



RINGERIKE  
KOMMUNE

## Oppstartsmøte for reguleringsplan

468 Linbråten i Haugsbygd

Ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. Dette dokumentet fylles ut i oppstartsmøtet. Referatet følger hele oppstartsprosessen, og skal godkjennes av begge partene.

Dato for oppstartsmøte avhenger av internt oppstartsmøte som avholdes første onsdag i hver måned.

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Forslag til plannavn</b> | Linbråten i Haugsbygd  |
| <b>Plantype</b>             | <input type="checkbox"/> Områderegulering<br><input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering<br><input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan<br>Gjeldende plan: |
| <b>Eiendom (gnr./bnr.)</b>  | Planområdet vil omfatte gnr/bnr137/24 og gnr/bnr/ fnr 137/1/28 og 137/1/27. Dette for å sikre adkomst til planområdet, samt trafikksikker skolevei.                                |
| <b>Planavgrensning</b>      | <input checked="" type="checkbox"/>  |

|                              |  |                 |            |
|------------------------------|--|-----------------|------------|
| <b>Saksnummer</b>            | 20/399   | <b>Plan-ID</b>  | 468        |
| <b>Saksbehandler</b>         | Halvard Fiskevold  |                 |            |
| <b>Planinitiativ mottatt</b> | 29.01.2020   |                 |            |
| <b>Møtested</b>              | Fossveien 9  | <b>Møtedato</b> | 04.03.2020 |
| <b>Møtedeltakere</b>         | Linbråten AS v. Gunnar Konglund  |                 |            |
| <b>Forslagsstiller</b>       | Berntsen Plan & Oppmåling AS v. Magnus Bratli Holte og Maria Helene Sæther |                 |            |
| <b>Fagkyndig</b>             | Gunnar Konglund  |                 |            |
| <b>Grunneier</b>             | Eiendomsservice Ringerike AS v. Erik G. Karlsen                            |                 |            |
| <b>Andre</b>                 | Halvard Fiskevold og Linda Nethus  |                 |            |
| <b>Kommune/planmyndighet</b> | Andre  |                 |            |

## 1. Hensikten med planarbeidet

### Hensikten med planarbeidet

Innenfor planområdet planlegges om lag åtte boenheter. Fortrinnsvis eneboliger med lite fotavtrykk og eneboliger i kjede. Boliger med god tilpasning til terreng, landskap og omgivelser.

### Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

### Plan:

- Regional plan  
 Kommuneplanens arealdel 2019-2030  
 Kommunedelplan

### Plannavn, vedtaksdato:

Avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel.

|   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan<br><br><input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området   | PlanID 170 Færdenmarka, vedtatt<br>31.01.1985 |
| <b>Andre planer som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget</b>   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030<br><input checked="" type="checkbox"/> Hovedplan Avløp og Vannmiljø 2017-2027<br><input checked="" type="checkbox"/> Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010<br><input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhetsplan 2017-2021<br><input type="checkbox"/> Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035<br><input type="checkbox"/> Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027<br><input type="checkbox"/> Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021<br><input type="checkbox"/> Regional plan for Ringeriksregionen (igangsatt)<br><input type="checkbox"/> Kommunedelplan for gående og syklende<br><input checked="" type="checkbox"/> Folkehelsemeldingen 2012-2030, Ringerike kommune<br><input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak:<br><br>Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;<br><a href="https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplan/">https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplan/</a> |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordna plan<br><input type="checkbox"/> Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med overordna plan   |   |
| <b>Merknader:</b><br>Ved å unnlate å ta med LNF-område som ble foreslått i oppstartsmøte i planavgrensningen, vil planavgrensningen være i samsvar med kommuneplanens arealdel. Dette på bakgrunn av nasjonale mål om å redusere nedbygging av dyrka mark og natur.   |   |
| <b>Aktuelle rikspolitiske/ statlige planretningslinjer (RPR/SPR)</b>  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023<br><input checked="" type="checkbox"/> Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020<br><input checked="" type="checkbox"/> SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging<br><input checked="" type="checkbox"/> RPR Barn og unges interesser i planlegging<br><input checked="" type="checkbox"/> SPR - Klima- og energiplanlegging<br><input type="checkbox"/> RPR - Vernede vassdrag<br><input type="checkbox"/> Riksantikvarens bystrategi   |   |
| <b>Konsekvensutredning (KU)</b>   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.<br><input type="checkbox"/> Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU.<br><input type="checkbox"/> Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.  |   |
| <b>3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet</b>   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel  | <b>Merknader:</b>                             |

