

TICON EIENDOM AS
Postboks 2113 Strømsø
3003 DRAMMEN

Vår ref.
PLAN-25/02051-4

Saksbehandler
Hedvig Anker

Dato
10.02.2026

Oppstartsmøtereferat Kobbervikdalen 145

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 33 / 58 / 0 / 0

Møtested: Drammen Rådhus	Møtedato: 22.01.26
Deltakere fra forslagsstiller: Kristine Pedersen-Riise (plankonsulent, Stærk & Co AS) Jørgen Blix (forslagstiller, Ticon Eiendom) Øystein Myklebust (plankonsulent, Novo Arkitekter)	Deltakere fra arealplan: Hedvig Anker (Saksbehandler) Anders Toft-Zibell (Co-Saksbehandler)

Forslagsstillers hensikt med planarbeidet

I planinitiativet beskriver forslagsstiller at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utvikling og utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse og kontorer på eiendom gbnr 3301/33, Kobbervikdalen 145.

Dette skal oppnås gjennom å regulere til industri/lager. Det planlegges en utvidelse av eksisterende bygningsmasse, hvor mye av den eksisterende bygningsmassen videreføres. Det foreslås etablering av kontorarealer tilhørende virksomheten på taket av eksisterende bygningsmasse, samt utvidelse av lagerdelen mot nord og vest.

Innledende konsept tar for seg én samlet bygningskropp på eiendommen, med planlagt utvidelse av eksisterende bygg, og en maksimal gesimshøyde på 14,8 meter.

Virksomhet

Arealplan 1

Organisasjonsnummer

Postadresse

Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse

Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Telefon +4732040000

kommunepost@drammen.kommune.no

Forslagsstiller foreslår at planområdet blir på omlag 20 daa, hvor planavgrensningen går i senterlinje vei mot vest, og langs støttemur mot E18 i øst. I sørvest inkluderes avkjørsel og siktlinje knyttet til denne. Ellers følger avgrensningen eiendomsgrensen til eiendommen (gbnr 3301/33).

Planadministrasjonen foreslår at området i hovedsak blir regulert til følgende formål: *kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)*, med formulering i bestemmelsene som begrenser/forbyr mot detaljhandel.

Forholdet til overordnede planer

Planstatus

Kommuneplan

- Kommuneplanens arealdel for Drammen, vedtatt 18.06.2025

Planområdet er i gjeldene kommuneplan avsatt til nåværende næringsvirksomhet.

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

Gjeldende planer ligger tilgjengelige i Drammenskart: [ISYMap](#)

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 med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

