



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Plan 492 Detaljregulering Klekkenveien 154 og 164

Vi ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. Referatet følger hele oppstartsprossessen, og skal godkjennes av kommunen og forslagsstiller.

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

Plan-ID og plannavn	Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg. plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	100/2, 100/111, 102/42, 102/58, 102/61, 102/62, 102/93, 102/186 og 102/187. Del av 2163/1, 102/5 og 102/53 - omfatter veigrunn og evt. frisiktsone.	

Dato for komplett planintitiativ	11.11.2022	
Møtested	Fossveien 9, Hønefoss	
Møtedato	02.02.2023	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstillere og grunneiere:</u> Henning Gulbrandsen Kjartan Gaustadnes Sindre Myrlund <u>Fagkyndig:</u> Line Danielsen, MjøsPlan <u>Reguleringsavd.:</u> Ane Marie Rydland, avdelingsleder Ingrid Liseth, saksbehandler Adeline Arnesen, medsaksbehandler	
	X	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	Merknad Grunneier av eiendommen gnr/bnr. 102/53 nord for planområdet eier veien som går i nord-sør-retning gjennom planområdet. Ifølge forslagsstiller ønsker denne grunneieren ikke å være en del av planarbeidet.	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Line Danielsen, MjøsPlan	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
X	Kommuneplanens arealdel	05.09.2019	Boligområde, nåværende

	Kommunedelplan		
	Reguleringsplan		

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen

Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordnet plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordnet plan.
Merknad:	

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Konsekvensene av planen må likevel gjøres rede for, selv om det ikke foretas full konsekvensutredning etter forskriften. Kommunens kommentar Forslagstiller må i planbeskrivelsen <u>og</u> i varsel om oppstart begrunne godt hvorfor planen ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Det kan blant annet nevnes at området er avsatt til bolig i kommuneplanen.
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____ <u>Begrunnelse:</u>
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

x	Foreslått planavgrensning (se bildet) er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. 
---	--

	Kommunens kommentar Hele bredden av Klekkenveien tas med til oppstart, så kan planavgrensningen innskrenkes ved behov. <i>Etterskrift: Planområdet må inkludere tilstrekkelig areal til at det kan opparbeides gang- og sykkelvei langs fylkesveien, uavhengig av hvilken side av veien denne legges på.</i>
	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet.

4. Kommunens tilbakemeldinger

Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.	Ved innsending av planforslag Forslagsstiller fyller ut <i>hvor i planmaterialet</i> dette er fulgt opp/undersøkt/dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.
Tema Prinsipielle avklaringer Planinitiativet er i tråd med kommuneplanen. Planområdet ligger i et område med en del boligbebyggelse, og det er akseptabel gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk og andre sentrumsfunksjoner. Skole- og barnehagekapasiteten i Haug kan bli en utfordring. Dette må undersøkes nærmere, og man må tenke langsiktig. Det må legges inn en rekkefølgebestemmelse om at tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet kan dokumenteres. Planinitiativet inneholder alternativer i forhold til valg av boligtyper og tetthet. Man skal være oppmerksom på at planområdet ligger helt i ytterkant av ytre sentrumssone i Haugsbygd. Den høyeste tettheten skal være i sentrumskjernen. Høy tetthet innen planområdet vil ikke være i tråd med arealstrategien i kommuneplanen. Skal de ytre sentrumssonene for vekst i Hønefoss og Haugsbygd møtes i Klekkenveien? Dette er et spørsmål som	

må tas opp med kommuneplangruppa internt. Transformasjon av Klekkenveien, med redusert fartsgrense, er først og fremst aktuelt dersom man ønsker at området langs fylkesveien skal defineres som et fortettingsområde.

Etterskrift:

Det er avklart internt i kommunen at de ytre sentrumssonene for Hønefoss og Haugsbygd ikke vil møtes. Kommunen er i utgangspunktet positiv til 40-sone på fylkesveien, men det er ikke en høyt prioritert oppgave å følge dette opp mot fylket.