|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune, vedtatt 4.4.2019</li> <li><input type="checkbox"/> Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud (FOR-2005-04-21-492)</li> <li><input type="checkbox"/> Bryggeveileder Ringerike kommune</li> <li><input type="checkbox"/> Grønn plakate</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsforskrift for Ringerike kommune</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til lekeplasser</li> </ul> | <p>Overvannshåndtering: Utredningskravet skal oppfylles og løsningene skal være tilfredsstillende.</p> <p>Areal til renovasjon må reguleres med eget arealformål.</p> |
|--|---|

#### 4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerka planavgrensning.
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og framtidig planstatus og formål.
4. Planprogram (hvis planen skal konsekvensutredes).

Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.

Kunngjøring av planoppstart:

Planområdet vil omfatte eiendommene gbnr. 137/24, gnr/bnr/fnr 137/1/28 og 137/1/27. Fnr 28/27 er tatt med for at det ikke er ønskelig å erstatte deler av gjeldene plan på deler av eiendommene.

Kommunen må ha planavgrensningen i SOSI-format til varsel om oppstart på kommunens nettside. Denne må godkjennes før oppstart kan varsles.

Annonsen og brevet skal inneholde:

kort beskrivelse av hensikten med planarbeidet, viktige problemstillinger/ konsekvenser, hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig, og adresse og frist for spørsmål og innspill til planarbeidet.

Tekst og kartutsnitt til annonse og brev skal sendes kommunen for gjennomsyn. Referat fra oppstartsmøte må godkjennes, før det meldes oppstart av planen.

## 5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

|   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte<br><input type="checkbox"/> Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog) | <b>Merknader:</b><br>Forslagstiller har avholdt informasjonsmøte med nabo eier/feste gnr/bnr/fnr 137/1/27 og 28. Kan være det det bør holdes flere nabomøter, nå som øvre eiendommer blir liggende innenfor planavgrensningen. |
|---|--|

## 6. Informasjon om internt oppstartsmøte

|                                   |  |          |            |
|-----------------------------------|--|----------|------------|
| Møtested                          | Fossveien 9  | Møtedato | 05.02.2020 |
| Til stede i internt oppstartsmøte | Byggesak v. Ane Marie Rydland  |          |            |
|                                   | Landbruk v. Eiliv Kornkveen  |          |            |
|                                   | Miljøvern v. Lisa Grenlund Langebro  |          |            |
|                                   | Teknisk forvaltning eiendom v. Hilde Brørby Fivelsdal  |          |            |
|                                   | Teknisk forvaltning vann og avløp v. Johan Johnsen   |          |            |
|                                   | Teknisk forvaltning vei/park/idrett v. Morten Fagerås  |          |            |
|                                   | Forurensning v. Ole Anders Moskaug   |          |            |
|                                   | Areal og byplan v. Guro Li, Ingrid Liseth, Halvard Fiskevold, Tom-Erik Bakkely Aasheim og Linda Nethus |          |            |

