

OSLO WORKS AS
Gøteborggata 27B
0566 OSLO

Dato: 20.01.2020
Saksnr.: PLAN-20/01174-3
Deres ref.:

Referat fra oppstartsmøte - Endring av detaljregulering for nytt sykehus i Drammen - med Drammen helsepark

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 113/784/0/0
Tomtegata 64

Sak: Endring av detaljregulering for nytt sykehus i Drammen – med Drammen helsepark, PLAN-20/01174	
Møtested: Rådhuset Drammen kommune	Møtedato: 10.12.2019
Deltakere fra forslagsstiller: Forslagsstiller: Tomtegata 64 AS Ida Mikkelsen, kontaktperson forslagsstiller, ida@mikkelsen.no Bent Mikkelsen, Mikkelsen eiendom AS, Egil Vedal, Vedal AS Plankonsulent Oslo Works AS: Gudmund Stenseth, kontaktperson gudmund@oslo.works Tone Sandøy	Deltakere fra arealplan: Lene Basma, leder Virksomhet Arealplan Solveig Bergstrøm, avdelingsleder detaljregulering, Arealplan Anders Rudlang, saksbehandler, avd. Detaljregulering, Arealplan.

1. Planforutsetninger

1.1 Planstatus

Gjeldende planer ligger tilgjengelige på kommunens nettsted. Se: www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart og geodata](#) > [Planstatus for din eiendom](#). Dette gjelder kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

Arealplan



Regulering
Organisasjonsnummer

Postadresse

Besøksadresse

Telefon

1.2 Plantype

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

- Detaljregulering
- Reguleringsendring
- Områderegulering

1.3 Planens avgrensning

Avgrensningen foreslått i planinitiativet omfatter en del arealer utenfor eiendomsgrensene til Tomtegata 64 (T64), blant annet arealer i deler av Drammenselva, og deler langs strandlinjen/elvepromenaden mot vest som ligger utenfor avgrensning til Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen (NSD). Videre er også Jacob Borchs plass omfattet. Planadministrasjonen ser ikke behov for å inkludere større areal mot Fjordparken enn det som minimum er nødvendig for å sikre en god overgang til parken og sykkelveitraseen, det vises for øvrig til avsnitt 6 hvor det ikke anbefales å flytte sykkelveien nærmere elva.

For øvrig skal planinitiativet behandles som en reguleringsendring. Regulering av vannareal og utvidelse langs elva vil være kompliserende mht. prosess, og utredningskrav, og for øvrig være mot planadministrasjonens anbefaling da disse verdifulle arealene for allmenheten vurderes å ha tilfredsstillende reguleringsstatus, og bør ikke endres. Jacob Borchs plass, herunder adkomst til T64, er nylig regulert og er en viktig del av sammenhengene i Detaljregulering for NSD. Avgrensningen her bør derfor ligge i formåls grensen til felt SAA mot Jacob Borchs plass.

Det forutsettes dialog om avgrensning før varsling. Endelig planavgrensning må beskrives i planbeskrivelsen.

1.4 Planens navn

Ved varsel om oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet, skal følgende navn benyttes: «Endring av detaljregulering for nytt sykehus i Drammen – med Drammen helsepark»

1.5 Forholdet til kommuneplanen

Planinitiativet samsvarer i hovedsak med kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Det er avvik når det gjelder foreslåtte byggehøyder.

1.6 Pågående planarbeid

Det pågår følgende arbeid i området:

- Kommunedelplan samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt Fjordbyen (Arbeidet ledes av Lier kommune)
- Detaljregulering for sykkelvei med fortau fv. 2704 Engene – Tomineborgveien
- Områderegulering for Holmen
- Detaljregulering for Hofgaards gt 27 mfl

Pågående byggesaksbehandling:

- Søknad om tillatelse for Sentralbygg og servicebygg med utomhusanlegg for nytt sykehus
- Søknad om riving av næringsbygget/»Monterbygget», Tomtegata 64

1.7 Kart

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

Plankartet skal godkjennes av kommunen (Kart og geodata) før 1. gangs behandling.

Leveransen 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 og vedlegg «*Krav til digital arealplan*». Aktuelle veiledere ligger på Plankartsiden til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

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.