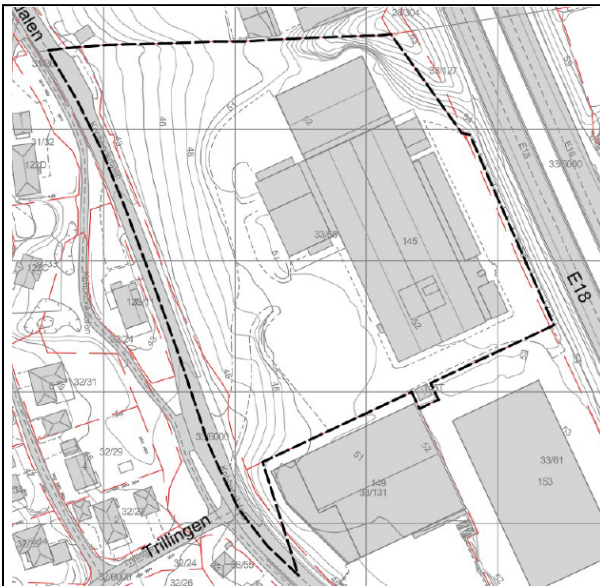
Planforutsetninger

Plantype

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

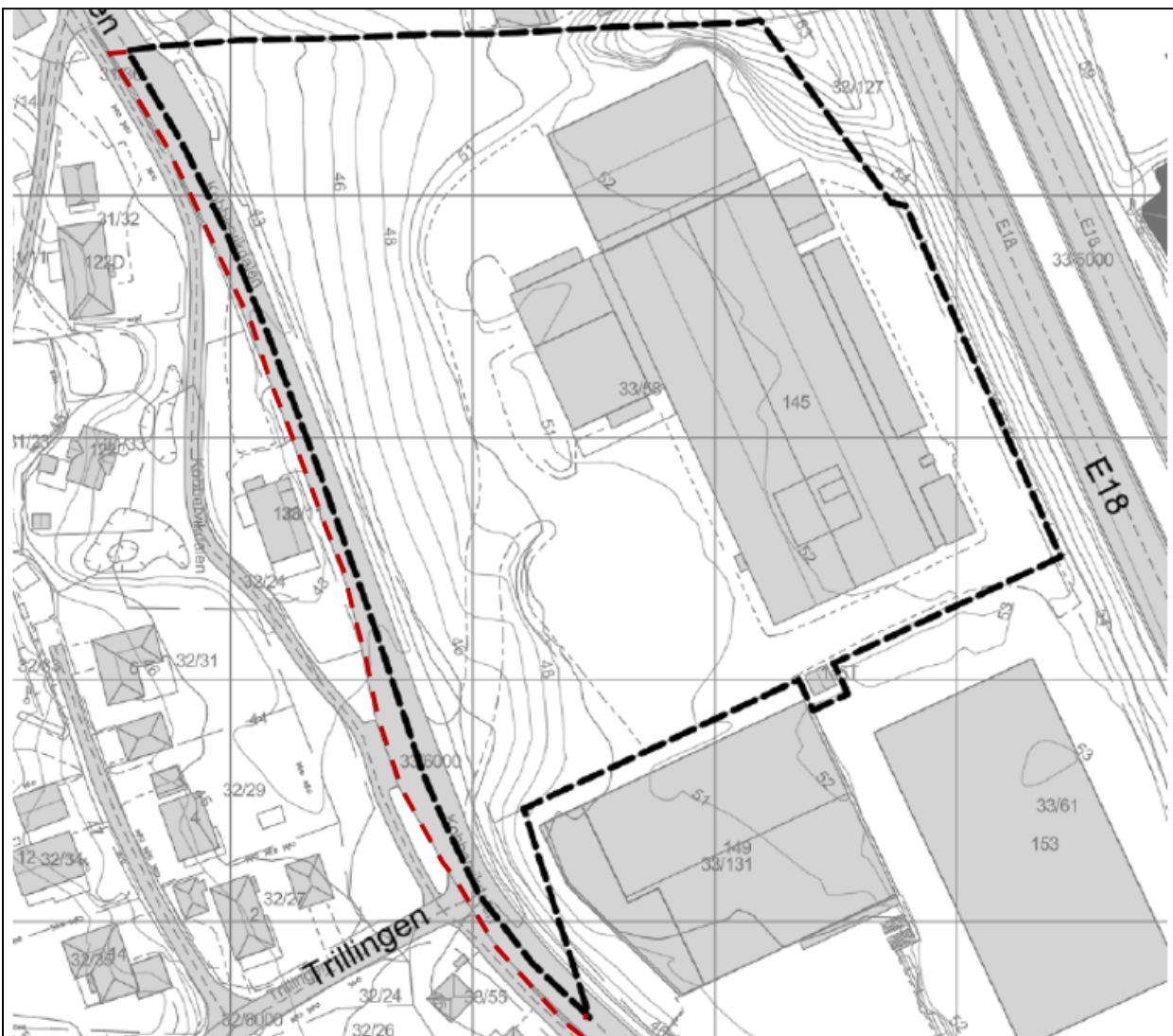
Detaljregulering

Planens avgrensning



Figur 1. Forslagsstiller foreslåtte planavgrensning

Planområdet må være stort nok til å sikre gode og helhetlige planløsninger for samferdselsanlegg, og planadministrasjonen anbefaler å utvide plangrense mot vest, fra senterlinje vei til eiendomsgrenser på motsatt side av veien. Utvidelsen skal inkludere området markert i rødt i figur 2. Frisiktsoner skal inkluderes i sin helhet.



Figur 2. Planadministrasjonens forslag til utvidelse, på bakgrunn av at frisikt fra avkjørsel til kommunal vei og gang- og sykkelanlegg ønskes innenfor planavgrensningen og for å sikre regulering av hele veibredden langs planområdet.

Endelig planavgrensning må beskrives i planbeskrivelsen, det gjelder også avgrensning mot/i tilgrensende vei.

Planens navn

Ved varsel om oppstart av planarbeid, og i det videre planarbeidet, skal følgende navn benyttes: «Detaljregulering for Kobbervikdalen 145».

Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

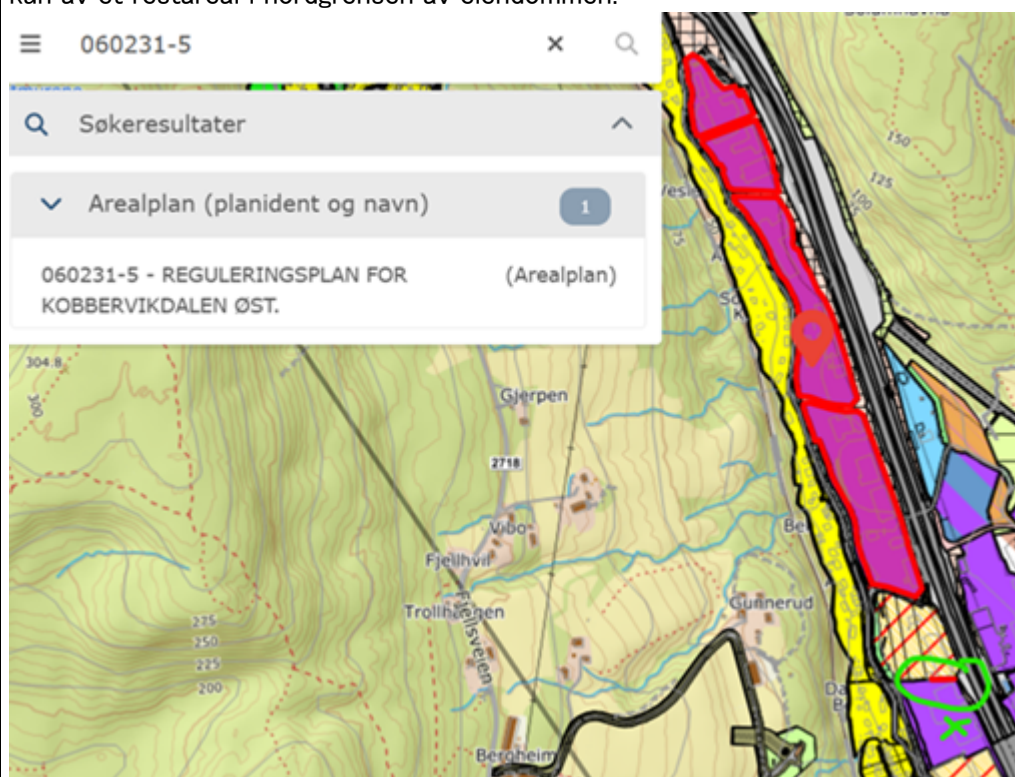
Tilgrensende planer

Følgende tilgrensende planer må hensyntas spesielt:

1. Nedre Eik reguleringsplan (planID: 060242A-4, vedtatt 16.03.1984)
2. Kobbervikdalen 119 (planID: 20230006, vedtatt 28.10.2025)
3. Detaljregulering for Kobbervikdalen 149 (planID: 0602375, vedtatt 01.11.2016)
4. Reguleringsplan for lukking av Leirelva (planID: 060254-1, vedtatt 22.09.1998)
5. E 18 Frydenhaug – Eik (planID: 060261-8, vedtatt 26.10.2004)

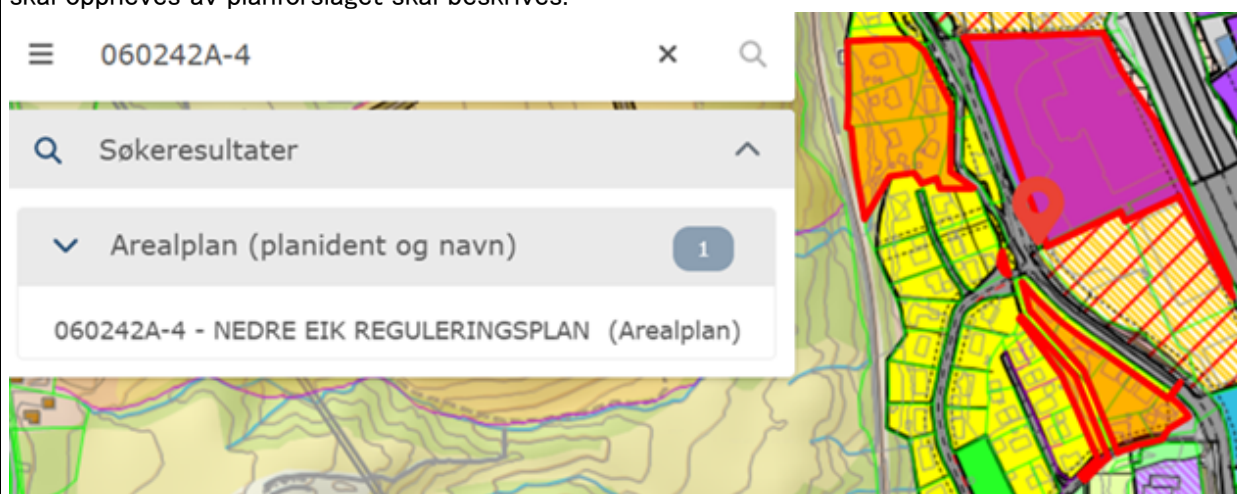
6. Reguleringsplan for omlegging av E 18, Eik – Vestfold grense og NSB i Kobbervikdalen (planID: 060247-4, vedtatt 31.03.1992)

Planinitiativet viser kun til reguleringsplan for Kobbervikdalen øst (060231-5), men planen berøres kun av et restareal i nordgrensen av eiendommen.