Reguleringsavdelingen informerer om arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel. Der jobbes det med å utarbeide temakart for ytre og indre sentrumssoner i Hønefoss og tettstedene. Egnede type bebyggelse de ulike stedene skal avklares. Innenfor ytre sentrumssone av Haugsbygd, som planområdet ligger i, legges det til grunn at småhusbebyggelse og tett-lav bebyggelse kan tillates.

Småhusbebyggelse defineres som eneboliger, eneboliger i kjede, tomannsboliger og tremannsboliger.

Tett-lav bebyggelse defineres som rekkehus, firemannsboliger og åttmannsboliger.

I planinitiativet planlegges det for varierte boligtyper med varierende størrelse på boenhetene for å dekke forskjellige behov. Det kan være aktuelt å samarbeide med Ringbo for å ivareta ulike boformer (bofellesskap, leie til eie, generasjonsbolig, byggefellesskap eller andre alternative løsninger).

Planområdet ligger ikke innenfor 3 km fra kollektivknutepunkt. Nærmeste knutepunkt er Hønefoss sentrum, ca. 4,2 km unna.

Planinitiativet ligger ikke selv på dyrket eller dyrkbar mark, men er nabo til dyrket mark.

Tema Naturgitte forhold

Området er forholdsvis flatt med en slak stigning østover, med åpne landbruksarealer mot nord og øst. Bebyggelsen må terrengtilpasses, og det er ikke ønskelig med store terrengendringer med oppbygging av murer etc. Forslagsstillers intensjon er å følge terreng. Det er ikke registrert vernede arter eller naturtyper innenfor planområdet. Man må likevel være oppmerksom på at den prioriterte plantearten dragehode generelt finnes i Haug. I planområdet er det en del vegetasjon. Det kan være aktuelt å bevare noe av dette, blant annet gamle epletrær mot fv. 2860 og naturlig vegetasjon mot landbruksområder. Bevaring av noen høye trær kan bidra til å skape et godt bomiljø. Forslagstiller nevner at dette må sees i forhold til plassering av lekearealer, at disse ikke må bli skyggefulle. Planområdet grenser opp mot landbruksområder i øst og nord. I plankartet må det legges inn hensynssone mot landbruksområdene, generelt sett er det ofte benyttet 5 m vegetasjonsskjerm i detaljreguleringsplaner. Sonen skal blant annet skjerme boligområdene mot ulemper fra sprøyting, støy, støv mv. fra landbruksdriften. Viktig å bevare naturlig kantvegetasjon. Hensynssonen vil fungere som en buffersone med vegetasjon mot landbruksarealene.	
Tema Utnyttelsesgrad og Statsforvalterens uttalelse Ved varsel om oppstart for Klekkenveien 164 sommeren 2022 kom Statsforvalteren med en uttalelse som gir viktige føringer for planarbeidet. Dette gjelder særlig utnyttelsesgrad. Statsforvalteren viser blant annet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, og vektlegger at boligutviklingen må styres mot kompakte tettsteder, at det ikke skal legges til rette for større boligområder utenfor tettstedene. Statsforvalteren mener at planområdet ved Klekken er ikke et område hvor det bør legges til rette for stor boligvekst. Området	

ligger mellom Hønefoss og Haugsbygd. Statsforvalteren mener det er naturlig med en lavere utnyttelse her og en høyere grad av fortetting nærmere Haugsbygd sentrum.

Forslagsstiller: I Arealstrategien i den gjeldende Kommuneplanens Samfunnsdel 2021-2030 ligger planområdet innenfor grensen for langsiktigvekst i Haugsbygd. Vedr. utnyttelse og fortetting er dette kommentert ytterligere under respektivt tema.



Planområdet som ble varslet var på ca. 4,7 daa og det var planlagt ca. 16 boenheter. Ut fra de nevnte føringene anbefaler Statsforvalteren at antall boenheter reduseres. Statsforvalteren vil vurdere å fremme innsigelse til et planforslag med så høy tetthet i dette området.