1.8 Konsekvensutredning

Tiltakshaver har vurdert materialet i henhold til Plan- og bygningslovens §4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert:

«(..) Plangrepet innenfor planavgrensningen fremmer ikke andre bruksformål enn det som åpnes for i KDP, og innebærer etter vårt syn ikke vesentlige endrede konsekvenser eller utnyttelse, enn det som gis av føringer for området i gjeldende kommunedelplan. Etter vår vurdering er plangrepet en direkte videreutvikling av føringer gitt i overordnet plan. Vår vurdering er derfor at planinitiativet ikke utløser krav om konsekvensutredning.»

Planadministrasjonen konkluderer med at:

Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert ihht plan- og bygningslovens kapittel 4 «Generelle utredningskrav» §4-1 Planprogram og 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift.

Planinitiativet innebærer utnyttelse og formål for T64 som er innenfor rammene for tiltaket som ble konsekvensutredet ved førstegangsbehandling i planprosessen til Detaljregulering for nytt sykehus. Det vurderes derfor at omfanget av tiltakets utnyttelse og formålssammensetning er konsekvensutredet i Detaljreguleringsplan for nytt sykehus i Drammen – med Drammen helsepark. Etter forskrift om konsekvensutredning § 6 b) er det derfor ikke krav om konsekvensutredning for reguleringsendringen skissert i planinitiativet.

1.9 ROS-analyse

Det skal utarbeides ROS-analyse.

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet.

1.10 Utbyggingsavtale

Ved varsel av planoppstart skal det også varsles oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

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

1.11 Medvirkning i planprosessen

Planadministrasjonen tilrår at det holdes møte med naboer og berørte parter under planarbeidet (for eksempel i varslingsperioden og/eller i perioden med offentlig ettersyn).

Det vises for øvrig til punkt 6.1, hvor det forutsettes at forslagsstiller og plankonsulent har ansvar for å sørge for koordinering, kommunikasjon og avklaringer med Helse-Sørøst, og ev. andre relevante parter involvert i utviklingen av det nye sykehuset.

Bruk av fysisk modell tilrådes for å forenkle naboers forståelse/deltakelse av planlagte tiltak. Kommunen kan om ønskelig stille møtelokaler til rådighet. Representant/saksbehandler fra kommunen kan da stille i rådgivende/prosessveiledende kapasitet.

Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn tiltakshaver tilrådes det skriftlig dokumentasjon (i planbeskrivelsen) på hvordan opplysning om/deltakelse i planarbeidet er avklart og ivaretatt.

Alle merknader må dokumenteres.

2. 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 *Oslo Works AS* på en tilstrekkelig måte har dokumentert deres fagkyndighet.

Dersom kommunen under planarbeidet finner at forslagsstillers fagkyndighet allikevel ikke er tilstrekkelig så vil saksbehandler kontakte tiltakshaver for å opplyse om dette.

3. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Drammen kommunes maler for planfremstilling, mal for reguleringsbestemmelser, sjekklister for planlegging, samt lokale vedtekter og retningslinjer som er aktuelle for planområdet. Dette ligger tilgjengelig på kommunens nettsted.

Se: www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart og geodata](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#)

4. Prosess og fremdrift

- Det er behov for videre dialogmøter
- Det kan være aktuelt å frembringe forslaget for regionalt planforum. Det vurderes som hensiktsmessig å gjøre dette i forkant av førstegangsbehandling, på et tidspunkt hvor løsninger er konkretisert og det foreligger dokumentasjon/underlag for disse. For ordens skyld nevnes det at regionalt planforum er et møte mellom kommunen og statlige/regionale myndigheter, og at forslagsstiller ikke nødvendigvis blir gitt anledning til å delta i planforum.

Planadministrasjonen ønsker en løpende dialog mellom forslagsstiller og kommunen om fremdriften 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 som hovedprinsipp gå til kommunepost, sett gjerne saksbehandler og co-saksbehandler på kopi.

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Plan og bygningslovens § 12-8 fastslår at forslagsstiller må ha mottatt skriftlig tillatelse fra kommunen før det kan foretas varsling og kunngjøring etter tredje ledd. Dette vil bekreftes i eget brev fra planadministrasjonen.