Figur 3. Reguleringsplan for Kobbervikdalen øst, berører 33/58 kun med et restareal

Nedre Eik reguleringsplan må illustreres med sine fem teiger, når gjeldende reguleringsplaner som skal oppheves av planforslaget skal beskrives.



Figur 4. Nedre Eik reguleringsplan har fem teiger, her markert med rød linje.

Arealer under 0,3 m2 kan anses som unøyaktigheter som kan rettes opp i forbindelse med planarbeidet.

Det må tas stilling til hvilken status de berørte gjeldene planene skal ha videre i prosessen, særlig

restareal utenfor eiendom 33/58. Det må vurderes om de oppheves/erstattes/endres helt eller delvis. Dette må beskrives i planprosessen.

Konsekvensutredning

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

Forslagsstiller har vurdert følgende:

«Planen kommer ikke inn under forskriftens § § 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes ei heller § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere.

Det er ingen verneområder i nærheten, ingen freda eller verdifulle kulturminner, verdifulle landskap eller andre tilsvarende registreringer. Planen vurderes ikke å berøre/komme i konflikt med punktene i § 10 annet ledd i forskrift om konsekvensutredning, og det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning.»

Planadministrasjonen konkluderer med at:

Planen utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning, med forbehold at BRA holder seg under 15000 m². Det vises til Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1 . nr. 24 og nr. 31.

[Forskrift om konsekvensutredninger – VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha p... – Lovdata](#)

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

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

Utbyggingsavtale

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

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

Medvirkning i planprosessen

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. (pbl § 5-1)

Gjennom lovkommentaren til plan- og bygningsloven er det presisert at planmyndigheten skal sørge for åpen, bred og tilgjengelig medvirkning i lokalsamfunnet og dialog med organiserte og uorganiserte interesser. Planmyndigheten skal tilstrebe størst mulig offentlighet og reell medvirkning i planprosessene. Drammen kommune satser på et sterkt lokaldemokrati og stor grad av innbyggerinvolvering.

Planadministrasjonen tilrår at berørte parter involveres tidlig i planarbeidet og at det holdes møte med naboer og berørte parter under planarbeidet (for eksempel i varslingsperioden og/eller i perioden med offentlig ettersyn). Kommunen kan om ønskelig stille møtelokaler til rådighet. Representant/saksbehandler fra kommunen kan da stille i rådgivende/prosessveiledende kapasitet.

Bruk av fysisk eller digital 3D modell tilrådes for å forenkle naboers forståelse av planlagte tiltak og deltakelse i medvirkningsprosessen.

Alle merknader må dokumenteres.

Planarbeid som omfatter flere grunneiere enn forslagsstiller

Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn forslagsstiller skal det dokumenteres skriftlig i planforslaget hvordan andre berørte grunneiere har fått opplysninger om og deltatt i planarbeidet. Det er forslagsstillers ansvar å sørge for at alle grunneiere innenfor planområdet involveres i planarbeidet.

Vurdering av kravet til fagkyndighet

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-3, skal planforslaget utarbeides av fagkyndig.

Til grunn for vurdering av fagkyndighet, legges «forslag til forskrift om sentral godkjenning av planforetak», vurdering etter byggesaksforskriften (SAK10), og planadministrasjonens egen erfaring med plankonsulent.

Etter innsendt dokumentasjon om fagkyndighet vurderer planadministrasjonen at Stærk & Co 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

Områdets karakter:

Foreslått planområde er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsvirksomhet. Dette gjelder hele området mellom Kobbervikdalen og E18. Næringsområdet grenser til et boligområde i vest. Begge områdene er langstrakte og strekker seg langs E18 fra nord til sør. Det er i dag eksisterende bebyggelse innenfor begge formålsområdene. Området har dermed et tydelig karaktertrekk, hvorav to formålsområder, såpass tett og med ulike behov, skal hensyntas.

1. Bebyggelse, plassering, høyder og terreng

Plassering og utforming av ny bebyggelse, inkludert volum, høyder og utnyttelse, skal utredes i planprosessen. Dette skal også ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Det skal redegjøres for hvilke typer næringsvirksomhet planforslaget legger til rette for, på bakgrunn av områdets lokalitet (C-lokalitet).

Plankartet skal blant annet inneholde byggegrense og kotehøyder. Høyden på byggene med utgangspunkt i gjennomsnittlig terreng vil være uklart når det planlegges terrengendring. Tillatt bygget kotehøyde skal vises og beskrives i henhold til gjeldende og eksisterende terreng. Utforming, estetikk og plassering skal hensynta eksisterende boligbebyggelse i vest. Dette kan gjøres ved å unngå lange, monotone og dominerende bygg. Store deler av planområdet ligger høyere enn Kobbervikdalen, og boligområdet i vest. Det vil være svært positivt om det skapes en grønn buffer mot boligbebyggelsen, og høydene kan trappes ned mot disse, for å skape et mindre dominerende uttrykk. Det skal redegjøres for valgte løsninger, som skal sikres i kart og bestemmelser.

Næringsvirksomheter som etableres tett opp mot boliger bør ikke tillates dersom de avgir både støy og støv. Dersom slike virksomheter vurderes tillatt, skal det kreves vegetasjonsbuffer eller andre skjermingstiltak mot boligområdet.

Utnyttelse og parkeringskrav:

Det bør fastsettes bestemmelser om utnyttelse (BRA) og fordeling mellom forretning, kontor og næring. Tilsvarende bør det angis krav til antall parkeringsplasser for disse formålene.

Høye støttemurer mot veien i Kobbervikdalen bør unngås, og et grønt preg i skråninger skal bevares.

Det er behov for et landskapssnitt i øst-vest-retning som viser terrengtilpasning, byggehøyder, høye murer og sammenhengen mellom bebyggelse og landskap. Dette vil gi en bedre forståelse av hvordan tiltaket vil fremstå i området og sikre god visuell kvalitet.

