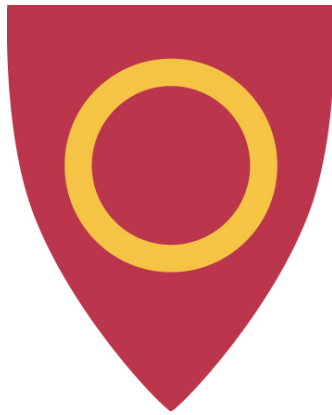




RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

496 Oppen Sikt

Vi ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. I oppstartsmøtet fortsetter vi å skrive inn i dokumentet. Referatet følger hele 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.

*sett X i hvite bokser

Plan-ID (ikke obligatorisk) og plannavn	496 Oppen Sikt		
Plantype		Områderegulering	
	x	Detaljregulering	
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess	
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	52/4, del av 56/9 Ringerike kommune		

Dato for komplett planintitiativ	17.06.2022	
Møtested	Fossveien 9, Hønefoss	
Møtedato	27.10.2022	
Møtedeltakere	<i>Forslagsstiller: Oppen Sikt AS v/ Michael Andreas Oppen</i> <i>Fagkyndig: Solli Arkitekter AS v/ Lars Borgen</i> <i>Grunneiere: Andreas Michael Oppen</i> <i>Spor Eiendom AS: Tor Økseter</i> <i>Fra kommunen: Ane Rydland, Grethe Tollefsen og Halvard Fiskevold</i>	
	(X)	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	Merknad:	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Solli Arkitekter AS v/ Lars Borgen	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
X	Kommuneplanens arealdel		Avsatt til fremtidig boligutbygging, Felt B16

	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 overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad: Deler av ønsket utvidelse av planområdet er avsatt til grøntområde i kommuneplanens arealdel. Dette vil utløse politisk oppstart av planområdet.	

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: Kommunens kommentar: Dette tiltaket vil ikke få vesentlig virkninger for miljø og samfunn og er i hovedsak i tråd med avsatt formål i kommuneplanens arealdel 2019-2030.
	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 er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her: Planavgrensningen må ses på nytt etter at adkomst til planområdet er avklart. _____
	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. <i>Lim inn et kart med planavgrensning her:</i>

4. Kommunens tilbakemeldinger

Kommunes tilbakemeldinger , blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivarettatt, begrunn kort hvorfor.
--	---

Tema 1: Planstatus/oppstart av planområde Planinitiativet er i trå med kommuneplanens arealdel, bortsett fra ønsket utvidelse av planområdet som er avsatt til grønnstruktur arealdelen. Avsatt bolig område er en forlengelse av eksisterende bebyggelse og ligger sydvestvendt. Planinitiativet legger opp til ca 26 nye boliger i form av eneboliger (8) og rekkehus (18). Bebyggelsen er tenkt i maksimum 2 til 3 etasjer med loft og kjeller. Rekkehusene vil trappes ned i takt med terrenget.	Ok, dette er vist i plankart.
Tema 2: Planavgrensning Foreslått planavgrensning vil trekke seg utenfor område som er avsatt til boligbebyggelse, og inn på område avsatt til grøntområde i kommuneplanens arealdel. Dette vil føre til at det vil bli en politisk oppstart.	Ok, det har vært gjennomført varsel om utvidelse av planområdet også. Planforslaget legger opp til en omfordeling av grøntområdet i kommuneplanen.
Tema 3: Eksisterende bebyggelse i planområdet Avsatt område er i dag ikke bebygd. Området blir brukt som snarvei med stier på kryss og tvers fra de ulike bebyggelsene som ligger rundt planområdet.. Rundt planområdet er det bebygd med eneboliger, rekkehus og terrassert bebyggelse.	Ok, snarveier er ivaretatt og videreføres.
Tema 4: Grunnforhold Planområde ligger over marin grense. Så lenge hele området ligger over marin grense, trengs det ikke noe ekstra geoteknisk undersøkelse. Men at det redegjøres i ROS analysen.	Ok, dette er redegjort for i ROS analysen.
Tema 5: Kulturminner og kulturmiljø Det er registrert mindre arkeologiske kulturminner utenfor planområdet, som ikke vil bli påvirket av planen.	Ok, arkeologisk registrering er gjennomført.
Tema 6: Naturgitte forhold Byggene bør legges i flukt med terrenget siden planområdet ligger i en skråhelling. Det er positivt at tenkt rekkehus skal trappes ned i takt med terrenget.	Ok, boligene er lagt i terrenget.

