

RINGERIKE  
KOMMUNE

# Oppstartsmøte for reguleringsplan

477 Tolpinrud tora

Vi ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. I oppstartsmøtet fortsetter vi å skrive inn i dokumentet. Referatet følger hele oppstartsprosessen, og skal godkjennes av kommunen og forslagsstiller.

På nettsidene våre [her](#) finner du nyttig informasjon om gjeldene plangrunnlag og oversikt over regelverk og føringer.

\*sett X i hvite bokser

Plan-ID og plannavn	3007_477 Detaljregulering for Tolpinrud tord	
Plantype	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
	<input type="checkbox"/>	Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/brnr) innenfor planområdet	47/77, 47/88, 74/67, 47/81, 47/57, 1035/1, 47/26	

Dato for komplett planintitiativ	14. april 2021	
Møtested	Luna, USN og digitalt skype	
Møtedato	06. mai 2021	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> Tolpinrud torg AS v/Robin Junge	
	<u>Fagkyndig:</u> PowWow Arkitekter Gunnar Hallsteinsen	
	<u>Grunneiere:</u> <i>Forlsgatiller, samt opsjonsavtaler på resterende eiendommer</i>	
	<u>Fra kommunen:</u> Harriet Slaaen Åshild Lie (saksbehandler) Magnus Torp (COWI), deltok på Skype	
<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.	
<input checked="" type="checkbox"/>		
	Merknad:  Forslagstiller er grunneier, og har opsjonsavtaler innenfor planområdet	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Gunnar Hallsteinsen Siv Ark MNAL	

## 1. Planstatus for planområdet

### Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	KP 2019-2030, 31.01.2019	Bolig
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	247 G/S Snyta-Tolpinrud 97 Tolpinrud gang- og sykkelundergang 67-04 Tolpinrud	Gang- og sykkelveg Gang- og sykkelveg  Bolig

### Pågående planer i området (ikke startet bygging)

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Hensikten med planen
x	Detaljregulering	Ringeriksbanen og E16-Fellesprosjektet, 27.3.2020	Ny veg og bane

### Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
<p>Merknad: Bolig med dagligvare under 800 m2 salgsareal, se KP § 6.4, andre ledd: «Ved regulering kan detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m2 BRA salgsareal etableres i større områder for boligbebyggelse med minimum 200 boenheter, innen en radius på 2,0 km»</p>	

## 2. Konsekvensutredning/planprogram

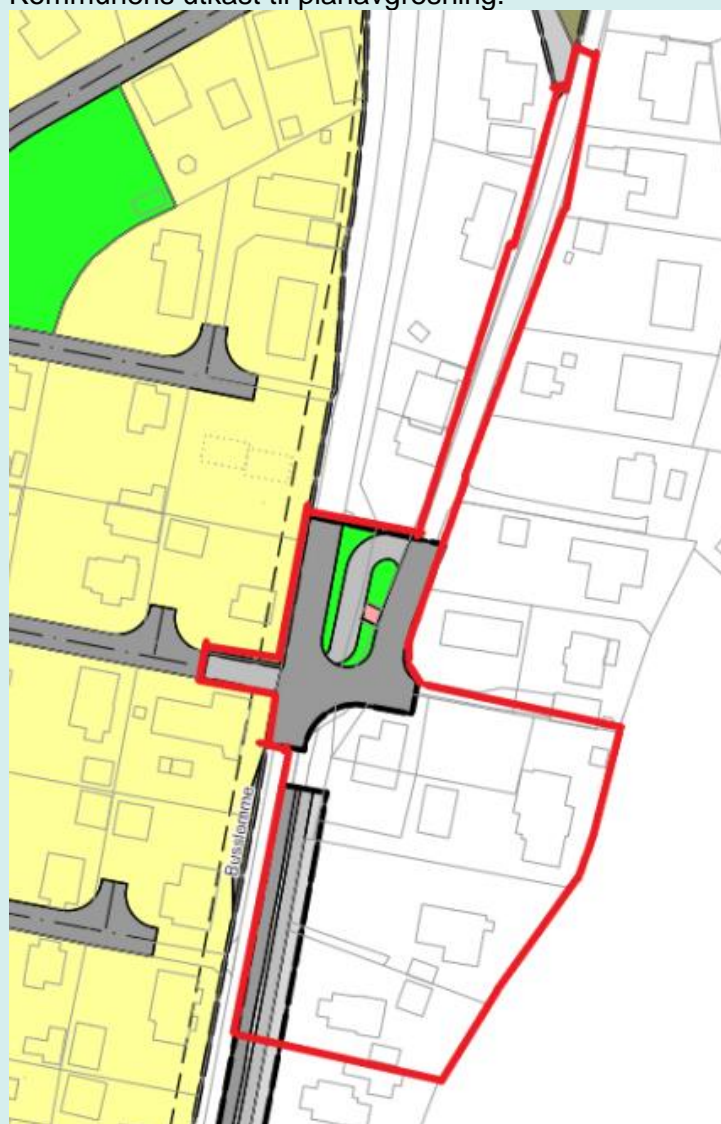
x	Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