Se kommunens nettsider www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart og geodata](#) > [Skal du sende inn reguleringsplan?](#) for ytterligere informasjon om planprosessen.

Ved melding om oppstart av planarbeidet, skal forslagsstiller varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse, brev til berørte parter med kopi til Drammen kommune og på internett. Varslet skal inneholde:

- Orientering om hensikten med planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
- Oversiktskart for stedfesting hvor planområdet er avmerket.
- Avgrensning av planområdet sendes også som SOSI-fil til kommunen ved krav om digitalt plankart i følge punkt 1.6.
- Adresseliste.
- Planinitiativ og oppstartsmøtereferat skal legges ved, eller det skal opplyses hvor det er tilgjengelig.

Veiledende adresseliste ved varsling kan finnes på kommunes nettside (se lenke ved pkt. 2 over). For å sikre at varslingsmaterialet er i tråd med gjeldende lovverk, skal det tas kontakt med planmyndigheten for gjennomgang av varslingsmaterialet.

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

6. Særlige fokusområder for planarbeidet

6.1 Koordinering mot utbyggingen av sykehuset

Det forutsettes at forslagsstiller og plankonsulent har ansvar for å sørge for koordinering, kommunikasjon og avklaringer med Helse-Sørøst, og ev. andre relevante parter involvert i utviklingen av det nye sykehuset.

6.2 Plantype: Avgrensning for endringen, og grensesnitt mot gjeldende regulering for nytt sykehus

Tomtegata 64 (T64) er et delområde innenfor Detaljregulering for nytt sykehus i Drammen (NSD), som er gjeldende plan. I denne planens bestemmelser og oppbygning, er det en rekke avhengigheter og regulerte rekkefølger mellom T64 og øvrige deler av sykehusprosjektet. Dersom T64 reguleres i en egen plan vil disse ikke lenger fungere, eller være juridisk sikret, som forutsatt. Det vurderes derfor at planinitiativet for T64 bør behandles som en endring av Detaljregulering for NSD slik at regulerte løsninger som er nødvendige for sykehuset og andre deler av gjeldende plan kan ivaretas og videreføres. Det presiseres at de foreliggende rekkefølgekravene og avhengighetene må ligge fast.

Da planarbeidet skal gjennomføres som en endring av et mindre delområde, presiseres det at planarbeidet i denne saken er begrenset til å omhandle endring av bebyggelse/utnyttelse på Tomtegata 64, med tilhørende nødvendig dokumentasjon knyttet til denne problemstillingen. Gjeldende elementer av detaljregulering for NSD som ikke berøres av foreslåtte endringer skal ikke vurderes på nytt. Det er viktig at dokumentasjonen i saken er presis i avgrensning og grensesnitt mot øvrige deler av detaljregulering for NSD.

- Avgrensning som skal varsles er kun avgrensningen for endringsområdet.

- I saksdokumentene må det vises utsnitt av plankartet hvordan planen ser ut før og etter endring.

Parkeringskrav for sykehusansatte må videreføres i planarbeidet. Planarbeidet, eller planforslaget, må ikke være til hinder for framdriften i utbygging av nytt sykehus, eller gjennomføring og etablering av infrastruktur eller andre forhold som er del av sykehusprosjektet. Etablering av «Sykehusveien», GS-veien/brua, «J Borchs plass» med tilhørende koplinger, er eksempler på slike elementer som må hensyntas.

6.3 Endring av regulering for T64 og forholdet til knutepunktsutvikling

Forslagsstiller vektlegger at Tomtegata 64 er en strategisk viktig tomt for å binde byen sammen, og mener rammene som ble lagt for tomten i reguleringsprosessen for nytt sykehus, ikke fullt ut ivaretar dette potensialet. Det er derfor sett nærmere på et konsept som skal gi bedre sammenheng mellom fjordparken og «Jacob Borchs plass», samt bidra til aktivisering og oppholds-kvaliteter i dette området. Det foreslås også høyere utnyttelse, bla. med bakgrunn i å bidra med mer aktivitet langs forbindelsene til sykehuset, for å utnytte nærheten til stasjonen, samt for å etablere bedre grunnlag for utvikling av lokale kvaliteter og lokalt tilbud.