Tema Boligtyper, utbyggingsvolumer og byggehøyder

Vestre del av planområdet:

Planinitiativet viser en lavblokk med inntil tre etasjer og inntil tolv leiligheter, med BRA mellom 50 – 90 m².

Det er også tenkt noe konsentrert småhusbebyggelse i form av tre eneboliger i kjede, eventuelt to tomannsboliger. Samlet for lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse blir det da 15 -16 boenheter på vestre del.

Det kom først innspill til flere blokker på vestre del. Dette var kommunen negativ til. Sommeren 2022 ble det avholdt et dialogmøte om hva som kunne være mulig å bygge her. Det var enighet om at variert bebyggelse er ønskelig. I møtet kom man frem til at det *kunne* være en mulighet å ha én lavblokk på ikke høyere enn tre etasjer.

Etter dette har det vært varsling for Klekkenveien 164 med tilbakemeldinger fra Statsforvalteren med varsel om innsigelse på høy utnyttelsesgrad. Vestre del av planområdet har et litt større areal enn det planområdet Statsforvalteren har uttalt seg til, der 16 boenheter er vurdert som for høy utnyttingsgrad.

Kommunen forholder seg til føringene fra Statsforvalteren. På bakgrunn av dette er det sannsynlig at blokkbebyggelse blir for høy utnytting for arealet på vestre del. Blokkbebyggelse er heller ikke i tråd med føringene i kommuneplanarbeidet (se under prinsipielle avklaringer).

Kommunen anbefaler at det utarbeides et alternativ bestående av småhusbebyggelse og/eller tett-lav bebyggelse, uten lavblokken.

Østre del av planområdet:

Forslagstiller ønsker å beholde 3-etasjers bebyggelse som utgangspunkt. Det er sendt inn to alternativer til bebyggelse.

Alternativ 1 viser et leilighetsbygg med tre-fem etasjer med 30 leiligheter og rekkehus i tre etasjer med 11 boenheter, til sammen 41 boenheter i alternativ 1.

Kommunen mener alternativ 1 vil gi en for høy utnyttelse og vil virke for massivt. Det er heller ikke i tråd med føringene i kommuneplanarbeidet (se under prinsipielle avklaringer). Tettheten og høydene i dette alternativet passer bedre i Haug sentrum. Kommunen anbefaler at alternativ 1 legges bort.

Alternativ 2 viser rekkehusbebyggelse i to-tre plan i to hovedrekker med en bilfri internvei mellom rekkene, til sammen 21

boenheter. Bebyggelsen er plassert tilnærmet parallelt med Klekkenveien.

Kommunen anbefaler at det jobbes videre med alternativ 2. Basert på Statsforvalterens uttalelse kan det være aktuelt å redusere antall boenheter.

Kommunen mener det er en god idé med felles internvei og bilfritt område mellom husene. Tundannelser kan være et riktig element. Fellesarealene er vist litt spredt og kan med fordel samles mer mot midten for å styrke midtområdet som felles samlingspunkt. Gode møteplasser er viktig.

Det er viktig at boligområdet ikke blir ensartet og monotont. Selv om vestre og østre del av planområdet ikke blir like er det fint om noen elementer kan tas igjen begge steder, slik at men får en viss sammenheng innad på området.

Kommunen ber om at det tas en vurdering på byggegrenser mot Klekkenveien for østre og vestre del av planområdet. Bør byggegrensene her være sammenfallende? Det anses som en kvalitet for omgivelsene at området fremstår som helhetlig og gir en god opplevelse ved å bevege seg langs veien.

Forslagstiller tolker det som riktig at områdene på østre og vestre del av planområdet oppleves forskjellig. Det påpekes også at dersom bebyggelsen på vestre del trekkes nærmere veien, vil det bli utfordringer med støy.

Forslagsstiller: Forslagsstiller jobber videre med alternativ 2 for østre del. Tilliggende boligområder har forholdsvis høy utnyttelsesgrad, og forslagstiller mener derfor det vil være naturlig å se til disse planene med tanke på utnyttelsen også for denne planen.