## 3. Planavgrensning

	Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her:
x	Hele planområdet for undergang reguleres inn (opphever eldre plan) vegforbindelse o opp mot gangbru. Alternativt en slags miljøgate (blanding av myke og harde trafikanter, sikk-sakk, humper o.l.?. Bør reguleres inn, og alternativer belyses inn i planavgrensning.



Kommunens utkast til planavgrensning:



OBS. det må tas hensyn til riktig bredde opp Tolpinrudveien.  
Kommunens tekniske tegnere vil gjennomgå avgrensning før det sendes på oppstartshøring.

Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.

Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. <i>Lim inn et kart med planavgrensning her:</i>
--

#### 4. Kommunens tilbakemeldinger

<p><b>Kommunes tilbakemeldinger</b>, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p> <p><b>Planen var på internt oppstartsmøte 04. november 2020. Forslagstiller har etter internt oppstartsmøte tilpasset seg tilbakemeldinger.</b></p> <p><b>Endringer er beskrevet i gult-felt.</b></p>	<p><b>Ved innsending av planforslag:</b> Forslagstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivare tatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p><b>Planstatus/ oppstart av planarbeid</b> Arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2019-2030. Kommuneplanen tillater nærbutikk inntil 800 m2 salgsareal jf. § 6.4 andre ledd.</p> <p>I Ringerike kommune er det for planinitiativ som er i strid med arealformål i overordna plan, de folkevalgte som skal ta endelig stilling til om et planarbeid kan igangsettes; da gjennom en politisk oppstartsak (prinsippsak).</p> <p><i>Det er i denne saken lagt opp til høy, massiv bebyggelse i et eksisterende småhusområde. Planen er derfor i strid med områdets karakter, og kommunen vil derfor vurdere å sende saken til politisk oppstart, så fremt prosjektet ikke omprosjekteres for å tilpasse eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.</i></p>	<p>Avklart etter endringer at det ikke er aktuelt med politisk oppstart.</p>
<p><b>Krav til fortau</b> Forhold vedrørende manglende fortau langs Tolpinrudveien; fra kryss Askveien X Tolpinrudveien til Tolpinrudveien 17 må påberegnes opparbeidet av forslagstiller. Fortauet vil kunne berøre eiendommene på en eller begge sider av veien. Fortau må være etablert før bebyggelse kan tas i bruk. Det blir krav til utbyggingsavtale med kommunen som følge av overtakelse av teknisk infrastruktur (fortau).</p> <p>Kommunen har ingen planer om å bygge fortau, så erverv av grunn og bygging av fortau med mer må gjennomføres av forslagsstiller. Forslagsstiller oppfordres til å i planprosessen inngå avtaler om kjøp av grunn til fortau – da minnelige avtaler gir mer forutsigbarhet og en smidigere prosess. Kommunens veinorm er under utarbeidelse og må legges til grunn for tverrprofilen. Det må utarbeides tilstrekkelige snitt for å vise at det er plass til nytt veinprofil som grunnlag for plankartet før planforslaget tas opp til behandling. Veien kan vurderes sideforskjøvet.</p>	<p>Fortau eller annen løsning for Tolpinrudveien må avklares. Forslagstiller må utarbeide forslag til løsning, arealet legges inn i planavgrensning.</p> <p>Brukerstyrt lysregulering.</p>