2. Miljø og klima

Det oppfordres til at tiltakshaver vurderer muligheter for et miljøvennlig bygg som tar hensyn til klima, miljø og naturmangfold. Vi oppfordrer til bruk av materialer med lavt klimaavtrykk, lett gjenvinnbare materialer og bærekraftige løsninger. Gode energisparetiltak bør integreres i bygningsmassen, og solceller bør vurderes. Muligheter for lading av elbil, og tilrettelegging for sykling med sykkelstall og garderobe, gjør det enklere for ansatte å velge miljøvennlig reisemåte. Forbildeprosjektene i FutureBuilt har mange gode forslag til tiltak, se www.futurebuilt.no.

Tiltaket ligger i et område hvor det er mye tette flater. Det bør etterstrebes å få til grønne flater/områder, som for eksempel grønne tak, regnbed, naturlig infiltrasjon/permeable flater for lokal overvannshåndtering. F.eks. kan parkeringsplassene ha et permeabelt dekke. Grønne flater er positivt både med tanke på overvannshåndtering, mikroklima og av estetiske hensyn, men også viktig for det biologiske mangfoldet. De vil også kunne holde tilbake og filtrere ut forurensning, som f.eks. støv fra veislitasje og øvrig drift. På tette flater vil slikt støv vaskes av og fraktes ned i nærmeste bekkebed. I dette tilfellet vil det være gjennom overvannsledninger til den rørlagte Leirelva, som allerede er vesentlig påvirket av inngrep og forurensning. Alle tiltak som kan begrense avrenning fra næringsområder, er derfor viktige.

Det bør vurderes muligheter for å optimalisere parkeringsplassene på vestsiden slik at det blir plass til litt grønt mellom parkeringsfeltene.

Det oppfordres til å ha kantvegetasjon med varierende beplantning som øker det biologiske mangfoldet, for eksempel blomstrende planter for pollinerende insekter. Det bør brukes, i den grad det er mulig, stedegne arter, og ikke arter som står på fremmedartslisten.

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

Planen må følge krav om energi –og klimavurderinger i ny KPA (10.3 og 10.4).

Planen må også redegjøre for, i tråd med KPA 10.3.2: tiltak for å minimere energibruk, tiltak for å minimere klimagassutslipp, og valg av energiløsninger og byggematerialer. Her skal veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker benyttes: [12-veileder-for-energi-og-klimavurderinger-i-](#)

[plansaker-datert-26.11.24.pdf](#). Det skal sendes inn utfylt excelberegningsskjema (som følger veilederen) ifm 1.gangsbehandling.

Særlig viktige temaer for denne planen:

- Riving (hva er planlagt gjenbrukt, evt. hva kan gjenbrukes?)
- Energi (det er ikke sagt noe spesifikt om energibruk, valgte energiløsninger eller evt. potensiale for å produsere egen energi. Det må sendes inn energiutredning, jf 10.4.2 under)
- Mobilitet (medfører tiltaket økt trafikk, og hvilke tiltak kan evt. gjøres for å redusere utslipp knyttet til dette – både i bygge- og driftsfase?)

10.3.3: For utbyggingsprosjekter over 1000 kvm kreves klimagassberegninger (mal for klimagassberegninger kommer sannsynligvis innen utgangen av februar). Inntil videre kan det brukes valgfri mal, det vises f.eks. til Oslo sin: [Klimagassberegninger – Klima i plan- og byggesaker – Oslo kommune](#)

10.4.2: Det kreves energiutredning siden det er næringsbygg. Punktene i bestemmelsens retningslinje må følges, og energipunktene i veilederen, og det sendes inn en utredelse for energi til 1.gangsbehandling.

3. Støy og luftforurensing: bygge – og anleggsperioden

På bakgrunn av eksisterende boligbebyggelse nært opp mot foreslått planområde, må støy hensyntas spesielt. Det må derfor sikres helsemessig forsvarlige støyforhold i bygge- og anleggsperioden. Vi viser her til kapittel 6 i støyretningslinjen T-1442/21. Dersom det forventes overskridelser av grensene i tabell 4 i T-1442/21, må det lages en plan for hvordan dette skal håndteres før det gis igangsettingstillatelse. Dette må sikres i planbestemmelsene.

Det bør videre innlemmes en planbestemmelse om håndtering av luftforurensning i bygge- og anleggsperioden og vi viser her til “T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging” kapittel 6. Dette for å forebygge negative helseeffekter forårsaket av luftforurensning (partikler/støv) fra bygge- og anleggsarbeidet.

Administrasjonen oppfordrer til at det på bygge- og anleggsplassen i størst mulig grad benyttes energikilder som ikke gir utslipp av CO₂ eller NO_x. Dette vil være i tråd med Drammen kommunes mål om å bli «Norges grønneste kommune – et sirkulært og klimarobust lavutslippssamfunn der det er naturlig å velge miljøvennlig».

Støyende virksomhet

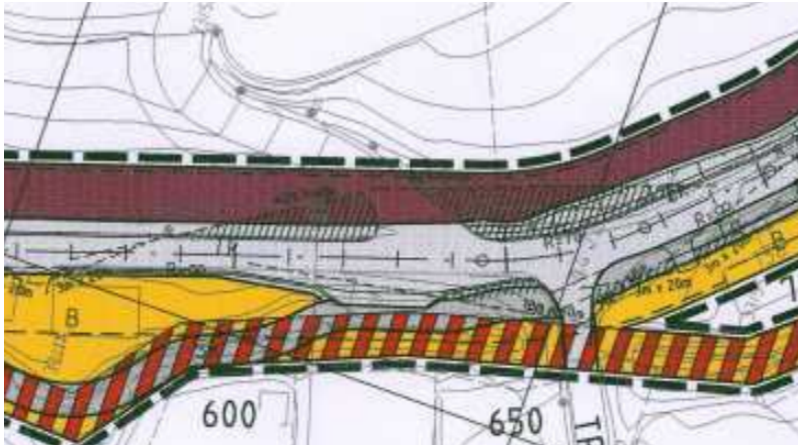
“Identifisering av evt. støyproblematikk på eiendommen” er nevnt under kapittelet om samfunnssikkerhet i planinitiativet. Type næringsvirksomhet vil i denne sammenheng bli avgjørende, da det i oversendt planinitiativ ikke framkommer noen konkret informasjon om hvilken type virksomhet som skal etableres på planområdet. Planmaterialet skal inneholde en støyutredning (i henhold til anbefalingene i T-1442), som belyser tilfredsstillende støyverdier fra anlegg/virksomheten. Det er for øvrig ikke utenkelig at graden av støyende aktiviteter vil kunne variere med tiden, alt etter hvem som disponerer arealene/lokalene. Reguleringsplanen skal derfor inkludere planbestemmelser som regulerer støyende virksomhet/aktivitet.