## Innspill fra kommunen i og etter internt oppstartsmøte

| Avdeling  | Kommentar   |
|---|---|
| <b>Areal og byplan v. Guro Li, Ingrid Liseth, Halvard Fiskevold og Linda Nethus</b> | <p><u>Planstatus</u></p> <p>Arealet er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, planinitiativet er i tråd med kommuneplanen.</p> <p>Gjeldende regulering er for frittliggende småhusbebyggelse, 20 % BYA, 1,5 etg (i tillegg ev. underetasje), skråtak (takvinkel angitt).</p> <p><u>Planavgrensning</u></p> <p>Planavgrensningen ble drøftet i oppstartsmøtet. Det er enighet om at planområdet vil omfatte gnr/bnr 137/24 og gnr/bnr/ fnr 137/1/28 og 137/1/27. Dette for å sikre adkomst til planområdet, samt trafiksikker skolevei.</p> <p>Eiendommene gnr/bnr/ fnr 137/1/28 og 137/1/27 er ikke en del av planinitiativet, men tas med i sin helhet siden deler av de uansett må innlemmes for å løse atkomst, renovasjonslomme og krav til trafiksikker skolevei.</p> <p>Det går en sti over gbnr. 137/1/27 som ser ut til å være mye i bruk. Denne stien kan også være løsningen på trafiksikker skolevei (via snuplass i Paasche Aasens vei). Planavgrensningen har med areal til å regulere eventuell renovasjonslomme inntil veien.</p> |

Det er også enighet om at LNF-område innlemmet i planinitiativet ikke skal tas med i planområdet.

#### Detaljeringsgrad av plankartet

Plankartet skal ha tilstrekkelig detaljeringsgrad og vise følgende juridiske linjer:

- formålsområder m. feltnavn (byggeområder, felles interne veier/ gangveier, ev. felles parkering, renovasjon, lekeareal etc.)
- regulere hva som er felles og privat
- nye eiendomsgrenser
- byggegrenser
- frisiktsoner og –linjer
- etc

Byggegrense til Linnerudveien vil bli i ny plan 15 meter fra senterlinje (gjeldene plan er det 30 meter, fra 1985).

#### Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse (% BYA) - hvordan byggene kan plasseres innenfor byggegrensene, eiendomsgrensene (mulige seksjoneringslinjer), og avstandskravene i loven.

#### Eksisterende og naturgitte forhold

Planområdet ligger dels i en bratt vestvendt skråning. God tilpasning av bebyggelse til eksisterende terreng, og til omkringliggende bebyggelses skala, er viktig. Hensynet til fjernvirkning vil vektlegges. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.

Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng.

Hensyn som må tas til eksisterende bygde miljø: Bruken av saltak og regulert møneretning bør vurderes videreført.

#### Atkomst, veistandard

Det bør være kun én avkjørsel fra Linnerudveien. Boligområdet skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet for utrykningskjøretøy. Interne veier og parkering skal organiseres slik at trafikkfarlige situasjoner begrenses.

#### Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal reguleres MUA per boenhet (jf. KP § 6.1.5), og illustrasjonsplanen skal vise at arealkravet tilfredsstilles.