<p>Det bør også ses på en tryggere kryssing av Askveien. Det er regulert inn en undergang i plan «97 Tolpinrud gang og sykkelundergang», planen er i fra 1976, nye forskrifter og økonomi vil gjøre det vanskelig å kunne realisere en slik type undergang. Det bør sees på å stenge siste del av «Tungaveien» for å gjøre kryssing av vei i plan sikrere. Kommunen antar at forvalter av veien; Viken fylkeskommune vil ha innspill på denne kryssingen.</p>	
<p><b>Atkomster/ trafikkarealer</b> Planinitiativet legger opp til to adkomster fra Askveien, en for varelevering, sammen med bebyggelse i Tolpinrudveien, samt en avkjøring for handlende og beboere til leiligheter/dagligvare. Ny plan bør gi et ryddige trafikkbilde. Det bør vurderes å ha kun en utkjøring ut på Askveien, alternativt samle utkjøringer for eiendommer langs Askveien mot sør.</p>	<p>Samlet til en avkjøring etter revidert planinitiativ.</p>
<p><b>Planavgrensning</b> Planen må omfatte mer enn planinitiativet viser: Planavgrensningen bør ta for seg kobling mellom Askveien og overgangsbru ved Tolpinrudveien 17 for fortau.  Forslagsstiller bes ta med seg forslag til planavgrensning for kunngjøring av oppstart i tråd med ovenstående til oppstartsmøtet.</p>	<p>Planavgresning bør ta for seg «missing link» mellom planområdet og FRE16, samt overlapp kryssinga av fylkesveien, plan 97.</p>
<p><b>Illustrasjonsplanen</b> Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse (% BYA), byggegrenser, bebyggelsens fotavtrykk, atkomst(er), interne kjøreveier og gangveier, gjesteparkerings-plasser, renovasjon, felles lekeareal og minste uteoppholdsareal (MUA). I tillegg kotehøyder for ferdig terreng (utearealene).</p>	
<p><b>Utforming</b> Bygget oppføres i et eksisterende småhusområde. Det ble i internt oppstartsmøte gitt klare signaler om at bebyggelse i langt større grad enn illustrert må tilpasses området karakter, og at høyde maksimalt ikke bør overstige tre etasjer, med inntrukket fjerde. Det er på nåværende tidspunkt ikke mulig å gi noen garanti for at bebyggelsen kan være så høy. Det kommer an på helheten, og det må i den forbindelse avklares om kjelleren og planet med næringslokaler skal tas med i etasjeantallet.  Byggets fasade bør deles opp slik at det gjenspeiler områdets preg med småhusbebyggelse. Det horisontale «svevende uttrykket» bør unngås.  Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebtes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning, jf. KP § 5.8.  Prosjektet bør tilrettelegge for god bokvalitet for alle beboere i ulike livsfaser og med ulike ressurser.</p>	<p>Tilbakemelding er ivratett av forslagstiller.</p>
<p><b>Uteoppholdsareal og lekeareal</b> Det er vist strøks- og nærlekeplass på andre siden av Askveien. Dette er ikke hensiktsmessig med tanke på tilgjengelighet, da barn og unge må gå</p>	<p>Fått inn to typer inne på planområdet.</p>