Forebygging av helsekonsekvenser av støy bør i størst grad skje allerede på planstadiet og vi ser at mange støykonflikter kan unngås ved god planlegging. Enkle tiltak kan være bevisste valg av hvor på

eiendommen støyende aktiviteter (eksempelvis lossing av varer) skal skje. Bygningskroppen/e kan i noen tilfeller brukes som støyskjerming for naboer og slik redusere støybelastningen. Dette skal redegjøres for og vurderes i støyrapporten, samt øvrig materiale.

4. Trafikk

Planen må forholde seg til byggegrense i reguleringsplan for lukking av Leirelva.



Figur 5. Byggegrenser vises på areal avsatt til industri (det brune arealet opp mot planavgrensningen).

Avkjørsel må være i tråd med krav [pkt. 1.4.2 i Vei- og gatenormen](#). Ny avkjørsel direkte til Samleveg tillates normalt ikke, jf. [pkt. 1.2.3 i Vei- og gatenormen](#) og [kommuneplanens pkt. 8.1.4](#).

Frisikt fra avkjørsel til kommunal vei og gang- og sykkelanlegg ønskes *innenfor* planavgrensningen.

Frisikt til avkjørselen kan derfor ha betydning for plassering/utforming av bygningsmassen.

Plassering av avkjørsel må derfor vurderes og avklares tidlig i planarbeidet. Avkjørselen må rettes opp og dimensjoneres etter kommunens vei- og gatenorm og N100. Avkjørsel skal være opparbeidet før det gis MB/ferdigattest.

Parkering

Det forutsettes at planbestemmelsenes krav til parkeringsdekning utformes i tråd med Drammen kommunes [Parkeringsstrategi](#). Det skal gjennomføres trafikkutredning og med bakgrunn i denne gjøres konkrete vurderinger.

Renovasjon

Renovasjonsbiler er store kjøretøy og krever omfattende kjøre- og manøvreringsareal. Det påpekes at loven IKKE tillater kjøring av renovasjonsbil på offentlige fortau, gangveger, turveger, sykkelveger e.l.

For større utbygginger tilrådes nedgravde løsning(er) – evt. for hvert delfelt. Alternativt må det bygges avfallsrom eller areal for håndtering av avfall anlegges inne i planområdet.

Krav som skal ivaretas for renovasjon kan leses på nettsiden til [RfD: 'forskrift og retningslinjer'](#).

Det minnes om at nedgravde løsninger i Drammen normalt IKKE tillates betjent over fortau – med mindre det er bygget i henhold til løsninger slik angitt i veg- og gatenormens [pkt. 1.7.5 'Renovasjon'](#).

Varelevering

Varelevering og renovasjon dimensjoneres i tråd med forventede leveranser og deres arealkrav må i sin helhet dekkles på egen grunn. Veiledning om varelevering kan leses på nettsiden for [LUKS](#).

Det må sikres at varemottak plasseres i så god avstand til offentlig vegnett (inkl. gang- og sykkelanlegg) at det ikke skapes stans og/eller tilbakeblokkeringer på tiliggende vegnett. På samme måte som for renovasjonsbil så minnes det om at loven heller IKKE tillater varelevering på offentlige fortau, gangveger, turveger, sykkelveger e.l.

Beredskap

Utrykningskjøretøy kan bryte skiltregulering, men må sikres atkomst og oppstillingsplass (for brannbil). Det minnes om at minstebredde for kjøreareal for utrykningskjøretøy er 3,5m.

Drammensregionens brannvesen har en veiledning om [Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats](#). Av denne fremkommer krav til adkomstveger og oppstillingsplasser, samt plassbehov for brannvesenets kjøretøy og tilrettelegging av slokkevannsforsyning. Plassering av bygninger og trær må være slik at det ikke står til hinder for beredskapen.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten for gående og syklende i planområdet må ivaretas. Adkomst fra bussholdeplass for myke trafikanter skal innlemmes i planen.

Se kart over skoleveg [Skolevei 2024](#). Det er hovedsykkelnett langs Kobbervikdalen.

Interne veier i planområdet skal dimensjoneres for aktuelle kjøretøygruppe, syklende og gående. Det forutsettes at regulerte samferdselsformål utformes og opparbeides i tråd med krav i Drammen kommunes [Vei- og gatenorm](#) (VGN), jf. [KPL pkt. 8.1.1](#)

Det minnes om at dersom samferdselsanlegg reguleres med eierform 'offentlig formål' (jf. [pbl § 12-7 nr. 14](#)) så må disse opparbeides i henhold til krav i VGN for at kommunen kan overta drift- og vedlikeholdsansvar for anleggene. Dersom de reguleres eller opparbeides til lavere standard enn gitt i VGN så er kommunen ikke forpliktet til å klassifisere anleggene som offentlig/kommunale.

Planområdet må være stort nok til å sikre gode og helhetlige planløsninger for samferdselsanlegg. For å ivareta de hensyn som er omtalt i merknadene ovenfor så tilråder planadministrasjonen som nevnt en utvidelse av planområdet mot vest så den inkluderer veikant på motsatt side av Kobbervikdalen langs hele planområdet.

Løsninger for avkjørsel, parkering, renovasjon og varelevering er ofte gjensidig avhengige og må vurderes i sammenheng.

5. Grunnforhold/geoteknisk vurdering

Planområdet ligger under marin grense og er vurdert som et område med «mulighet for sammenhengende forekomster for marin leire», samt innenfor faresone kartlagt kvikkleire (H310_1) og hensynssone aktsomhetssone kvikkleire (H310_2). Det er avgjørende at det i planen gjennomføres geoteknisk vurdering av området (innenfor og utenfor planområdet) i samsvar med NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred (NVE-veileder 1/2019, tabell 3.4 og vedlegg 1). Se punktet under «krav til planforslaget – innhold og materiale», side 10. Forurensing i grunn må utredes.

6. Håndtering av overvann

Det er god kapasitet for rentvann i området, men det er et forbehold om bruken av bygget og hvilke krav til kapasitet som stilles. Det er derfor viktig å tidlig avklare vannbehov for virksomheten det planlegges for.

Videre er det tilsynelatende lang avstand til nærmeste slokkevannsuttak. Brannsikringskonsept bør derfor avklares så tidlig som mulig.