#### Lekeareal

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Kommuneplanens § 6.1.7(se også kommunens <i>Krav til lekeplasser</i>) stiller krav til lekeareal. Det må redegjøres for i hvilken grad behovet for lek dekkes i de oppgitte avstandskravene. Det vil i det minste stilles krav om sandlekeplass, arealet må tilfredsstillende krav til sandlekeplass gjerne kombinert med felles oppholdsareal for boenhetene for å tilrettelegge for samvær mellom voksne og barn. Lekeareal skal være skjermet for trafikk og miljøulemper, ha en hensiktsmessig form og opparbeidelse. Møblering bør illustreres i illustrasjonsplan. Rekkefølgebestemmelse skal sikre at lekearealet er opparbeidet før boliger kan tas i bruk.</p> <p><u>Utnyttelsesgrad</u></p> <p>Kommuneplanens tomtestørrelser i uregulerte strøk kan reduseres noe om det foreslås et velfungerende boligstrøk og andre hensyn ivaretas.</p> <p><u>Fellesarealer</u></p> <p>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> <p><u>Framdrift</u></p> <p>Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling, dette av hensyn til forutsigbarhet både for dere og oss. Etter at planforslag sendes inn for formell 1. gangsbehandling, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen.</p> |
| <p><b>Byggesak</b><br/><i>v. Ane Marie Rydland</i></p>   | <p>Vest i planområdet er det bratt. Det må tas hensyn til god tilpasning av bebyggelse til terrenget.</p>  |
| <p><b>Oppmåling</b><br/><i>v. Trond Olav Vassdal</i></p> | <p>Oppmåling:<br/>Grensene er tidligere oppmålt.<br/>Plangrensa viser både gnr./bnr. 137/24 og 137/1/28, men 137/1/28 er ikke nevnt videre i bestillinga slik jeg leser den.</p> <p>Adressering:<br/>Planområdet vil trulig bli adressert til Linnerudveien, men det blir avklart senere i prosessen når antall boenheter er bestemt.</p> <p>Plannavnet «Linbråten» er fint.</p>   |
| <p><b>Landbruk</b><br/><i>v. Eiliv Kornkveen</i></p>     | <p>Alternativ planavgrensning berører LNF-område. Under henvisning til nasjonale mål om å redusere nedbygging av dyrka mark og til gjeldende kommuneplan bør arealet ikke innlemmes.</p>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Det bør reguleres areal til buffer innenfor planområdet, mellom boligområdet og landbruksarealet. Bredden må være tilstrekkelig til å ivareta landskapshensyn og hensynet til potensielle konflikter mellom boligområder og landbruksdrift. Viser til fylkesmannens innsigelse ifm. kommuneplanen i Hole kommune, hvor 15 m buffer ble ansett som for lite.</p> <p>Ved masseforflytning må det sikres at eventuelle fremmede arter ikke spres.</p> <p>Geologisk interessant område (kalkrikt jordsmonn) med potensiale for rødlista arter.</p>   |
| <p><b>Friluftsliv</b><br/>v. <i>Tom-Erik Bakkely Aasheim</i></p>                                       | <p>Ingen innspill.</p>  |
| <p><b>Forurensning</b><br/>v. <i>Ole Anders Moskaug</i></p>  | <p>Det ligger boliger på østsiden av Linnerudveien for planområdet som ikke er tilknyttet kommunalt avløp. Avløpsledninger som anlegges bør muliggjøre senere offentlig tilknytning for bakenforliggende boliger. Det er adgang til å stille krav til tilknytning til privat stikkledning for boliger i området.</p> <p>Det foreligger mistanke om alunskifer/syredannetende berggrunn, da NGUs aktsomhetskart for radon viser at planområdet ligger nær område med særlig høy fare for radon(kartleggingen er grovkornet). Dette innebærer fare for forurensede masser. Det er ikke mistanke om annen forurensning.</p> <p>Planen bør ha en bestemmelse om masseforflytning, f.eks. en rekkefølgebestemmelse med krav om plan for håndtering av overskuddsmasser. Når masser flyttes ut fra en eiendom, er det å anse som næringsavfall. Det er en ny forskrift på gang på dette området, men per nå bør dette ivaretas i reguleringsbestemmelser.</p> |
| <p><b>Miljøvern</b><br/>v. <i>Lisa Grenlund Langebro</i></p>   | <p>Dette arealet er sannsynligvis gjengrodd beitemark. Det er ingen naturverdier registret i nasjonale databaser, men potensialet for rødlistearter er stort. Dragehode kan finnes. Det vil stilles krav til naturmangfoldregistrering.</p> <p>Det må defineres en buffersone mot dyrkamark i sør.</p>  |
| <p><b>Teknisk forvaltning, Eiendomsforvaltninga</b><br/>v. <i>Hilde Elisabeth Brørby Fivelsdal</i></p> | <p>Reguleringsbestemmelsene må ha klare krav til lekeareal. Dette bør eies av boligeiendommene i fellesskap.</p>  |



**Teknisk forvaltning,  
Vann og avløp**  
v. *Johan Johnsen*

v. *Simona Brazauskaite*

Nye boliger må tilknyttes kommunalt vann og avløpsnett. Det er eksisterende vannledninger i nærheten. Tilknytning til avløp må gjøres mot vest (Færdenveien).