<p>omveg rundt Tolpinrudveien og gangbrua over Askveien om de ønsker planfri kryssing. Barn vil benytte korteste veg for å komme seg til lekeplasser. Lekeplassene bør derfor legges på samme side av Askveien som prosjektet, alternativt innenfor planområdet.</p> <p>Lekeareal skal være skjermet for trafikk og miljøulemper, ha en hensiktsmessig form og opparbeidelse. Se ellers KP §§ 5.9, og 6.1.7 og kommunens Krav til lekeplasser.</p> <p>Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformede og bør tilrettelegges slik at det inviterer til opphold og samvær for alle aldersgrupper/ulike livsfaser. Felles uteoppholdsareal bør i sin helhet legges på bakkeplan.</p> <p>Trær og beplantning er viktig for trivsel, overvannshåndtering og naturmangfold.</p> <p>Eventuelt uteoppholdsareal på tak bør ha gode kvaliteter og oppleves åpne for alle beboere om disse er felles.</p> <p>Lekeareal reguleres til felles Uteoppholdsareal – lekeplass (SOSI 1610), og rekkefølgebestemmelse skal sikre at den er opparbeidet før boliger kan tas i bruk.</p> <p>Garasjekjeller bør i størst mulig grad legges under bebyggelsen slik at det blir mest mulig areal til grønne uteoppholdsarealer og overvannshåndtering.</p>	<p>Siste lekeareal blir på andre siden av vegen.</p> <p>Antatt ca 45 m2 pr. boenhet. Forsøke å nå 50 m2 pr boenhet.</p> <p>Parkeringsareal på terreng deles opp med trær eller andre grønne tiltak (naturlig vegetasjon) for overvannshåndtering.</p>
<p><b>Brann</b></p> <p>Vannforsyning til slokkevann må ivaretas. Adkomst for brannvesenets biler, mannskap og materiell må ivaretas, da spesielt for stigebil dersom det er behov for dette med marktrykk ved oppstillingsplasser. Der det er parkeringskjellere er det også viktig med ventilasjon.</p>	
<p><b>Parkeringskrav og intern organisering</b></p> <p><b>Bil:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er avsatt 50 parkeringsplasser i front av bygning, det oppfordres til å redusere antallet parkeringsplasser, evt. legge parkeringsplasser inn i bygning, da dette skal være en nærbutikk, som ikke bør oppfordre til bilbruk, men heller sykkel og gange. Store parkeringsflater må deles opp med vegetasjon.</li> <li>• Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser, skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser, og minst 1 plass, for forflytningshemmede.</li> <li>• Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal det tilbys lademulighet for motorvogn på et tilstrekkelig antall parkeringsplasser og minimum for 6% av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.</li> </ul>	<p>Oppdatert parkeringsfordeling?</p>
<p><b>Sykkel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det må minimum tilrettelegges for sykkelparkering i tråd med parkeringsforskriften, men gjerne 2 per boenhet uavhengig av boenhetens størrelse.</li> <li>• Sykkelparkering skal være i nær tilknytning, lett tilgjengelig og under tak. Andel av plassene bør tilbys i parkeringsgarasje.</li> <li>• Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.</li> </ul>	