Forslagsstiller: Forslagsstiller mener bebyggelsen innenfor planområdet ikke vil bli for tett og vil være i tråd med arealstrategien. Bebyggelsen vil være lavere enn bebyggelsen i den indre sentrumssonen. Foreslått utnyttelsesgrad er

pr nå lavere enn det som er vedtatt for Nedre Klekkenhagen.	
Tema Lek, uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser Det skal finnes nærlekeplass og områdelekeplass i og ved planområdet, i tråd med kommuneplanens bestemmelser og kommunens retningslinje «Krav til lekeplasser». Det er også viktig med sosiale møteplasser for alle aldersgrupper.	
Tema Parkering Parkering og trafikale arealer bør ikke legge beslag på store arealer og stykke opp øvrige arealer. Parkering under bakken kan vurderes for å få best utnyttelse av utearealene. Forslagstiller opplyser at det ikke vil være aktuelt å etablere parkeringskjeller for bebyggelse lavere enn fem etasjer. Parkering for bil og sykkel må planlegges i tråd med parkeringsforskriften. Antall HC-parkering for bil må stå i forhold til antall tilgjengelige boenheter. Gjesteparkeringsplasser må vurderes. Løsning for sykkelparkering må beskrives og vises på illustrasjonsplan. Ivaretagelse av p-plasser til ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner er ønskelig.	
Tema Trafikkforhold og tilgjengelighet til kollektivtransport Det er kort vei til kollektivtilbud da det ligger bussholdeplasser rett inntil planområdet. Det er flere avkjørsler til planområdet i dag. Forslagstiller ønsker å beholde antall avkjørsler. Kommunen mener antall avkjørsler ut på fylkesveien må redusere til kun én, og mener det er sannsynlig at fylkeskommunen også vil be om at antall avkjørsler reduseres.	

Forslagsstiller:

Årsaken til at man ønsker å opprettholde eksisterende avkjøringer, er mindre interne veier og bedre uteområder. Forslagsstiller mener videre at det ikke mulig å få til kun en avkjøring til hele planområdet, men at det minimum må være en avkjøring til vestre del og en til østre del.

Etterskrift: Hvordan adkomsten til planområdet skal løses blir en del av planarbeidet. Det blir forslagsstillers oppgave å foreslå en hensiktsmessig løsning.

Når det gjelder forhold for myke trafikanter, foreligger det et rekkefølgekrav i plan 428 Nedre Klekkenhagen om opparbeiding av gang- og sykkelvei langs sørsiden av Klekkenveien østover på strekningen Nedre Klekkenvei – Borgergata. Dette er ikke blitt utført, og det pågår en juridisk sak om dette. Vårt utgangspunkt er at vi forutsetter at denne gang- og sykkelveien blir opparbeidet.

Forslagstiller tenker at det kan komme krav om opparbeiding av fortau langs nordsiden av Klekkenveien, på egen eiendom. Ønsker heller å se på muligheten for en internvei for myke trafikanter innad i planområdet. Denne kan munne ut i østenden av området og kobles til gang- og sykkelveien som skal bygges ved etablering av et trygt krysningspunkt av Klekkenveien.

Etterskrift: Kommunen mener det er en fordel at det opparbeides interne gangveier, men presiserer at dette ikke erstatter etablering av gang- og sykkelvei langs fylkesveien for hele lengden av planområdet. Planområdet må inkludere nok areal til opparbeiding av gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Nøyaktig plassering av gang- og sykkelveien må avklares som en del av planarbeidet. Dette må gjøres i tett samarbeid med kommunen og fylkeskommunen.

Forslagsstiller: Forslagsstiller mener dette er feil. Det forventes ikke krav til opparbeiding av fortau langs nordsiden. Forslagstiller forventer at det vil komme krav om å tilrettelegge med interne

gangforbindelser og krysningspunkt frem til gang- og sykkelvei som er regulert/planlagt på sørsiden av fylkesveien. Det er ikke avsatt areal til offentlig gang- og sykkelvei i planområdet.