For planer der utbygger etablerer/oppgraderer kommunalt VA-nett, skal det leveres beregninger og utfyllende beskrivelse av:

- Eksisterende VA-systemer i og rundt planområdet, inkludert private ledninger og påkoblinger.
- Planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg og påkoblinger, samt evt. pumpestasjoner/trykkøkningsstasjoner.
- Dimensjonerende spillvannsmengder til kommunalt nett fra området.
- Dimensjonerende vannmengder til forbruksvann.
- Brannvannsdekning skal beregnes og angis. Det skal tas kontakt med VIB for å avklare om det vil være krav til 20 eller 50 liter brannvannsdekning.
- Nedbørsfeltet, eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier. Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier) og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder. Mulighet for infiltrasjon til grunnen skal alltid vurderes, og det skal sannsynliggjøres i hvilken grad infiltrasjon kan benyttes. Ved stor usikkerhet kan det være aktuelt med grunnundersøkelser for å avgjøre infiltrasjonsevnen i grunnen.
- Overvann skal i utgangspunktet håndteres på egen eiendom jfr. kommuneplanen.
- Det skal skisseres et forslag på hvilke fremtidige anlegg som skal være kommunale og hvilke som skal være private, og hvem som skal være ansvarlige for å drifte- og vedlikeholde disse, både når området er under utbygging og når det regulerte område er ferdig utbygd
- Tiltak på annen manns grunn må sikres.
- Det skal utarbeides kart/tegning i tilpasset målestokk som skal vise:
  - ✓ Ledningstraseer med forutsatte dimensjoner på nye kommunale ledninger, og tilknytningspunkter til eksisterende offentlige eller private ledninger
  - ✓ Brannvannsuttak, og eventuelle pumpestasjoner/trykkøkningsstasjoner
  - ✓ Traseer og arealer for åpne flomveier og lokale overvannsløsninger

|   |   |
|---|---|
| <b>Teknisk forvaltning,<br/>Vei/park/og<br/>idrettsforvaltninga<br/>v. Morten Fagerås</b> | <p>Linnerudveiene er en kommunal vei uten fortau og uten gateløys. Den er bratt og det er stigning hele veien fra Færdenveien og opp. Atkomstpunktet ligger i en krapp sving.</p> <p>Linnerudveien egner seg dårlig som skolevei, av trafikksikkerhetsmessige grunner.</p> <p>I form av en skoleveisanalyse, må det gjøres trafikktegninger og det må vurderes alternative traséer. Færdenveien har gang- og sykkelveg i retning skolen. Kommunen tilbyr å gjøre trafikktegninger mot et gebyr. Ta kontakt med Erik Josephson, prosjektleder utbygging Ringerike kommune.</p> <p>Atkomstveien og interne veier må reguleres til privat felles vei, og bør eies av boligeiendommene i fellesskap. Vegstandard bør være BK10 (10 tonn) og må tilfredsstillende krav til adkomst for renovasjon, herunder snuplass.</p> <p>Areal til renovasjon skal reguleres. Det kan være muligheter for plassering av renovasjonsarealet langs med Linnerudveien i form av en lomme, forutsatt oppstillingsplass for renovasjonsbilen utenfor kjørebanelen.</p> <p>Belysning av fellesveier og fellesarealer bør vurderes.</p> |
| <b>Utbygging<br/>v. Jostein Nybråten</b>  | <p>Ingen innspill</p>   |
| <b>Boligsosialt arbeid<br/>v. Tine Solbakken</b>  | <p>Ingen innspill</p>   |
| <b>Miljøretta helsevern<br/>v. Unni Suther</b>  | <p>Ingen innspill</p>   |
| <b>Barnerepresentant<br/>v. Geir Sverre<br/>Svingheim</b>                                 | <p>Ingen innspill</p>   |
| <b>Brann og redning<br/>v. Bodil Margrethe<br/>Østland Lafton</b>                         | <p>Det er viktig at vannforsyning til slokkevann blir ivaretatt også i reguleringen.</p> <p>Adkomst for brannvesenets biler, mannskap og materiell er også viktig å ivareta, da spesielt for stigebil dersom det er behov for dette med marktrykk ved oppstillingsplasser.</p>  |
| <b>Folkehelsekoordinator<br/>v. Lina Marie Brathaug<br/>Frantzen</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• At det opparbeides lekeplass.</li> <li>• At det legges til rette for en sosial møteplass på fellesområdet</li> <li>• Trygg og sikker skolevei</li> <li>• Bevare furutrær på eiendommen</li> <li>• Innendørs sykkelparkering til alle boenhetene på bakkeplan</li> </ul>  |