Tomtegata 64 omfattes av Detaljregulering for NSD som legger til rette for knutepunktsutvikling ved Brakerøya stasjon, noe som tydelig vektlegges i reguleringsplanens hensiktsbestemmelse. Reguleringen for NSD følger prinsipper i samordnet areal og transportplanlegging, Regjeringens forventninger til planleggingen, Masterplan for Fjordbyen og Regional areal- og transportplan for Buskerudbyen. Planinitiativet følger prinsippene om knutepunktsutvikling og etablering av området som et bymessig bindeledd. Et viktig element i reguleringen av sykehusområdet har vært å sikre flerfunksjonell arealbruk og bymessige kvaliteter for å gjøre det attraktivt å gå og sykle til sykehuset og den framtidige fjordbyen, samt å benytte den regionale sykkelforbindelsen. Med bakgrunn i at forslagsstillers konsept viser prinsipper som kan bidra til økt attraktivitet og mer tilbud langs forbindelsene i dette viktige delområdet som forbinder sykehuset med sentrum, og at prosjektet for øvrig baseres på prinsipper for knutepunktsutvikling, bør det derfor kunne åpnes en reguleringsprosess på Tomtegata 64 hvor det vurderes høyere utnyttelse.

6.4 Overgangen mot elva og fjordparken, og regulert trase for gang/sykkelvei

Tilleggsdokumentasjon til planinitiativet viser at det foreslås å flytte sykkelveien/broen i Fjordparken nærmere elva for å etablere bebyggelse på resterende deler av T64. KPA bestemmelse pkt. 3.2 angir et generelt byggeforbud/plankrav i en 50m sone langs elva. Videre er Fjordparken angitt til grønnsstruktur i KPA, og KDP for Drammenselva angir Fjordparken til friområde. Hensikten og intensjonen er å ivareta allmenhetens interesser og tilgang til vassdraget, samt å sikre offentlige rekreasjonsareal langs elva som er et meget verdifullt natur og landskapselement. KPA bestemmelse pkt. 3.1 gir videre krav om at den overordnede grønnsstrukturen skal ivaretas og utvikles. Det må dokumenteres og sikres god ivaretagelse av disse føringene. Bebyggelse mot fjordparken bør tilby funksjoner som samspiller med parkens rekreative funksjon, og løsningen må ha et avklart skille mellom offentlig og private arealer, slik at parkområdet ikke privatiseres. Det anbefales at bebyggelsen holder seg innenfor regulert trase til sykkelveien/broen (på arealet mellom «sykehusveien» og sykkelveien), for å ivareta fjordparkens areal mot elva. Av samme grunn anbefales det ikke at sykkelveien/broen flyttes nærmere vassdraget. Det vises for øvrig til førstegangsbehandling av detaljregulering for NSD hvor bebyggelsen på T64 lå på landsiden/innsiden av sykkelveien, og at den aktuelle delen av sykkeltraseen på plankartet i gjeldende regulering har ligget fast siden førstegangsbehandling.

Innenfor eiendomsgrensene til Tomtegata 64 er det i dag en parkeringsplass mot Fjordparken. Dette arealet har vært nyttet til næringsvirksomhet (Montér). Det opplyses om at erstatningsareal vil være et tema dersom det foreslås å bygge ned Fjordparken, dvs. utover de bebygde/asfalterte flatene på T64, og/eller ved å flytte trasé for sykkelveien nærmere vassdraget, eller på annet hvis bygge ned Fjordparken.

Sykkelveien/broen er også et viktig hensyn å ivareta, og den må blant annet sikres nødvendig avstand, SVV er rette myndighet for avklaring av dette. Dersom det ønskes å se på nye løsninger for sykkelveien må forslagsstiller selv koordinere dette med SVV og andre berørte parter. Det gjøres oppmerksom på at prosjektgruppen i sykehusprosjektet har besluttet en trasé som ligger nærmere «sykehusveien» enn formål for sykkelvei vist på plankartet.

6.5 Byform og bylandskap, arkitektonisk kvalitet

I planinitiativet foreslås det høyhus med høyde opptil kote 55, tilsvarende høyeste regulerte bebyggelse i Helseparken. Som nevnt i pkt. 6.3, legger overordnede føringer og Detaljregulering for NSD rammer for knutepunktsutvikling på Brakerøya. Med bakgrunn i dette vurderes det at kan åpnes for å undersøke et høyhuskonsept i planprosessen.

