i tillegg til virkningen planen har på kulturminneverdier i omkringliggende område. [Dokumentasjonskrav for plan- og byggesaker som berører kulturminner og kulturmiljøer](#) er førende for planarbeidet.
- **Barn- og unges interesser:** Planen må utrede og ta hensyn til skoleveg, lekearealer, møteplasser, smett/smug og snarveier.
- **Grønnstruktur:** Det skal sikres tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten i tillegg til tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet.

Det er usikkert om tiltaket medfører behov for å etablere nye/flere nærmiljøanlegg eller aktivitetsarenaer for å etterleve fastsatte krav. Videre er ikke endelig plassering av lekeområder, innhold og utforming løst enda. Dersom det planlegges å etablere større nærmiljøanlegg i tillegg til eventuelle småbarnslekeplasser m.m. i området bør innhold og plassering vurderes godt opp mot støybelastning for boenhetene og omgivelsene for øvrig. Ved plassering av nærmiljøanlegg tett på boliger eller annen støyfølsom bebyggelse, skal det gjøres støyutredninger, se Miljødirektoratets veileder M-2061 (veileder til støyretningslinjene T-1442) kapittel [5.4 Nærmiljøanlegg](#).

- **Uteoppholdsareal og lekeareal for boliger:** Det skal dokumenteres hvordan planforslaget følger opp krav i forslag til kommuneplanens arealdel utfyllende bestemmelser 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.
- **Avfallshåndtering:** valgt løsning, plassering av løsning og tilgang for tømning skal dokumenteres. Plassering og løsning må avklares tidlig i planprosessen.
- **Riving:** Dersom det planlegges for riving av eksisterende bebyggelse skal det redegjøres 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 og bruk av offentlig areal over/under bakken skal redegjøres for og dokumenteres i planbeskrivelsen. I planarbeidet må det ryddes i eierforhold, og skille mellom offentlig og private formål. Eksempelvis er det regulert veiformål i både gjeldende reguleringsplan og i naboplaner som ikke stemmer med faktisk opparbeidet vei og senere fradelinger.
- **Gjennomføring av planen:** Det må redegjøres for avhengigheter i planen og opparbeidelse av nødvendig infrastruktur skal sikres med rekkefølgekrav. Eventuelt kjøp av kommunal grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal må avklares i forhandlinger om utbyggingsavtale.

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

Partene har forpliktet seg til et samarbeid om planarbeidet som detaljert i inngått avtale, jfr. plan og bygningsloven §12-2.

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.

Henvendelser i tilknytning til saken

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.

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Det legges opp til samtidig varsling av planoppstart med høring av planprogram.

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 under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Reguleringsplan](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#) > 3. Utarbeide planforslag

Planområdet ligger i aktsomhetsområde for flom og under marin grense. 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](#)

Det skal betales gebyr for de delene av planen som detaljreguleres i områdeplanen. Gebyr beregnes og sendes forslagsstiller etter at omfang av detaljreguleringsplan er fastlagt.

Gebyr sendes forslagsstiller:

Navn: Anthon Eiendom v/ Fredrik Baumann

Fakturaadresse: PB 74 Sentrum, 0101 Oslo

Organisasjonsnummer: 885 857 582

E-postadresse: fb@anthoniendom.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

Øystein Ertresvåg

Elisabet Finne
Virksomhetsleder Arealplan,
klima og mi

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:

ANTHON EIENDOM AS, Fredrik Baumann
LINK ARKITEKTUR AS, Camilla Mohr
LINK ARKITEKTUR AS, Camilla Aakre
COOP NORGE EIENDOM AS, Tor Johansen
FRONT REAL ESTATE AS, Cato Hauge

Kopi til:

Anlegg, idrett og natur, Ivar Gaaserud Pettersen
Kunst og kulturarv, Vegard Lie
Vann- og avløpsforvaltning, Jenny Elisabet Martinsson Vertet