|       |  |
|-------|--|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det bør tas hensyn til den eksisterende bebyggelsen med hensyn til utsikt og spesielt solforhold da dette er faktorer som vil ha påvirkning på beboernes helse og trivsel.</li> </ul> |
| Annet |  |

## 7. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

| 7.1 Utvikling av by og lokalsamfunn |   | Kommentar               |
|-------------------------------------|---|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Rett lokalisering<br><i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i> |                         |
| <input type="checkbox"/>            | Konsekvenser for sentrum  |                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Estetikk<br><i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>                     | Se kommuneplanen § 5.8. |
| <input type="checkbox"/>            | Møteplasser og byrom  |                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Konsekvenser for naboer   |                         |

| 7.2 Landskap, natur og kulturmiljø  |                                    | Kommentar  |
|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) | Se kommuneplanen § 5.8.<br>Plassering av bygninger og etablering av ny vei som kan medføre til stor skjæring. Dette vil være uheldig for landskapsbilde. |

☒ **Naturmangfold. Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12**

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Naturmangfoldlovens § 8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget:

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

Den informasjonen som ligger i offentlige databaser kan være mangelfull. Det at det ikke er registrert noe her fra før kan bety at det ikke er foretatt noe registrering, og ikke nødvendigvis at det ikke er noen verdier. Arealet ligger i et området hvor det er et potensiale for rødlistede arter, da særlig karplanter.

Det er kommunens vurdering at siden potensialet for rødlistearter er stort bør føre-var prinsippet (nml. § 9) tillegges stor vekt, og det stilles krav til registrering i felt.

Registrering skal gjennomføres av fagkyndig kompetanse og med godkjent registreringsmetodikk.

Ringerike kommune har vært i dialog med Fylkesmannen i Oslo og Viken, hvor de viser til at det er kommunen som er plan- og bygningsmyndighet og som må vurdere hva som må utredes for at kommune kan ta

|                                     |  |  |
|-------------------------------------|--|--|
|                                     |  | stilling til planforslaget. De viser også til PBL § 4-2.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Landbruk, jord og skog   | LNF-områder innlemmes ikke i planområdet, det vises til planavgrensningen det er enighet om. Reguleringsplanen vil dermed ikke berøre dyrka mark.<br><br>Det bør reguleres areal til buffer innenfor planområdet, mellom boligområdet og landbruksarealet. Bredden må være tilstrekkelig til å ivareta landskapshensyn og hensynet til potensielle konflikter mellom boligområder og landbruksdrift. |
| <input type="checkbox"/>            | Strandsone, vann og vassdrag   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Grønnstruktur <i>Eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny</i>                   | Bevaring av enkelte furutrær på tomta.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kulturminner og kulturmiljø  | Dersom det ved gjennomføring av tiltak forekommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart i den strekning det berører kulturminnet. Fylkeskommunen (Viken) skal varsles umiddelbart, jf. Kulturminneloven §§ 8, andre led og 25.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Masseforvaltning<br><i>Behov for å beregne massebalanse/<br/>plan for massehåndtering?</i> | Planen bør ha en bestemmelse om masseforflytning og plan for håndtering av overskuddsmasser.   |