For å ivareta visuelle forbindelser i bybildet bør det sikres og dokumenteres en bebyggelsesstruktur som gir visuelle tverrforbindelser mellom Nedre Bragernes og fjorden og sykehusområdet. Det bør videre sikres nedtrapping mot fjordparken, og ivaretagelse av visuelle forbindelser langs elverommet.

Planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel gir føringer for utredning av høyhus. Det må dokumenteres:

- Romopplevelse / lesbarhet bylandskap (synlighet, fjernvirkning og hensynet til visuell kontakt). Tegningsdokumentasjon, Perspektiver med fjern og nærvirkning.
- Lokalklima / brukskvaliteter i byrom rundt høyere bygg. sol/skygge og vind.
- Aktivisering, og bidrag til rekreasjons- og bylivskvaliteter i tiliggende offentlige rom, knyttet til mer intens bruk.
- Høyhus bør ha formål av spesiell betydning for knutepunktet. Det vil si et publikumsrettet formål som har betydning for omverdenen utenfor Drammen, og tillater mest mulig offentlig tilgjengelighet til bygget, eksempelvis som hotell med publikumstilgang i toppetasjen/takterrasse.
- For høyhus må det vies et særskilt fokus på å sikre og dokumentere høy arkitektonisk kvalitet.

Med hensyn til byform, fjern- og nærvirkning det bør videre redegjøres for konsekvensene av det nye planforslaget sammenlignet med gjeldende regulering.

6.6 Hensynet til å binde byen sammen

Det reviderte konseptet har en base med parkeringshus, utadrettet program, og grønt tak i basens fulle lengde. Dette grepet har potensial til å bli et grønt gjennomgripende element i området som forbinder Fjordparken og «J. Borchs plass». Den relativt lave basen er også et grep som gir nedtrapping av bebyggelsen mot tiliggende park-, gate- og byrom, i tillegg til å gi en overgang i skala, og henvendelse, fra høyhusene til offentlige rom.

Konseptet kan gi bedre og mer attraktive forbindelser til sykehuset, dersom det sikres gode kvaliteter og utforming som gjør at basen fungerer som et forbindende element. Kommuneplanens arealdel pkt.

2.2 sier at eksisterende vegetasjon skal tas vare på og utvikles, pkt. 6.2 angir at terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Det foreslåtte grønne taket er et element med potensial for god ivaretagelse av disse føringene. Det bør vektlegges å dokumentere og sikre gode løsninger for etablering av vegetasjon på det grønne taket, og undersøkes hvordan dette kan nyttes til en samordnet overvannshåndtering med overgang til fjordparken som bidrar til videreutvikling av grønnstrukturene.

Det må dokumenteres hvordan takflaten skal fungere for ulike brukergrupper, oppholdskvaliteter, hvordan den skal være tilgjengelig, og hvordan den knyttes til offentlige areal på bakkeplan.

Det må sikres og dokumenteres en volumoppbygging og struktur som ivaretar disse som gode gate- og uterom.

Sykehusveien er videre en innfallspurt til Fjordbyen og sykehuset. Med hensyn til å skape lesbare sammenhenger bør det sikres arkitektoniske grep og kvaliteter som formidler og uttrykker viktigheten av denne forbindelsen i delen av prosjektet som skal bygges over veien

Parkeringshus er en relativt omfattende del av basen til bebyggelsen. Det må vises gode løsninger for å dempe virkningen av parkeringsarealene mot omgivelsene, gjennom fasadeutforming av høy kvalitet, samt å sikre innslag av utadrettet i basen med bruk som gir aktive fasader. Fasadene mot fjordparken og Jakob Borchs plass bør i sin helhet ha annet program enn parkering, utover nødvendig innkjøring til p-huset.

6.7 Trafikk, byggegrenser mot veier, parkering, formål

Det vises til Vegvesenets (SVV) innsigelse knyttet til utnyttelsesgraden på T64 i forbindelse med planarbeidet for nytt sykehus. Planinitiativet innebærer økt utnyttelse, og utfordrer standpunktet SVV hadde til hvilken utnyttelsesgrad som bør tillates på T64 av hensyn til trafikkbelastningen på det berørte veisystemet. Det er relativt kort tid siden dialog med SVV om innsigelsen og sluttbehandlingen av gjeldende regulering. Det gjøres derfor oppmerksom på at konseptet i planinitiativet kan medføre at SVV fremmer innsigelse til hvordan deres interesser berøres av planforslaget.