Det er flere dreneringslinjer som «rammer inn» området. Det betyr at overvann og erosjon kan være faktorer å se nærmere på i planarbeidet. Overvann forventes håndtert i tråd med kommunens retningslinjer. Det må i den sammenheng avsettes tilstrekkelig areal til både lokal infiltrasjon samt fordrøyning for å tilfredsstille behovet. Det er også viktig å sikre at eventuell forurenset grunn ikke bidrar til å forringe vannkvaliteten på det videreførte overvannet.

Blå eller grønne tak bør vurderes for å løse overvannsproblematikk.

Det tillates ikke at flomvann (trinn 3) videreføres til ledningsnett.

Dersom tiltak planlegges så tett opp til vei at det påvirker det kommunale ledningsnettet, forventes det at det vurderes nødvendig utskifting og at det videre eventuelt innarbeides i utbyggingsavtale.

Krav til planforslaget – innhold og materiale

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

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

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

Krav til digitalt plankart og utforming av plankartet

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

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

Leveransen for digitalt plankart skal bestå av SOSI-fil, bestemmelser og PDF-utskrift av planen. Om krav til innhold, utforming, format m.m. se [forskrift om kart, stedfestet informasjon, kommunalt planregister og arealformål](#) med [tilhørende veiledning](#) og vedlegget «*Krav til digital arealplan*». Aktuelle veiledere ligger på [Plankartsiden](#) til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Krav om å følge eiendomsgrenser

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

Krav til planbeskrivelsen – utredningstema

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

- **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
- **Grunnforhold/geoteknisk vurdering (egen rapport):** *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 3.1 og vedlegg 1)». Denne utredning skal gjøres av en kvalifisert fagperson innen geoteknikk. I områder med antatt fare for kvikkleire/ras/skred er hovedregelen at det skal gjøres grunnundersøkelser som del av planarbeidet.*
- **Samferdsel/trafikkutredning (egen rapport):** Tiltak for å redusere transportbehov og bruk av bil. Adkomst/tilkobling til offentlig vei, plassering og utforming av avkjørsel, trafiksikkerhet internt i planområdet og for adkomst til planområdet for myke trafikanter, tilrettelegging/tilgjengelighet til kollektivtrafikk, gang- og sykkelvei, og tilgjengelighet og plass for nød- og nyttekjøretøy. Utforming av avkjørsler og offentlige veier skal dokumenteres i forhold til veinorm/gatenorm/SVV's håndbøker
- **Krav og behov for parkering for bil og sykkel (egen rapport, kan inngå i trafikkutredning)**
- **Barn- og unges interesser:** skoleveg, lekearealer, møteplasser, smett/smug og snarveier
- **Vann og avløp (egen rapport – VAO rammeplan):** kapasitet og tilkoblinger, nytt anlegg
- **Overvann (egen rapport – VAO rammeplan):** Kommunen må sørge for tilstrekkelig sikkerhet mot fare og skade fra overvann. I tråd med byggt teknisk 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, fordrøynig 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.

- **Flomveier (egen rapport, kan inngå i VAO-plan)**
- **Støy (egen rapport):** *Planområdet omfattes av områder for rød/gul støysone. Planforslaget må dokumentere at det er mulig å oppfylle kravene i gjeldende kommuneplan, og vise tilfredsstillende løsninger for leilighetene og uteoppholdsarealene (også de private) i forhold til støyutfordringen. Dette må dokumenteres gjennom prinsipielle plantegninger og en*

støyanalyse som utføres i forbindelse med planarbeidet. Innglassede balkonger som eneste «stille» side aksepteres ikke.

- **Klimagassutslipp:** Planforslagets konsekvenser for klimagassutslipp. Tiltak for å minimere energiforbruk, tiltak for å minimere klimagassutslipp, valg av energiløsninger og byggematerialer.
- **Luftforurensning (egen rapport, kan inngå i støyrapport)**
- **Grunnforurensning**
- **Grønnstruktur:** tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet.
- **Naturmangfold:** Vurdering av prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven.
- **Avfallshåndtering:** valgt løsning, plassering av løsning og tilgang for tømning
- **Riving** av eksisterende bebyggelse og redegjørelse for konsekvensene inkludert vurdering av bevaring og/eller gjenbruk av hele og/eller deler av bebyggelsen i et bærekrafts- klima, og sirkulærøkonomisk perspektiv.
- **Eiendomsforhold:** endring av eiendomsgrenser, nye eiendomsgrenser, makeskifte, bruk av offentlig areal over/under bakken.
- **Gjennomføring av planen:** rekkefølgekrav, avhengigheter, kjøp av grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal, anleggsfasen.

ROS-analyse

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

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

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

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

Prosess og fremdrift

Planadministrasjonen er åpen for dialogmøter underveis i planarbeidet og oppfordrer til at det holdes dialogmøter spesielt om de planfaglige fokusområdene. Forslagsstiller tar kontakt med

saksbehandler når det er ønske om møte. Det skal oversendes underlagsmateriale for diskusjon i dialogmøtet minimum 2 uker før avtalt møtetidspunkt.

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

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

Viktig informasjon

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Behov for skriftlig tillatelse til varsling av oppstart

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

Krav til varslingsmateriale

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

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

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

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

Planområdet ligger i kvikkleiresone og det må i planmaterialet dokumenteres at NVE er blitt varslet ved oppstart av planarbeidet i denne saken. Planadministrasjonen anbefaler at det sendes eget varslingsbrev til NVE der det gjøres spesielt oppmerksom på forholdene innenfor planområdet.

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

Plangebyr

Drammen kommune har gebyr på planbehandling. Gebyrregulativet finnes på kommunens nettsted: www.drammen.kommune.no under [Arealplan, kart, seksjonering og oppmåling](#) > [Priser for alle plan- og byggesaker](#)

Totalt gebyr på Kr. 87360 sendes forslagsstiller:

Fakturaadresse

Navn: Ticon K145 AS

Adresse: Strømsø Torg 9. 3044 Drammen

Organisasjonsnummer: 991 889 604

E-postadresse: jorgen.blix@ticon.no

Beregning av gebyr i henhold til Drammen kommunes gebyrregulativ for 2026:

§ 2.4.2 a.	Oppstartsmøte privat detaljregulering og endring av reguleringsplan	Per oppstartsmøte	Kr. 87360	Vnr. 204021
---------------	---	-------------------	-----------	-------------

TOTALBELØP = 87360

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
Hedvig Anker

Karina Aasheim Johansen
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
STÆRK & CO AS

Vedlegg 1: Sjekkliste «Komplettvurdering av planforslag – Detaljregulering for Kobbervikdalen 145»

Kommunens vurdering:
Sendt inn iht. avtale
Feil/misvisende/må rettes
Mangler dokument (må sendes inn)

Dokument	Beskrivelse	Forslagsstillers vurdering (sett kryss X)	Kommunens vurdering (beskrivelse av evt. feil og mangler kommer i eget brev)
Plandokumenter: Filer som leveres skal ha beskrivende navn, etterfulgt av «datert dd.mm.åååå». F.eks. «Plankart datert 04.03.2024» og «Reguleringsbestemmelser datert 04.03.2024».			
Oversendelsesbrev til kommunen	Brevet skal være tydelig merket « Komplett planforslag », være signert av forslagsstiller og inneholde liste over alle vedlegg i forsendelsen.		
Plankart og SOSI-fil	Mal for tittelfelt til plankart finnes på kommunens nettside. Konstruksjonsdata skal være iht. kravspesifikasjon for digitale kart – Se egen sjekkliste i vedlegget nedenfor « <i>Krav til digital arealplan</i> ». Plankartet skal også oversendes som pdf-fil. Plankartet skal være godkjent av kommunen før planforslaget kan tas opp til behandling.		

