

## Nedre Klekkenhagen - oppstartsmøte

**STED:** Storgata 13, Ringerike kommune

**TID:** 01.12.16, kl. 13-15

### REFERAT SENDES TIL:

Rolle	Navn og e-post	Til stede
Forslagsstiller	Line Danielsen Boligpartner AS på vegne av VS Eiendom	x
Fagkyndig	Boligpartner AS ved Line Danielsen og Ouren Hommel	x
Grunneier	VS Eiendom AS stiller på vegne av grunneier Nils Sætrang	x
Andre Skeie	VS Eiendom	x
Tor Skeie	VS Eiendom	x
John-Petter Sandvold	Sandvold boliger AS	x
Eirik Vennerød	VS Eiendom	x
Henning Gulbrandsen	Boligpartner AS	x
Poul Skov Clausen	Grunneier	x
RK, Areal- og byplan, saksbehandler	Lars Torstensen Lindstøl	x
RK, Areal- og byplan, medhjelper	Linda Engstrøm	x
RK, Barnerepresentanten	Geir Svingheim	
RK, Byggesakskontoret	Arne Hellum	x
RK, Landbrukskontoret	Eiliv Kornkveen	x
RK, Miljøretta helsevern	Unni Suther	
RK, Miljøvern	Lisa Helgesson	
RK, Teknisk forvaltning	Roger Sørslett	
RK, Tekniske forvaltning Utbygging	Lene Grimsrud	x
RK, Boligsosialt arbeid	Kirsten Orebråten	
RK, Brann og redning	Tollef Uppstad Buttingsrud	
RK, Eiendomsforvaltning	Per Christian Frøslie	x

*RK = Ringerike kommune. E-post til ansatte i Ringerike kommune: fornavn.etternavn@ringerike.kommune.no*

### 1. Mottatt dokumentasjon fra forslagsstiller / fagkyndig før møtet

- Bestillingsskjema for oppstartsmøte
- Oversiktskart
- Kartskisser / illustrasjoner
- Omtale av det planlagte prosjektet
- Omtale av aktuelle tema for drøfting
- Annet, spesifiser:

### 2. Om planområdet og planinitiativet

Planområdets beliggenhet: Haugsbygd

Gnr/bnr: 102/101, 102/55 m. fl.

Planområdets størrelse, ca daa: 9,5  
Dagens innhold og bruk: Landbruk  
Historikk:

Forslagsstillers planinitiativ: Konsentrert småhusbebyggelse

### 3. Planstatus, planer i området

Kommuneplanen

- Arealformål: Boligområde
- Evt. aktuelle bestemmelser:

Reguleringsplaner

- Planområdet er uregulert
- Planområdet er regulert i reguleringsplan:
- Tilgrensende reguleringsplaner: 390 Klekkenhagen boligområde

Planer under arbeid

- Det pågår per i dag ikke planarbeid i området etter det kommunen kjenner til
- Det pågår følgende planarbeid i området (plannavn og formål):
- Annet, spesifiser:

Forhold til gjeldende planer (evt. under arbeid)

- Planarbeidet er i tråd med gjeldende planer
- Planarbeidet er i strid med gjeldende planer på følgende punkt:
- Annet, spesifiser:

### 4. Rammer og føringer planarbeidet må forholde seg til

- Nasjonale og regionale rammer og føringer
- Kommuneplanens samfunnsdel, spesielt kap. 5 Effektiv arealdisponering
- Folkehelsemeldinga
- Energi- og klimaplan
- Konesjonsområde for fjernvarme
- Grønn plakat
- Kommunedelplan for gående og syklende
- Annet, spesifiser:

### 5. Konsekvenser - aktuelle tema for utredninger i planarbeidet

*Tema for utredninger er omtalt så langt det er mulig på grunnlag av opplysninger fra innsendt bestilling av møte og under oppstartsmøtet. Andre temaer kan også være relevante, og kan f.eks. komme fram ved varsel om oppstart. Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde som kan bli påvirket.*

Utvikling av by og lokalsamfunn

- Rett lokalisering (ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri, [se nettside](#))
- Konsekvenser for sentrum
- Estetikk (utforming, gatebilde, volum, høyder m.m.)
- Møteplasser og byrom

- Konsekvenser for naboer

#### Landskap, natur og kulturmiljø

- Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)
- Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12
- Landbruk, jord og skog
- Strandsone, vann og vassdrag
- Grønnstruktur (eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny)
- Kulturminner og kulturmiljø
- Masseforvaltning. Er det behov for å beregne massebalanse/ha en plan for massehåndtering?