Planinitiativet legger opp til å bygge nærmere riksvei enn angitt i gjeldende regulering. Dette berører primært SVV sine interesser, som er sektormyndighet for denne veitypen, og forholdet må avklares i løpet av planprosessen.

Det foreslås å videreføre bestemmelsen som tillater maks. 45 bilparkeringsplasser for bebyggelsen på Tomtegata 64. Denne parkeringsdekningen vil være i tråd med gjeldende parkeringsstrategi, og kan videreføres. Antall plasser, eller parkeringsdekning, bør ikke økes av hensyn til at det skal legges til rette for knutepunktsutvikling, et utviklingsprinsipp hvor grønn mobilitet prioriteres. I lys av dette vil det også være mulig å undersøke om det kan legges til rette for en lavere parkeringsgrad, da parkeringsnormen heller ikke har minimumskrav til bilparkering for kontor, forretning og service for dette området. For sykkelparkering anbefales det at bestemmelsene i gjeldende regulering videreføres.

Gjeldende regulering angir T64, felt SAA, til Parkeringshus/-anlegg kombinert med forretninger, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, bevertning. Denne sammensetningen vurderes å være passende for knutepunktsutvikling på Brakerøya. Forretning er begrenset til maks 1000 BRA og bør ikke økes. Det må utarbeides et oppdatert trafikknotat for Tomtegata 64.

Andre viktige forhold:

Det vises til at planprosessen kan ta utgangspunkt i konsekvensutredningen til detaljregulering for NSD, jf. Pkt. 1.8 over. Det må utarbeides supplerende fagrapporter/ notat som knyttet til endringene som foreslås for Tomtegata 64.

- Det forutsettes at trafikkgenerering turproduksjon fra T64 ikke overskrider omfanget som ble dokumentert ifm førstegangsbehandling ved førstegangsbehandling NSD.
- Med bakgrunn i avklart prosess, forutsettes det at både maksimalt bruksareal og annet bruksareal (areal utover det som nyttes til bruksareal for parkeringshus/anlegg), holdes innenfor rammene i planforslaget til detaljregulering for NSD ved førstegangsbehandling.
- Forslagsstiller har ansvar for å koordinere med Helse sørøst, jf pkt 6.1. Det må legges særlige vekt på å avklare hensyn til fundamentering og geoteknikk med Helse Sørøst, samt andre relevante ROS-tema, før førstegangsbehandling.

Andre viktige tema:

- Støy: Planområdet ligger i områder med rød støyzone, jf. temakart støysoner i kommuneplanens arealdel. Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan, og det må utarbeides en støyfaglig vurdering. Ev. Behov for avbøtende tiltak må avklares og sikres i planprosessen.
- Overvann: Det må utarbeides notat om håndtering av overvann. Iht. Byggteknisk forskrift (TEK17) §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.
- Geoteknikk: Det må utarbeides en oppdatert geoteknisk vurdering For T64 i samsvar med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 7/2014)». Denne utredning skal gjøres av en kvalifisert fagperson/foretak innen geoteknikk. Som nevnt må geoteknisk vurdering avklares med Helse Sør-øst før planforslaget kan tas til førstegangsbehandling. Geoteknisk vurdering må redegjøre for endringen og at områdestabilitet er fortsatt er tilfredsstillende med foreslåtte endringer.