Etterskrift. Areal til offentlig gang- og sykkelvei i planområdet må reguleres som en del av dette planarbeidet.

Tema Støy

Statsforvalteren ber i sin uttalelse til Klekkenveien 164 om at støyforholdene avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Nødvendige støytiltak må innarbeides i planen. Støyutredning må utarbeides.

Det er allerede utført støyutredninger som konkluderer med at støyvoll er nødvendig. Kommunen ønsker i utgangspunktet ikke støyskjermer eller støyvoller, men heller at man tar plangrep ved plassering av bebyggelse og andre funksjoner for å få til best mulig støyskjerming innover i planområdet uten bruk av ekstra skjermingstiltak. Ha fokus på planløsning og plassering av oppholds- og soverom. Det blir viktig å arbeide godt med temaet videre.

Angående plassering av bebyggelse: Forslagstiller mener det er lite økonomi med kun én rekke boliger.

Forslagstiller ber kommunen avklare hvorvidt avvikene etter T-1442 (avbøtende tiltak; oppholdsrom og 50 % av soverom) kan tillates. Dette kan kanskje være et mulig planforumtema.

Etterskrift: Kommunen kan ikke uttale seg om tillatelse av avvik før det er jobbet videre med plangrep og planløsning mv. Hele bokkvaliteten i planområdet må vurderes helhetlig.

Forslagstiller har tenkt at redusert fartsgrense til 40-sone langs planområdet vil bidra til mindre støy inn på området. Hvordan gå frem for å få redusert fartsgrense? Ber kommunen ta stilling til om

dette er ønskelig og hvordan man eventuelt skal gå frem. <i>Etterskrift: Kommunen er i utgangspunktet positiv til 40-sone på fylkesveien, men det er ikke en høyt prioritert oppgave å følge dette opp mot fylket.</i> Forslagsstiller: Forslagstiller mener at om de skal kunne imøtekomme kommunens ønsker med tanke på å unngå støyskjerm/støyvoll, er de avhengige av at kommunen kan bidra med å få ned fartsgrensen av hensyn til støyforholdene. <i>Etterskrift: Hvordan støy skal løses blir en del av planarbeidet. Det blir forslagsstillers oppgave å foreslå et plangrep som ivaretar støyhensynene.</i>	
Tema Renovasjon Renovasjon må vises på illustrasjonsplan og være i tråd med renovasjonsforskriften. Forslagstiller vil ha dialog med HRA om renovasjonsløsning. Ønsker å finne en løsning der beboerne i planområdet ikke trenger å gå så langt for å kaste avfall. Hvis man samler all renovasjon til én side av planområdet blir det lengre å gå for endel av beboerne. Forslagstiller ønsker å beholde den gamle smia på gnr/bnr. 102/42, da den formidler historie. Den kan være et fint bygg til bruk for avfall, som redskapsbod eller til annen bruk. Det skal ikke være heising av avfall på offentlig vei eller fortau.	
Tema Brann og utrykning Tilgjengelighet for slukkemannskap og brannbil må sikres. Tilstrekkelig kapasitet på slukkevann må dokumenteres. Ved eventuell bebyggelse i tre etasjer må det være plass til Brann- og rednings høydemateriell.	
Tema Flom, ras og skred	