#### Miljø og samfunnssikkerhet

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (skal alltid utarbeides)
- Miljølemper (forurensning, støv, støy og lukt)
- Forurensning i grunnen (eiendommens historikk og evt. behov for undersøkelse)
- Radon
- Skred
- Flom

#### Barn og unge

- Barn og unges interesser
- Skolevei
- Lekearealer

#### Teknisk infrastruktur

- Energiløsninger
- Bredbånd/fiber
- Vann og avløp
- Overvannshåndtering
- Renovasjon, vurder nedgravd løsning
- Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redning

#### Sosial infrastruktur

- Skole
- Barnehage
- Annet:

#### Samferdsel

- Veg/trafikk/adkomst
- Kollektivforbindelse
- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet
- Parkering, herunder sykkelparkering

#### Aktivitet for alle

- Universell utforming

- Friluftsliv
- Sammenhengende gang- og sykkelnett

#### Boligkvalitet

- Antall og type boliger
- Utearealer
- Sol/skyggeanalyse
- Annet:

### 6. Planprogram og konsekvensutredning (KU)

*Om punktene ikke er kryssa ut betyr det ikke at det likevel ikke kan komme krav om planprogram og KU i den videre prosessen. Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere om tiltaket kan være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.*

Tiltaket skal behandles etter forskrift om KU, etter forskriftas § 2, bokstav d, e eller f:

Tiltaket krever planprogram jf. pbl. § 4.1 og KU-forskrifta § 5  
*Der det er krav om KU følger det automatisk krav om planprogram.  
Det kan også stilles krav om planprogram uten at det er krav om KU.*

Tiltaket krever konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2 og KU-forskrifta §§ 2-5  
Spesifiser § og bokstav:

Tiltaket krever kanskje planprogram og/eller konsekvensutredning, jf. KU-forskrifta §§ 2-5.  
*Kommunen som ansvarlig myndighet vurderer dette nærmere, og gir tilbakemelding.*

### 7. Diverse avklaringer

Er det aktuelt med utbyggingsavtale med for praktisk gjennomføring av planen?  
*Kommunen krever utbyggingsavtale der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg/infrastruktur.*

- Ja, spesifiser:
- Nei
- Ikke avklart: Forslagstiller vurderer dette og melder fra til kommunen hvis det er aktuelt med utbyggingsavtale.

Er det aktuelt med samtidig behandling av plan- og byggsak, jf. pbl. § 1-7?  
*I så fall må rammesøknad leveres sammen med innlevering av planforslag.*

- Ja
- Nei
- Ikke avklart

Planlegging og prosjektering av tekniske anlegg må utføres parallelt med planarbeidet.  
*Dette for at planen skal kunne ta opp i seg løsninger for gjennomføring, f.eks. dimensjonering og plassering av kabler, rør og veier.*

#### Kartgrunnlag

- Grunnkart bestilles via Infoland. Se link i kommunens kartløsning.
- Det er ikke godt nok kartgrunnlag i området. Forslagsstiller må sørge for at godt nok kartgrunnlag blir utarbeida (*koter, eiendomsgrenser, bygg mv.*)

### **8. Plantype**

- Detaljregulering jf. pbl. § 12-3
- Områderegulering jf. pbl. § 12-2

*Kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet. Det kan evt. gjøres avtale med private slik at de står for hele eller deler av det planfaglige arbeidet, innenfor rammer fastlagt av kommunen, og at de dekker kostnadene ved dette helt eller delvis.*

- Ordinær endring av plan jf. pbl. § 12-14 første ledd
- Mindre endring jf. pbl. § 12-14 andre og tredje ledd

*Det tas høyde for at det i prosessen kan vise seg at endringen må tas som en ordinær endring.*