7. Plangebyr

Drammen kommune har gebyr på planbehandling. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettsted: www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart og geodata](#) > [Priser og gebyrer](#)

Fakturaadresse

Navn: Tomtegata 64 AS

Adresse: Kjerraten 17

3013 DRAMMEN

Organisasjonsnummer: 988 400 548

E-postadresse: ida@mikkelsen.no

8. Bekreftelse og forbehold

Særlige fokusområder for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under 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, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Med hilsen

Anders Tormod Rudlang
Arkitekt

Solveig Bergstrøm
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Vedlegg – sjekklister «Krav til digital arealplan»

Krav til digital arealplan

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

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

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

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

Kart og planforskriftens § 10 Særskilte krav til digital arealplan

For at en arealplan skal anses å oppfylle definisjonen i plan- og bygningsloven § 12-11 første ledd, må datasettet som planforslaget består av tilfredstille 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. Kartgrunnlaget

- 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 første gangs behandling 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 Planen er utarbeidet etter SOSI-standarden, gjeldende SOSI-versjon er brukt.
3. Kartgrunnlag	Har plandataene blitt konstruert med utgangspunkt i gjeldende kartgrunnlag? Er nødvendig kunnskapsgrunnlag tilgjengelig? (Det offentlige kartgrunnlaget)

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? ▪ 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	<p>Der plangrensen sammenfaller med kommunegrensen skal gjeldende kommunegrense hentes fra Matrikkelen.</p>
3.5 Tilstøtende reguleringsplaner	<p>Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner, skal grensene på disse planene følges. Det bør ikke være gap eller overlapp i kommunens plandatabase.</p> <p>Skal planen endre deler av den tilstøtende reguleringsplanen, kan det tillates overlapp.</p> <p><i>Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende planen, 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 framkommelig og folks liv og helse ved utbygging av nye områder:</p> <p>Avklares veiparseller og veinavn som del av eller parallelt med planprosessen?</p>
3.7 Temakart	<p>Hvilke datasett fra kunnskapsgrunnlag (kommunens DOK) skal legges til grunn for utforming og vurdering av planforslaget?</p>

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 parallell med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.) ▪ Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinjebue eller buebue er i tangeringspunktene. ▪ Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjebue. ▪ Konstruerte mål på veibredder og radier skal legges inn som påskrift på planen (.OBJTYPE RpPåskrift), der det er vesentlig å formidle denne informasjonen. <p>Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.</p>
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-/Hensynsoner er korrekt framstilt ▪ Vær spesielt oppmerksom på overlappende Bestemmelses-/Hensynsoner ▪ 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?
	<p>https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/plankartsiden/fremstilling-av-arealplaner/id2474368/</p>
6.1 Arealplanen skal bestå av (minimumskrav):	<ul style="list-style-type: none"> a) plankart b) planbestemmelser, samt illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse c) planbeskrivelsen som var grunnlaget for planens endelige vedtakelse, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. d) SOSI-fil <p>SOSI-fil, plankart og bestemmelser skal inneholde identisk informasjon.</p>
6.2 Arealplan med flere vertikalnivåer	Arealplan som omfatter flere helt eller delvis geografisk sammenfallende vertikalnivåer, skal ha separate kartutsnitt for hvert

	<p>nivå når dette er nødvendig for å sikre at planen er entydig og enkel å forstå.</p> <p>Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.</p>
6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	<p>Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet</p> <p>6.3.1 Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til</p> <p>6.3.2 Plannavn (se pkt.7)</p> <p>6.3.3 Nasjonal arealplan-ID</p> <p>6.3.4 Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon</p> <p>6.3.5 Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, Rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter</p> <p>6.3.6 Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene)</p> <p>6.3.7 Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32</p> <p>6.3.8 Angivelse av vertikalt datum NN2000</p> <p>6.3.9 Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet</p> <p>6.3.10 Navn på forslagstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet</p> <p>6.3.11 Informasjon om planens behandling</p> <p>6.3.12 Dato for revisjon av plankartet</p> <p>6.3.13 Saksnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Øvrige krav til dokumentasjon avklares i oppstartsmøtet.</i> ▪ <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> ▪ <i>Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap.</i>
7. Oversendelse av planforslag	<p>Planforslag som sendes inn til 1. gangs behandling skal omfatte følgende materiale:</p> <p>7.1 Plandataene i SOSI-format - 1 eller 2 filer; fult innhold samt planomriss (planomriss = RpGrense og RpOmråde, NPAD Del 3-3 kap. 4.1.2.1)</p> <p>7.2 Basisdataene i SOSI-format.</p> <p>7.3 Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer).</p> <p>7.4 Avledet PDF-fil av planen i farger.</p>

	<p>7.5 Plandokumenter på redigerbart tekstformat (eks. Word) (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) pga håndtering av planen i digitalt planregister.</p>
	<p><i>Krav utover 1-5 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>