| 7.3 Miljø og samfunnssikkerhet      |  | Kommentar   |
|-------------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Risiko- og sårbarhetsanalyse<br><i>Skal alltid utarbeides</i>                        |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Miljøulemper<br><i>Forurensing, støv, støy og lukt</i>                               | Se kommuneplanen § 5.2.   |
| <input type="checkbox"/>            | Forurensning i grunnen<br><i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i> |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Radon  | Radon og grunnforhold må omtales.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Skred  | Se kommuneplanen § 5.12.<br>Forslagsstiller må redegjøre for om tiltakene utløser krav til geotekniske utredninger og tilfredsstillende sikkerhetskrav med bakgrunn i NVE sitt regelverk og TEK17 § 7-3 |
| <input type="checkbox"/>            | Flom   |   |

| 7.4 Barn og unge                    |                          | Kommentar   |
|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Barn og unges interesser |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Skolevei                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Lekeareal                | Se kommuneplanen § 6.1.7. Det må redegjøres for i hvilken grad behovet for lek dekkes i de oppgitte avstandskravene. Det må reguleres og opparbeides lekeareal internt i området (sandlekeplass). Lekearealet er tiltenkt på kollen innenfor planområdet. |
| 7.5 Sosial infrastruktur            |                          | Kommentar   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Skole                    | Redegjøre for skolekretser og avstander.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Barnehage                | Redegjøre for avstander.  |

| 7.6 Teknisk infrastruktur           |  | Kommentar   |
|-------------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energiløsning  | Omtal løsninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bredbånd/fiber   | Omtal løsninger.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vann og avløp  | Se kommuneplanens § 5.7.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Overvannshåndtering  | Se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Renovasjon   | Se kommuneplanen § 5.5.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten |   |

| 7.7 Samferdsel                      |                                     | Kommentar                |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Veg og trafikk                      |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Adkomst (avkjørsel/kryss)           |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kollektivforbindelse                | Se kommuneplanen § 5.15. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Trafikksikkerhet og tilgjengelighet | Se kommuneplanen § 5.10. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Parkering, herunder sykkelparkering | Se kommuneplanen § 5.3.  |

| 7.8 Aktivitet for alle              |                                    | Kommentar   |
|-------------------------------------|------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Universell utforming               | Se kommuneplanen § 5.9.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Friluftsliv                        |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sammenhengende gang- og sykkelnett | Se kommuneplanen § 5.10.<br>Må vise forbindelse trygg skolevei. |

| 7.9 Bokkvalitet                     |                        | Kommentar  |
|-------------------------------------|------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Antall og type boliger | I oppstartsmøte informerte forslagstiller at de har tenkt til å bygge ut prosjektet selv, før de legger husene ut for salg. Det er tenkt å |

|                                     |                   |  |
|-------------------------------------|-------------------|--|
|                                     |                   | bygge 8 boenheter med lite fotavtrykk og eneboliger i kjede. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Uteoppholdsareal  | Se kommuneplanen § 5.4 og § 6.1.5.                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sol/skyggeanalyse |  |
| <input type="checkbox"/>            | Annet             |  |

| 7.10 Annet               |  | Kommentar |
|--------------------------|--|-----------|
| <input type="checkbox"/> |  |           |