Virksomhet

Arealplan 1

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

Reguleringsbestemmelser	Kommunens mal for reguleringsbestemmelser skal benyttes. Bestemmelser sendes inn i word-format.		
Planbeskrivelse iht. kommunens mal med følgende utredningstemaer iht. oppstartsmøtereferat:	Kommunens mal for planbeskrivelse skal benyttes (så langt den passer), og sendes inn i word-format. Utredningstemaer listet opp under iht. oppstartsmøtereferatet skal utredes særskilt. Øvrige punkter i malen for planbeskrivelse skal beskrives kort. Planbeskrivelsen skal gi en balansert framstilling av alle konsekvenser for å kunne fungere som et beslutningsgrunnlag. Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse innenfor planforslaget.		
3D-illustrasjoner	Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse innenfor planforslaget.		
Illustrasjonsplan	Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse innenfor planforslaget.		
Sol/skyggestudier	Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse innenfor planforslaget.		
Samferdsel			
Barn og unges interesser			
Parkering	I tråd med kommunens parkeringsnorm		
Renovasjon	Se bla. kommunens vei- og gatenorm		
Redegjørelse for energi og klimagassutslipp	KPA § 10.3.2		
Grunnforurensing			
Grønnstruktur	Tilgjengelighet fra planområdet til parker og friluftsområder for allmennheten, tilrettelegging for rekreasjonsarealer, parker, friluftsområder og grøntdrag innenfor planområdet.		
Naturmangfold	Vurdering av prinsippene i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven.		

Avfallshåndtering	Valgt løsning, plassering av løsning og tilgang for tømning		
Riving av eksisterende bebyggelse	Redegjørelse for konsekvensene inkludert vurdering av bevaring og/eller gjenbruk av hele og/eller deler av bebyggelsen i et bærekrafts- klima, og sirkulærøkonomisk perspektiv.		
Eiendomsforhold	endring av eiendomsgrenser, nye eiendomsgrenser, makeskifte, bruk av offentlig areal over/under bakken.		
Gjennomføring av planen	Rekkefølgekrav, avhengigheter, kjøp av grunn, rettigheter til bruk av privat areal og/eller offentlig areal, anleggsfasen.		
Utredninger og rapporter: Større utredningsrapporter som er en del av beslutningsgrunnlaget skal alltid ha et kort sammendrag med konklusjoner og beskrivelse av hva disse betyr for planen, og eventuelle forslag til avbøtende tiltak. Utredninger skal utarbeides av firma med særskilt fagkyndighet innenfor området.			
ROS-analyse	Iht. DSBs veileder		
Innledende stedsanalyse	Leveres første gang sammen med planinitiativet og legger grunnlaget for plangrepet.		
Landskapsanalyse	KPA § 10.9.3		
Miljøprogram / miljøoppfølgingsplan	KPA § 10.2.1		
VA-rammeplan	KPA § 7.1.1		
Trafikkanalyse			
Støyrapport	KPA § 10.5.3		
Geoteknisk rapport / områdestabilitet	KPA § 18.4, 18.5 og 18.6		
Overvannsrapport/VAO-plan	KPA § 6.2.1		
Flomutredning kan inngå i VAO-plan	KPA § 6.2, 18.7, 18.8 og 18.9		
Mobilitetsplan/transportutredning	KPA § 8.3.1		
Utredning av luftforurensning (kan inngå i støyrapport)	KPA § 10.5.2		
Klimagassberegninger	KPA § 10.3.3		
Kunngjørings- og varslingsmateriale:			

Kopi av kunngjøringsannonse	Annonse påført navn på avis og dato		
Kopi av varslingsbrev			
Liste over hvem som er varslet	Adresseliste		
Øvrige dokumenter:			
Merknader etter oppstartsvarslingen	Alle merknader skal samles i ett pdf-dokument		
Forslagsstillers merknadsbehandling	Sendes inn i word-format		
Utfylt sjekkliste for komplettvurdering av planforslag	Denne sjekklisten		
Utfylt sjekkliste «Krav til digital arealplan»	Sjekklisten finner dere som vedlegg i tilknytning til oppstartsmøtereferatet.		

Vedlegg 2: 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.

Vedlegget «Krav til digital arealplan» sendes forslagsstiller sammen med referat fra oppstartsmøtet. Forslagstiller må redegjøre for om kravene er oppfylt og levere ferdig utfylt sjekkliste sammen med planforslaget.

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 tilfredsstille 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 [Plankart og planregister - regjeringen.no](https://plankart-og-planregister-regjeringen.no)

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.

Mottak av digital reguleringsplan i kommunen

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

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

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

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

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

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

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

- formål
- planstatus
- plantype
- planID
- geometri

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

Krav til digital arealplan

Tema	Krav	Forslagsstillers vurdering (sett kryss X)	Kommunens vurdering og kommentarer
1. Referanse-system	Er planen utarbeidet i henhold til avtalt referansesystem? ▪ 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-standard	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-standard, 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	Kartgrunnlag som er benyttet for konstruksjon av planforslag har uttaksdato nyere enn 6 mnd., regnet fra dato for innsendelse av endelig planforslag. Kartgrunnlaget skal videre være nyere enn 6 mnd. på vedtakstidspunktet for planen.		
3.2 Basiskart	Basiskartet skal være presentert i gråtone (RGB 153-153-153) uten fylte flater. Basiskart er geodata i plankartet som ikke er gjenstand for vedtak, jf. Kart- og planforskriften § 2 e). Basiskartet for en plan skal inneholde de elementene som er viktige for å forstå planen, det vil si at man skal kunne kjennes seg igjen i området, de eksisterende forhold og planens virkning på disse tingene. Som eksisterende forhold regnes høydeinformasjon, stedsnavn, eiendomsgrenser, veier, stier, bygninger, kulturminner, elver/bekker/kystkontur, o.l.		
3.3 Eiendomsgrenser	3.3.1 Kreves det klarlegging av eiendomsgrenser?		