<p><b>VA:</b> Det er tilstrekkelig kapasitet på avløp. Vannforsyning må undersøkes nærmere.</p>	<p>Forslagstiller må undersøke vannforsyning</p>
<p><b>Overvann</b> Overvann skal håndteres i tråd med kommunens Retningslinjer for overvannshåndtering. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Åpen naturbasert overvannshåndtering vil bidra til klimatilpasning, naturmangfold, opplevelse og uteromskvaliteter. Pollineringsvennlig vegetasjon anbefales.  Det må dokumenteres i en helhetlig plan for overvannshåndtering hvordan takvann og overflatevann faktisk dreneres inkludert eventuell fordrøyning innenfor planområdet. Det må redegjøres for flomveier ved styrtregn.  Området har lite utbygd kommunalt overvannsnett.</p>	
<p><b>Grunnforhold</b> Planen ligger innenfor faresone for <i>Ras og skred</i> i kommuneplanens arealdel. Det er utført geoteknisk vurdering og stabilitetsmålinger tidlig i prosessen, foreløpige resultater er gode, og innenfor NVE sine minimumskrav til sikkerhetsfaktor.  Det er ønskelig med en bestemmelse for massehåndtering i planbestemmelser. Radon aktsomhet er angitt til «1 Moderat til lav aktsomhet». Etter hva kommunen er kjent med har det ikke vært aktivitet på eiendommen som medfører mistanke om grunnforurensning. Se Faktaark M-813 <a href="https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m813/m813.pdf">https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m813/m813.pdf</a>. Tiltakshavers ansvar ved terrengingrep kan leses i faktaark M-811 <a href="https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m811/m811.pdf">https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m811/m811.pdf</a></p>	<p>Geoteknisk rapport med prøveboringer er utført.</p>
<p><b>Eiendom</b> Delvis usikker grense for planområdets yttergrense mot gnr./bnr. 1035/1, 46/1, 47/56 og 47/54. I tillegg er interne grenser innanfor planområdet usikre.</p>	
<p><b>Skole</b> Det er tilstrekkelig skoledekning på skoler innen skolekrets. Skolevei er i stor grad trygg. Det bør anlegges fortau mellom Askveien og gangbru på Tolpinrudveien, for å kunne ha trygg skolevei hele veien.</p>	
<p><b>Fellesarealer</b> Interne felles veier og lekeareal bør fradeles og eies av boenhetene i fellesskap eller deres velforening. Det vil stilles krav til rekkefølgebestemmelse om at vilkår for tillatelse til tiltak vil være at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen (jf. pbl. § 20-2).</p>	



## 5. Aktuelle overordnede føringer

Se oversikt over disse på nettsidene våre under «[Lokalt regelverk](#)» og «[Nasjonalt/regionalt regelverk](#)».

### Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030 (ny høsten 2021)
x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
x	Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010
x	Folkehelsemeldingen 2012-2030
x	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
x	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
x	Grønn plakat
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
x	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
x	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
	Annet:

### Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
x	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
x	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021

### Nasjonale føringer

x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
x	SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
x	SPR Klima- og energiplanlegging
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
	Riksantikvarens bystrategi

**6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet**

(X)	Temaer	<b>Ved innsending av planforslag:</b> Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp/ dokumentert:
<b>6.1 Utvikling av by og lokalsamfunn</b>		
x	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
x	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
<b>6.2 Landskap, natur og kulturmiljø</b>		
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
x	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
<b>6.3 Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)</b>		
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
x	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
x	Luftforurensning	
x	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Skred (se kommuneplanen § 5.12)	
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
<b>6.4 Barn og unge</b>		
x	Barnehage	
x	Skole	
x	Skolevei (trafiksikker skolevei og skoleskyss)	

x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
x	Øvrige interesser - barn og unge	
<b>6.5</b>	<b>Teknisk infrastruktur</b>	
x	Energiløsning	
x	Bredbånd/fiber	
x	Vann og avløp (se kommuneplanen § 5.7)	
x	Overvannshåndtering (se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)	
x	Renovasjon (se kommuneplanen § 5.5)	
x	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	
<b>6.6</b>	<b>Samferdsel</b>	
x	Veg og trafikk	
x	Adkomst (avkjørsel/kryss)	
x	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	
x	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	
x	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	
<b>6.7</b>	<b>Aktivitet for alle</b>	
x	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
<b>6.8</b>	<b>Bokvalitet</b>	
x	Antall og type boliger	Regulere antall boliger
x	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	50 m2 pr. boenhet
x	Sol/skyggeanalyse	
<b>6.9</b>	<b>Annet</b>	