ROS-analyse må utarbeides og eventuelle anbefalte tiltak må følges opp. Deler av planområdet ligger under marin grense, her må det utføres geotekniske undersøkelser.	
Tema Overvann, vann og avløp, forurensning i grunnen Overvann: • Overvann må håndteres på egen eiendom, fordrøyning må vurderes. Erosjonssikring. Eventuelt påslipp må søkes om. Grønne løsninger. • Overvannsløsninger må avklares i løpet av planarbeidet. • <i>Etterskrift: NVEs veileder nr. 4/2022 «Rettleiar i handtering av overvatn i arealplaner» med 100-års klimajustert nedbør skal legges til grunn for overvannshåndtering.</i> Vann og avløp: • Plan for vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger. • Vann hentes fra ny kumgruppe på Klekkenveien 154 (forutsetter nok kapasitet til slukking), eller kum 19899. Ved bruk av kumgruppe i Klekkenveien 154 kreves et samarbeid med dem. Forslagsstiller: For Klekkenveien 164 skulle kum langs Nedre Klekkenveien kunne benyttes. Ønskes fortsatt som løsning for østre del. • Avløp kobles til i ny kumgruppe på Klekkenveien 154 (forutsetter nok kapasitet), eller kum 54165. Ved bruk av kumgruppe i Klekkenveien 154 kreves et samarbeid med dem. • Det kreves utbyggingsavtale dersom det blir behov for ny VA-infrastruktur som skal overtas av kommunen. • Det er mange spredte avløp i området i dag. Det må legges til	

rette for at all bebyggelse i området, både nye og eksisterende boliger, kan koble seg på offentlig avløp. Legge inn egen bestemmelse om dette. • Det må sjekkes om hovedledning avløp er dimensjonert for å tåle denne utbyggingen. Reguleringsavdelingen avklarer dette med teknisk avdeling. Forurensning: • Ved eventuell planlegging for parkeringskjeller: Sjekke ut om det er alunskifer i grunnen. • Dersom det skal flyttes masser inn og ut av planområdet: Lage eget masseregnskap. • Det må gjøres grunnundersøkelser for å kartlegge om det finnes forurensning i grunnen.	
Tema Eiendomsforhold Nord og østgrensen til gnr./bnr. 102/186, østgrensen for gnr./bnr. 102/93 og deler av grensestrekningen langs Klekkenveien er registrert som usikre. Her må det holdes oppmålingsforretning for å få klarlagt grensene. Det må avklares om det skal være tillatt å dele opp feltene som reguleres til bolig i enkelttomter. Innenfor planområdet er det en eksisterende bolig med adresse Klekkenveien 160. Denne skal fortsatt ha eget gnr/bnr. Eiendom 102/53: Forslagstiller opplyser at eieren her ikke ønsker å være en del av planarbeidet, heller ikke at veien som hører til eiendommen skal brukes som adkomst for de planlagte boligene.	

5. Aktuelle overordnede føringer

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

Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 med arealstrategi
x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
x	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
x	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
	Grønn plakat
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune <i>Kommentar: Kommunens retningslinjer for overvannshåndtering revideres for å være i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022. I overvannsplanleggingen må det derfor tas høyde for de nedbørs- og flommengder NVEs veileder legger til grunn.</i>
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
	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
x	Teknisk veilysnorm
x	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder
	Annet:

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2022
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027

Nasjonale føringer

x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
x	SPR Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
x	SPR Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging

	RPR Vernede vassdrag
	Riksantikvarens bystrategi
x	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus

6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

	Temaer	Ved innsending av planforslag Forslagsstiller fyller ut hvor i planmaterialet dette er fulgt opp/ undersøkt/dokumentert
6.1	Utvikling av by og lokalsamfunn	
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	
x	Konsekvenser for naboer	
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
x	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)	
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)	
	Luftforurensning	
	Lysforurensning	
	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
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	
6.5	Teknisk infrastruktur	
	Energiløsning	
	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	
6.6	Samferdsel	
x	Veg og trafikk	
x	Adkomst (avkjørsel/kryss)	
x	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	
x	Trafiksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	
x	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	
6.7	Aktivitet for alle	
x	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	
x	Tilgjengelige boenheter	
x	Velferdsteknologi	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	

6.8	Bokvalitet	
x	Antall og type boliger	
x	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
x	Sol/skyggeanalyse	
6.9	Annet	