	3.3.2 Skal eksisterende eiendomsgrenser oppheves? 3.3.3 Der avgrensningen av arealformålene i planen sammenfaller med eiendomsgrenser skal gjeldende grenser hentes fra Matrikkelen.		
3.4 Kommunegrense	Der plangrensen sammenfaller med kommunegrensen skal gjeldende kommunegrense hentes fra Matrikkelen.		
3.5 Tilstøtende reguleringsplaner	Hvis det finnes tilstøtende reguleringsplaner, skal grensene på disse planene følges. Det bør ikke være gap eller overlapp i kommunens plandatabase. Skal planen endre deler av den tilstøtende reguleringsplanen, kan det tillates overlapp. Kvaliteten på tilstøtende planer/planer med overlapp må vurderes i hvert enkelt tilfelle: Vi har flere planer i kommunen som ikke stemmer med dagens situasjon. Det kan være aktuelt å kvalitetsheve disse i forbindelse med ny plan. Endring eller oppheving av deler av en tilstøtende plan, må framgå tydelig i de øvrige saksdokumentene. For oppheving må eget vedtak foretas.		
3.6 Veiparseller og veinavn	Ut fra hensynet til framkommelighet og folks liv og helse ved utbygging av nye områder: Avklares veiparseller og veinavn som del av eller parallelt med planprosessen?		
3.7 Temakart	Hvilke datasett fra kunnskapsgrunnlag (kommunens DOK) skal legges til grunn for utforming og vurdering av planforslaget?		

4. Konstruksjon	Er planen konstruert matematisk korrekt etter normale, geometriske prinsipper? <i>Kontroll av veigeometri må i de fleste tilfeller gjøres i egne programvarer/moduler for veiplanlegging</i> 1. Veikant skal være parallell med senterlinje (unntak kan være overgangskurver i forbindelse med veikryss, skråningsareal m.m.) 2. Kurver konstrueres med radius slik at overganger rettlinje-bue eller bue-bue er i tangeringspunktene. 3. Unødvendig bruk av kurver skal unngås der det åpenbart er ment å være rettlinjer. 4. Konstruerte mål på veibredder og radier skal legges inn som påskrift på planen (..OBJTYPE RpPåskrift), der det er vesentlig å formidle denne informasjonen. Oppgitte mål skal være i overensstemmelse med faktiske, konstruerte mål.		
5. Topologi	Tilfredsstiller plandataene gjeldende regler for topologi? 1. SOSI-kontroll gir ingen feilmeldinger. 2. Alle formålsgrenser skal henge sammen. 3. Innenfor planområdet skal hele området være dekket av arealformål. 4. Formålsgrense mellom to formål skal kun være en linje. Formålsområdene skal derfor ikke være overlappende. 5. Bestemmelses-/hensynssoner er korrekt framstilt. 6. Vær spesielt oppmerksom på overlappende bestemmelses-/hensynssoner. 7. Formålsgrensen skal være identisk med planens begrensning i ytterkant av planen. 8. Dersom to linjer med forskjellige objektkode skal ligge dobbelt (for eksempel formålsgrense og		

	hensynssonegrense), skal den ene linjen være en kopi av den andre. 9. Ingen punkt, linjer, flater eller tekst skal befinne seg utenfor plangrensen.		
6. Utforming av planen	Er planen utarbeidet iht. departementets veileder? Plankart og planregister - regjeringen.no		
6.1 Minimumskrav	Arealplanen skal bestå av: 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 e) SOSI-fil, plankart og bestemmelser skal inneholde identisk informasjon.		
6.2 Arealplan med flere vertikalnivåer	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. Ved regulering i flere vertikale nivåer skal alle plannivåer leveres på separate sosi-filer.		
6.3 Innhold og opplysninger i arealplankartet	Følgende innhold og opplysninger skal framgå av arealplankartet, kommunens mal skal benyttes:		
	6.3.1 Det skal framkomme av tittelfeltet av hvilken behandling planen skal fram til		
	6.3.2 Plannavn (se pkt.7)		
	6.3.3 Nasjonal arealplan-ID skal være på formen 3301 [planID]		
	6.3.4 Tegnforklaring med beskrivelse av punkt, linjer, flater og symbol. Tegnforklaringen skal skille mellom symboler som angir rettslige virkninger og annen informasjon		

	Feltkoder og SOSI-koder skal oppgis.		
6.3.5	Nordpil, målestokktall, målestokklinjal, rutenett med benevnelse. Rutenett skal være 50 eller 100 meter		
6.3.6	Husk både feltnavn og påskrift på formålene (sikrer lik framstilling i PDF og innsyn pga ulike uttegningsregler i programvarene)		
6.3.7	Angivelse av horisontalt geodetisk referanseramme, med tilhørende soneinndeling EUREF89-UTM32		
6.3.8	Angivelse av vertikalt datum NN2000		
6.3.9	Dato og kilde for geodata som er brukt i grunnkartet		
6.3.10	Navn på forslagsstiller, hvem som har utarbeidet og eventuelt revidert kartet		
6.3.11	Informasjon om planens behandling		
6.3.12	Dato for revisjon av plankartet		
6.3.13	Saksnummer (ÅÅ/XXXXX)		
	▪ Øvrige krav til dokumentasjon avklares i oppstartsmøtet. ▪ Dersom det er ønskelig å vise flere detaljer enn det som er juridisk bindende, må det lages en/ flere illustrasjonsplan(er) i tillegg til plankartet. Det stilles ingen krav til utforming av illustrasjonsplaner, men man må følge Del 3. Spesifikasjon for SOSI plan for koding av planflaten. ▪ Øvrige dokumenter kan være illustrasjoner (bilder/illustrasjonsplan/modeller/3D/snitt), sol-/skyggestudie, rapporter/vurderinger, parkerings- og/eller arealregnskap.		

7. Oversendelse av planforslag	Planforslag som sendes inn til 1.gangsbehandling skal omfatte følgende materiale: 1. 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) 2. Basisdataene i SOSI-format. 3. Dokumentasjon av utført SOSI-kontroll (*.txt-filen som SOSI-kontroll genererer). 4. Avledet PDF-fil av planen i farger. 5. Plandokumenter på redigerbart tekstformat (eks. Word) (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) pga håndtering av planen i digitalt planregister. <i>Krav utover dette må spesifiseres og avtales i oppstartsmøtet, se innledning, pkt. 6 Utforming av planen, og «sjekkliste for komplettvurdering planforslag» (vedlegg til oppstartsmøtereferatet)</i>		
8. Plannavn og planID	Plannavn og planID avklares 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.		