Vann- og avløpsforvaltning, Johanne Stake
Vei- og parkforvaltning, Andreas Rieber Borgnes
Vei- og parkforvaltning, Bjørn Helge Larsen
Utbygging og infrastruktur, Lene Basma
Prosjektutvikling, Manjot Kaur
Byggesak avd. 1, Sonia Rasoulvand Disaj
Miljø og landbruk, Christine Rinck
Arealplan ledelse, Elisabet Finne
Arealplan ledelse, Anders Toft-Zibell
Arealplan 1, Karina Aasheim Johansen
Arealplan 1, Øystein Ertresvåg
Geodata, Torunn Fredriksen
Geodata, Sigrid Skauge
Samfunnsmedisin, Frida Pedersen
Klima, Anette Ruud
Personal, Katharina Hevesi 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	<p>Har plandataene blitt konstruert med utgangspunkt i gjeldende kartgrunnlag?</p> <p>Er nødvendig kunnskapsgrunnlag tilgjengelig? (Det offentlige kartgrunnlaget)</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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreves det klarlegging av eiendomsgrenser?

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Skal eksisterende eiendomsgrenser oppheves? <p>Der avgrensningen av arealformålene i planen sammenfaller med eiendomsgrenser skal gjeldende grenser hentes fra Matrikkelen.</p> <p>Hvis det er unøyaktige eiendomsgrenser, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor grensene går, kan kommune kreve de eksisterende eiendomsgrensene avklart gjennom en oppmålingsforretning iht. PBL § 33-2 og matrikkelloven §17.</p>
3.4 Kommunegrense	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><i>Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende plan, må framgå tydelig i de øvrige saksdokumentene. For oppheving må eget vedtak foretas.</i></p>
3.6 Veiparseller og veinavn	<p>Ut fra hensynet til framkommelighet og folks liv og helse ved utbygging av nye områder:</p> <p>Avklares veiparseller og veinavn som del av eller parallelt med planprosessen?</p>
3.7 Temakart	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?
	<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"> ▪ Veikant skal være parallele med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.) ▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinje-bue eller bue-bue er i tangeringspunktene. ▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjer. ▪ Konstruerte mål på veibreder og radier skal legges inn som påskrift på planen (..OBJTYPE RpPåskrift), der det er vesentlig å formidle denne informasjonen. Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.

5. Topologi	Tilfredsstill plandataene gjeldende regler for topologi?
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOSI-kontroll gir ingen feilmeldinger. ▪ Alle formålsgrenser skal henge sammen. ▪ Innenfor planområdet skal hele området være dekket av arealformål. ▪ Formålsgrense mellom to formål skal kun være en linje. Formålsområdene skal derfor ikke være overlappende. ▪ Bestemmelses-/hensynssoner er korrekt framstilt. ▪ Vær spesielt oppmerksom på overlappende bestemmelses-/hensynssoner. ▪ Formålsgrensen skal være identisk med planens begrensning i ytterkant av planen. ▪ Dersom to linjer med forskjellige objektkode skal ligge dobbelt (for eksempel formålsgrense og hensynssonegrense), skal den ene linjen være en kopi av den andre. ▪ Ingen punkt, linjer, flater eller tekst skal befinne seg utenfor plangrensen.
6. Utforming av planen	Er planen utarbeidet iht. departementets veileder? https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/
6.1 Arealplanen skal bestå av (minimumskrav):	<ul style="list-style-type: none"> • plankart • planbestemmelser, samt illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse • planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. • SOSI-fil <p>SOSI-fil, plankart og bestemmelser skal inneholde identisk informasjon.</p>
6.2 Arealplan med flere 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>
	Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet

6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	<ul style="list-style-type: none"> • Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til
	<ul style="list-style-type: none"> • Plannavn (se pkt.7)
	<ul style="list-style-type: none"> • Nasjonal arealplan-ID
	<ul style="list-style-type: none"> • Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon
	<ul style="list-style-type: none"> • Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter
	<ul style="list-style-type: none"> • Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene)
	<ul style="list-style-type: none"> • Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32
	<ul style="list-style-type: none"> • Angivelse av vertikalt datum NN2000
	<ul style="list-style-type: none"> • Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet
	<ul style="list-style-type: none"> • Navn på forslagsstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet
	<ul style="list-style-type: none"> • Informasjon om planens behandling
	<ul style="list-style-type: none"> • Dato for revisjon av plankartet
	6.3.13 Saksnummer
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.
	<p><i>Krav utover dette må spesifiseres og avtales i oppstartsmøtet, se innledning og pkt. 6 Utforming av planen.</i></p>
<p>Plannavn og planID</p>	<p>Plannavn og planID avklares før eller i oppstartsmøtet 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>