### **9. Medvirkning**

- Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å tilrettelegge for aktiv medvirkning tidlig i planprosessen, gjerne i forkant av formell varsel om oppstart, samt i høringsperioder. Kommunen kan delta, men forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring.
- Det er enighet om at det bør gjennomføres følgende, spesifiser:

### **10. Anbefaling av oppstart**

- Oppstart av planarbeidet kan anbefales fordi: Planarbeidet er i tråd med kommuneplan.
- Oppstart av planarbeidet kan ikke anbefales fordi:
- Usikkert om oppstart av planarbeidet kan anbefales. Sak om premissavklaring skal legges fram for politisk utvalg før evt. varsel om oppstart.

### **11. Oppstart av planarbeid**

*Oppstart skal annonseres i Ringerikes blad og på kommunens nettside. Det skal sendes eget brev til grunneiere, festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, naboer til planområdet samt berørte offentlige organer og andre interesserte.*

#### Politisk oppstartsak

- Saken bør legges fram for politisk utvalg før varsel om oppstart, spesifiser begrunnelse:
- Kommunen har nok informasjon for å forberede politisk oppstartsak
- Kommunen har behov for følgende informasjon for å forberede politisk oppstartsak:

#### Kunngjøring og varsling

- Kommunen står for kunngjøring og varsel om oppstart
- Forslagsstiller kan selv varsle oppstart med avisannonse og varselbrev. *Adressatliste og mal fra kommunen skal brukes. Kommunen varsler internt i kommunen og kunngjør på kommunens nettside.*

### **12. Planavgrensning**

- Avgrensning av planområdet er gjennomgått og vurdert i forhold til omkringliggende planer, veier, tomter osv.
- Avgrensning foreslås som vist i bestillingsskjema for oppstartsmøte.

Avgrensning foreslås justert noe i forhold til det som var vist i bestillings skjema. Situasjonsskart med forslag til avgrensning legges ved referatet.

### **13. Krav til planforslaget**

Forslagsstiller er gjort kjent ABYs nettside som har omtale av prosess, tidsfrister og krav til planforslaget, samt plandialog og politisk møteplan.

*Det forutsettes at nettsidene brukes aktivt, og at krav til materiale og prosess beskrevet under Arealplaner → Reguleringsplaner → Planprosessen følges opp.*

*Dersom materialet som mottas ikke er godt nok, blir både forslagsstiller og fagkyndig orientert om dette, bedt om å sende inn oppdatert materiale. Planbeskrivelsen oppdateres etter 1. gangsbehandling på lik linje med plankart og bestemmelser.*

### **14. Gebyrer**

Forslagsstiller er gjort kjent med kommunens betalingsreglement, som ligger på kommunens nettside under Administrasjon → Betalingssatser.

### **15. Prosess og samarbeid underveis**

Det er ønskelig med et underveismøte, der innkomne uttalelser og foreløpige skisser og forslag blir gjennomgått. Dette avtales nærmere etter initiativ fra forslagsstiller. *Innsendte dokumenter er i utgangspunktet offentlige.*

Forslagsstiller utarbeider et forslag til en framdriftsplan som oversendes kommunen for tilbakemelding. *Dette for at alle parter skal kunne planlegge arbeid og sette av tid til dette. Se informasjon om tidsbruk på kommunens nettside.*

### **16. Kort oppsummering fra møtet**

1. Kommunen anbefaler forslagstiller å revurdere utforming av boligbebyggelsen med fokus på privat og felles uteareal, parkering og renovasjon.
2. Kommunen anbefaler forslagstiller å undersøke tilstand til adkomstvei Nedre Klekkenvei i forhold til krav om trafikksikkerhet.
3. Kommunen anbefaler forslagstiller å se nærmere på skolevei.
4. Forslagstiller vurderer plangrense. Endelig plangrense sendes kommunen i sosi eller dwg format.
5. Forslagstiller sender et omarbeidet planforslag til kommunen. Kommunen sender naboliste, forslag til plannavn og arealplanID til forslagstiller etter vurdering av omarbeidet planforslag.
6. Forslagstiller varsler oppstart.

Referent: Linda Engstrøm

Tlf: 40 80 42 23