## 7. Gjennomføring:

(sett «x»)	<b>Aktuelle temaer for gjennomføring:</b>	<b>Merknader:</b>	<b>Ved innsending av planforslag:</b> Forslagsstiller redegjør for om det er tatt inn i planforslaget, ev. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn:
------------	---	-------------------	---

<b>7.1</b>	<b>Rekkefølgebestemmelser</b>		
x	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	GS/fortau	
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	Kryssing av Fv.	
	Skolekapasitet	Gangforbindelse opp Tolpinrudveien	
x	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	Kvikkleiresone	
<b>7.2</b>	<b>Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)</b>		
x	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	GS/Fortau	
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
<b>7.3</b>	<b>Andre forhold</b>		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-5?	Vurdere ramme parallelt. Gir forutsigbarhet i planprosess.	

## 8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større reguleringssaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)	Det bør avholdes informasjonsmøte for naboer. ByLaben – modell til utstilling? Dokumenter til planen legges ut i papirformat.	
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)	Hjemmeside eksempelvis	

## 9. Krav til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8 tredje ledd. Varsling skjer slik:

- 1) Kommunen sender over liste over hvem som skal varsles sammen med endelig referat fra oppstartsmøtet/vedtak fra politisk oppstartssak.
- 2) Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning **før oppstart kan varsles**. Bruk kommunen maler for kunngjøring i avis og brev.
- 3) Kommunen annonserer på kommunens internettside, og sender lenke til denne som dere kan sette inn i brev og avisannonse og gjerne også på egen internettside. Kommunen varsler aktuelle interne fagområder i kommunen.

Se mer om kunngjøring av planoppstart [her](#).

## 10. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Type dokument	Merknader	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag
Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format	Bestilles på infoland	
Reguleringsbestemmelser (pdf og word) Se egen mal.	<a href="#">Kommunens mal for bestemmelser</a> skal brukes.	
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word) Se egen mal.	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. <a href="#">Kommunens mal for planbeskrivelse</a> skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunngjøringsannonse og dato i avisa</li> <li>- Varslingsbrev</li> <li>- Varslingsliste</li> <li>- Innkomne merknader</li> </ul>		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader (word), se egen mal.		

<p><b>Faglige temarapporter som må følge planforslaget.</b> Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. (NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafikk</li> <li>- Geo</li> <li>- Støy</li> </ul>	
<p><b>Illustrasjonsbehov</b> (vurderes fra plan til plan):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng</li> <li>• Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer</li> <li>• Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres.</li> <li>• Perspektiver/ modell</li> <li>• Lengde og tverrprofil for veiene</li> <li>• Annet illustrasjonsmateriale</li> </ul>	

## 11. Kart

### Basiskart

Basiskart bestilles via [Infoland](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser iht. matrikkelloven § 17.

### Plankart

Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Sjekkliste for kartdokumentasjon ligger på nettsidene til kommunen [her](#).

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

## 12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	

	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	

### 13. Framdrift

Se overordna framdriftsplan i pkt 15.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til 1.gangsbehandling er 12 uker. Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling. Etter at komplett planforslag er mottatt, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen.

### 14. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsreglementet finnes på kommunens hjemmeside [her](#).

#### Fakturaadresse:

Navn	Tolpinrud Torg AS v/Robin Junge
Adresse	Blomsgate 19
Postnr. og –sted	3510 Hønefoss
Organisasjonsnummer	918 666 400

### 15. Annen informasjon

*Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.*

*Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Innspill eller uttalelser, inkludert krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av planforslaget og endring av fremdriften for planarbeidet.*

*Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.*

16. Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	Juni 2021	Juli 2021	August 2021	Sept. 2021	Okt. 2021	Nov. 2021	Des. 2021	Jan. 2022
Annonsert planstart	x							
Frist for innspill			x					
Utarbeiding av plan			x					
Førstegangs- behandling				x				
Offentlig ettersyn					x			
Mærknads- behandling					x			
Andregangs- behandling						x		
Planvedtak							x	(x)

*Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser eller lignende.*