



# RINGERIKE KOMMUNE

Areal- og byplankontoret

## Oppstartsmøtereferat

**Til:** Ihht. liste  
**Fra:** Ken Ove Heiberg

<b>Saknr.</b> 16/6266-2	<b>Løpenr.</b> 2544/17	<b>Arkivkode</b> PLN 999	<b>Dato</b> 20.01.2017
----------------------------	---------------------------	-----------------------------	---------------------------

### Oppstartsmøte Reguleringsplan nr. 426 Midtmoen – Sokna

**STED:** Storgata 13, Ringerike kommune

**TID:** 09.01.2017, 09.00-11.00

**REFERAT SENDES TIL:**

Rolle	Navn	Til stedet
Forslagsstiller/ Fagkyndig/grunneier	Jan Henning Kleiv, Nordbohus	x
Forslagsstiller/ Fagkyndig	Åste Helen Dahl, Nordbohus	x
Fagkyndig	Rita Einevoll, Nordbohus	
Areal- og byplankontoret (ABY), saksbehandler	Ken Ove Heiberg	x
Areal- og byplankontoret, Arealplanlegger	Linda Engstrøm	x
Areal - og byplankontoret, Trainee	Sanjin Rupic	x
Barnerepresentanten	Geir Svingheim	x
Brann og redning	Tollef Uppstad Buttingsrud	
Byggesakskontoret	Arne Hellum	x
Byggesakskontoret	Ane Weber	x
Forurensningsmyndigheten	Ingrid Strømme	
Miljøretta helsevern	Unni Suther	
Utbygging	Jostein Nybråten	
Prosjektleder boligsosialt arbeid	Kirsten Orebråten	

*E-post: 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: Sokna - Midtmoen

Gnr/bnr: 148/58

Planområdets størrelse, ca daa: 5

Dagens innhold og bruk: Ubebygde

Historikk: Avsatt til lekeareal/bolig og vei i plan nr. 44 Sokna sentrum

Forslagsstillers planinitiativ: 16 boenheter, 3-roms 70m<sup>2</sup>, parkering, lek. Vei er ikke med i utnyttelsesgrad. Det foreslås BYA 38, 5 %.

## 3. Planstatus, planer i området

Kommuneplanen

Arealformål: Bolig

Evt. aktuelle bestemmelser:

Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert

Planområdet er regulert i reguleringsplan: 44 Sokna sentrum

Tilgrensende reguleringsplaner:

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 (må vurdere forholdet til innregulert vei, nord)

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 (Tilrettelegging for gående og syklende)

Energi- og klimaplan (luft til vann varmepumpe)

Konesjonsområde for fjernvarme

Grønn plakat

Kommunedelplan for gående og syklende

Annet, spesifiser:

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

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.) Fasade som tar igjen stil fra kiwi-bygget

- Møteplasser og byrom
- Konsekvenser for naboer (samarbeid om tilgjengelighet)

#### 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 skal vurderes nærmere
- Lekearealer (*krav i kommuneplanen § 1.1.3*). Ballspill?

#### Teknisk infrastruktur

- Energiløsninger (Luft til vann – varmepumpe).
- Bredbånd/fiber
- Vann og avløp
- Overvannshåndtering
- Renovasjon, vurder nedgravd løsning (ikke aktuelt)
- Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redning (sikre tilgang).

#### Sosial infrastruktur

- Skole
- Barnehage
- Annet:

#### Samferdsel

- Veg/trafikk/adkomst
- Kollektivforbindelse
- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet
- Parkering, herunder detaljering av sykkelparkering må vises/beskrives

#### Aktivitet for alle

- Universell utforming
- Friluftsliv
- Sammenhengende gang- og sykkelnett

#### Boligkvalitet

- Antall og type boliger forslagsstiller må vise et alternativ hvor det ommøbleres på bygninger og lekeareal
- Utearealer, sikre tilkomst fra syd til lekearealet mot øst. Prøve å få til god bredde.
- Sol/skyggeanalyse (vurderes i forhold til leiligheter og lekeareal).
- Annet: Vurderer om arealet skal justeres for å sikre en bedre fordeling av lekearealet?

#### 6. Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Anses ikke som aktuelt. ROS-analyse med konsekvenser skal allikevel beskrives.

#### 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

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.

## 10. Anbefaling av oppstart

- Oppstart av planarbeidet kan anbefales fordi: Ønsket utvikling sentralt på Sokna.
- 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

- Ikke behov for politisk oppstart

Kunngjøring og varsling

- Kommunen står for kunngjøring og varsel om oppstart
- Forslagsstiller varsler selv oppstart av planarbeidet. Oppstart skal kunngjøres i Ringerikes Blad, samt varsles med brev til regionale myndigheter, naboer og andre berørte parter. Areal- og byplankontoret varsler interne parter i kommunen, og sørger for kunngjøring på kommunens internettside. Forslagsstiller gir beskjed når annonsen blir lagt ut slik at det kan annonseres på nettside og avis samtidig.

## 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 bestillingsskjema. Forslagsstiller ser nærmere på utvidelse av planavgrensningen for mulig bedre ivaretagelse av skolevei.
- ABY oversender naboliste for oppstartsvarsling når planavgrensningen er avklart.

## 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 → Betalingssetser. Betalingssetsene for 2017 er oppdaterte her.

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

☒ Det er ønskelig med et underveis møte, 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.*

### **Oversendelse av dokumentasjon etter møtet**

1. ABY oversender eksempel på oppstartsannonse
2. Naboliste og øvrige parter som skal varsles

Referent: Ken Ove Heiberg

Tlf: 40805514

[Ken.ove.heiberg@ringerike.kommune.no](mailto:Ken.ove.heiberg@ringerike.kommune.no)