7. Gjennomføring

(sett «X»)	Aktuelle temaer for gjennomføring	Merknader	Ved innsending av planforslag Forslagsstiller gjør rede for om det er tatt inn i planforslaget, evt. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn
7.1	Rekkefølgebestemmelser		
x	Teknisk infrastruktur, herunder vei, gang- og sykkelvei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering		Plan for dette være utarbeidet før igangsettingstillatelse Ferdigstilt før brukstillatelse
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		Ferdigstilt før brukstillatelse
x	Tilstrekkelig skolekapasitet		Må være dokumentert før igangsettingstillatelse
x	Trafikksikker skolevei		Ferdigstilt før brukstillatelse
x	Uteoppholdsareal og lekeareal		Ferdigstilt før brukstillatelse
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		Må avklares i ROS-analysen. Dersom tiltak er nødvendig, må disse være ferdigstilt før brukstillatelse.
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		

	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		Vurderes i planarbeidet
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		Vurderes i planarbeidet
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?		Nei

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hvordan?	Ved innsending av planforslag Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt opp
Informasjonsmøte	Forslagstiller bes vurdere å avholde et nabo/informasjonsmøte etter oppstartsvarslingen. Se på omfang og karakter av uttalelser til oppstart.	
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)		

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 endelig referat fra oppstartsmøtet.
- 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 på kommunens hjemmeside for brev og kunngjøring i avis.
- 3) Kommunen annonserer på kommunens hjemmeside og sender over liste over hvem som skal varsles.

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		
BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-modell	BIM-modell er ikke et krav	
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.	
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt. 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
Kopi av varslingsdokumenter: - Kunngjøringsannonse og dato i avisen - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		
Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet	Listene i dette referatet fylles ut	
Faglige temarapporter som må følge planforslaget Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt. 4. <i>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</i> - Trafikkutredning - Støyutredning - Geoteknisk rapport for området under marin grense		

Illustrasjonsbehov (<i>vurderes fra plan til plan</i>): • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer • Fjernvirkning og/eller nærvirkning illustreres • Perspektiver/ modell • Eventuelt lengde og tverrprofil for veiene • Eventuelt annet illustrasjonsmateriale	
---	--

11. Kart

Basiskart

Basiskart bestilles via kommunens kartløsning og Infoland. Veiledning for bestilling av kartdata ligger på nettsiden til kommunen [her](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Er det uklart hvor eiendomsgrensene går, bør det foretas nærmere undersøkelser iht. pbl. § 33-2. Hvis det er unøyaktige eiendomsgrenser, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor grensene går, bør forslagsstiller rekvirere oppmålingsforretning for å avklare eiendomsgrensene. Dette av hensyn til planens gjennomførbarhet.

Plankart

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

SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer bestilles på samme måte som basiskart.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

	Vurderinger	Merknader
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	Kommunen er positiv til boligfortetting under forutsetning av at føringene som er referert i dette møtereferatet blir fulgt opp.
	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.	
x	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
x	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	Det <i>kan</i> være aktuelt å ta saken opp med andre myndigheter i regionalt planforum

13. Fremdrift

Se overordnet fremdriftsplan i pkt. 16.

NB! Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess og tar ikke høyde for eventuelle tilleggssutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser eller lignende.

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 hovedsakelig 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 (Forslagstiller ber om at faktura deles 50/50)

Navn	Sandvold Boliger AS
Adresse	Osloveien 67
Postnr. og –sted	3511 Hønefoss
Organisasjonsnummer	997864417

Navn	Klekkenveien 164 AS
	c/o Kjartan Gaustadnes
Adresse	Borgergrenda 63
Postnr. og –sted	3514 Hønefoss
Organisasjonsnummer	828351982

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. Fremdriftsplan

Måned / Aktivitet	Apr -23	Mai -23	Jun -23	Aug/ Sep -23	Okt -23	No v -23	Des -23	Jan/ Feb -24	Mar -24	Apr -24	Mai -24	Jun -24	Au g/S ept -24	Okt -24
Varsle oppstart		X												
Frist for innspill			X											
Utarbeide plan			X	X	X									
Planforslag sendes inn						X								
Saksbehandling / politisk 1.gangs behandling						X	X	X						
Off. ettersyn									X	X				
Merknadsbehandling											X	X		
2. gangsbehandling/pl. vedtak													X	X