## 8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

|  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plankart (målsatt pdf og SOSI-fil)<br/>Veiskjæringer/fyllinger/frisiktsone skal vises i plankartet</li> <li>2. Reguleringsbestemmelser (pdf og word)<br/>Kommunens mal for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse skal benyttes</li> <li>3. Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.</li> <li>4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa</li> <li>5. Kopi av varslingsbrev</li> <li>6. Kopi av varslingslisten</li> <li>7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med vurderinger</li> <li>8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 7 Aktuelle tema for utredning</li> <li>9. ROS-analyse</li> <li>10. Lengde og tverrprofil for veiene</li> <li>11. Målestokkriktige terrengsnitt med ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse tegnet inn, inkludert nabobebyggelse.</li> <li>12. Rapport for registrering av naturmangfold i felt.</li> </ol> <p><a href="#">Kommunens veiledning og reguleringsprosess</a></p> | <p>Merknader:</p> <p>Maler ligger vedlagt sammen med oppstartsmøte referatet.</p> <p>Viktig å legge med tverrprofilen i forhold til ny vei som skal gå ned til tenkt boliger mot vest. Det må illustreres fjernvirkning av en slik eventuell vei.</p> |
|--|---|

## 9. Kart

|           |           |
|-----------|-----------|
| Grunnkart | Merknader |
|-----------|-----------|

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Kommunen kan levere digitalt grunnkart  | Grunnkart bestilles via Infoland.  |
| <input type="checkbox"/> | Det er behov for tilleggsoppmålinger  | Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser.   |
| Plankart                 |   | Merknader  |
| <input type="checkbox"/> | Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett | Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: <a href="http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-_og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324">http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-_og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324</a> |
| <input type="checkbox"/> |   |  |

## 10. Gjennomføring

|                                     |   | Merknader  |
|-------------------------------------|---|--|
| Aktuelle rekkefølgebestemmelser     |   | <i>Se kommuneplanens § 4</i>   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering | Det er ønskelig fra kommune at avløpskummen blir etablert i vest, for at det kan være mulighet for andre beboere i Linnerudveien og koble seg på ved en senere anledning. Dette er ikke noe kommune kan kreve men bør vurderes av forslagstiller, så langt dette ikke medfører ulemper eller ekstra økonomisk belastning for forslagsstillere. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Skolekapasitet og trafikksikker skolevei  | Ivareta sikker skolevei.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner  | Lekeareal skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning   |  |
| Utbyggingsavtale                    |   | <i>Se kommuneplanens § 3</i>   |
| <input type="checkbox"/>            | Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale   |  |
| <input type="checkbox"/>            | Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen   |  |
| <input type="checkbox"/>            | Andre forhold   |  |

## 11. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid
- Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8
- Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.



**Merknader:**

Kommunen anbefaler oppstart for den planavgrensningen det er enighet om, altså at den ikke innlemmer LNF-områder i planområdet.

Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?

Ja  Nei

Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?

Ja  Nei

**12. Framdrift**

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til 1. gangsbehandling er **12 uker**.
  - Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: [Klikk her for å skrive inn tekst.]
  - Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: [Klikk her for å skrive inn tekst.]
- Se overordna framdriftsplan i pkt. 15.

**13. Gebyr**

- Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. [Betalingsreglementet](#) finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.

**Fakturaadresse:**

Navn: Linbråten AS c/o Gunnar Konglund  
 Adresse: Tuengveien 14  
 Postnr. og -sted: 1363 Høvik  
 Organisasjonsnummer:

**14. Bekreftelser**

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. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

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.

Sted, dato: Haslum, 27.3.2020

Halvard Fiskevold

Referent

Forslagstiller

| 15. Framdriftsplan         |               |               |               |               |               |               |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Måned/<br>Aktivitet        | <MND><br><ÅR> | <MND><br><ÅR> | <MND><br><ÅR> | <MND><br><ÅR> | <MND><br><ÅR> | <MND><br><ÅR> | <MND><br><ÅR> | <MND><br><ÅR> |
| Annonsert<br>planstart     |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Frist for innspill         |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Utarbeiding<br>av plan     |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Førstegangs-<br>behandling |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Offentlig<br>ettersyn      |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Merknads-<br>behandling    |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Andregangs-<br>behandling  |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Planvedtak                 |               |               |               |               |               |               |               |               |

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