Siden terrenget er bratt er det ikke ønskelig med store forstøtningsmurer. Kan bli noe utfordrende med uteområde til rekkehusene siden de skal ligge der terrenget er brattest.	
Tema 7: Utbyggingsvolum og byggehøyder Bebyggelsen er tenkt å ha maksimum 2 til 3 etasjer og skal ligge tilpasset terrenget. Det vil være viktig å ha klare bestemmelser som i tilstrekkelig grad sikrer at det ikke blir slik at bebyggelse tilpasses terrenget på noen av eiendommene, mens terrenget f. eks. gjøres flatt på andre eiendommer. Selv om plasseringen blir høyere enn marin grense, kan det være viktig å ha bestemmelser som begrenser terrengendringer. Det kan være tjenlig med detaljert reguleringsplankart/bestemmelser som angir tomtegrenser og utnyttingsgrad per tomt. Det er bra dersom høydebeliggenheten og plasseringen av bygninger styres gjennom fastsettelse av cotehøyder på eksisterende terreng og overkant møne el.l. og byggegrenser. Dette blant annet for å unngå at noen legger bebyggelsen uheldig høyt i terrenget for å få utsikt over bebyggelse nedenfor. Planområdet med bebyggelse og infrastruktur bør vises i en 3D. Dette for at det skal bli lettere å se hvordan bebyggelse vil passe inn i et skrått terrenget. Ser ut som det er lagt opp til god flyt innad i planområdet. Litt usikker på tenkt parkeringsløsning på rekkehusene på nedre plan. Det kan være uheldig for landskapsvirkningen å plassere uteområdet på taket til parkeringsplassen, hvis disse blir liggende uten noe form for skjerming av annen bebyggelse.	Ok, illustrasjonsplanen er henvist til i bestemmelsene.
Tema 8: Arkitektur og estetikk Planområdet ligger i et bolig dominert område. Fargevalget skal tilpasses omgivelsen. Det er ønskelig å bruke miljøvennlige materialer og produkter.	Ok, småhuskarakter.

Det er ønskelig at det bygges i tre og at det ikke blir ruvende flater (vinduer)/farger som skiller seg ut fra eksisterende bebyggelse. For det meste ligger takvinkelen langs kvotehøyden. Ved at bebyggelsen skal trappes ned i takt med terrenget vil det passe inn.	
Tema 9: Lek og uteoppholdsareal Ut i fra terrenget innenfor planområdet er det noe usikkert på kvaliteten på felles uteoppholdsarealer og om disse trenger terrengoppfylling. Store fyllinger er ikke ønskelig. I forhold til kravet i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 6.1.7 skal det tilrettelegges for lekeplasser, og det skal som utgangspunkt avsettes 25m² lekeareal pr boenhet. Stien gjennom planområdet er vist å gå i slalom mellom bebyggelsen. Her blir det trolig viktig å ha gode trapper i tillegg til stien som vel er tenkt å ikke være for bratt. Når det er glatt om vinteren, og ellers også, er det mange med funksjonsnedsettelse som går mye tryggere i ei god trapp med forskriftsmessige håndlister, enn i en kronglede trase. Denne stien er tenkt til å koble seg til nærturområdet som ligger i åsen bak. Stien bør reguleres som turveg(f_TV) med minst 3 meter der det er mulig. Maksimal stigning bør ikke overstige 25%. Turvegen vil ikke brøytes og inngår ikke i det primære gang- og sykkelvegsystemet. Turvegen skal være felles. Det bør vurderes å kreve en møteplass (felles uteplass) et sted ca. midt i planområdet slik at det for f. eks. rekkehusene som vises på små arealer, har et alternativ, så de slipper å gå helt ned til plassen nedenfor bebyggelsen. Når det gjelder plassering av boligene nærmest marka er det viktig at kvaliteten på stiene i bakkant blir ivaretatt. Så de som bruker stien ikke føler de går i hagen til folk. Sann som plassering av boliger er foreslått ved planinitiativ vil planområdet få 2 tilhørigheter i forhold til lek/møteplasser. Dette må ivaretas på en god måte.	Ok, det legges opp til akebakke.

Tema 10: Trafikkforhold og tilgjengelighet Med 26 nye boenheter innenfor planområdet som vil være bilbasert, vil dette forslaget ha en påvirkning på trafikksituasjonen. Adkomsten gjennom Feltspatveien er ikke tilstrekkelig nok. Dette er en smal vei, som ikke vil tåle en økt trafikkmengde på de 12 boenheter som er planlagt til å bruke denne veien. Kremleveien er bedre som samlevei for hele feltet. Alternativt adkomst fra svingen i Bålerudveien. Mindre stikkveier, turstier og gang-/sykkelveier inne på området skal være privat. Det må etableres snuplass på enden av felles avkjørsel og adkomstveger i henhold til Veg og gatenorm for Ringerike kommune, vedtatt 26.06.2021. Det må foreligge en plan for anleggsfasen (PBL §12-7), som går ut på plassering av riggområder, atkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikk osv. Sikring og støy må også redegjøres for anleggsperioden. Utbyggingsavtale.	Ok, boligantallet er nå redusert til 14 boenheter. Veiene er omforent med kommunes vei avdeling.
Tema 11: Parkering Planen holder seg innenfor forskrift for parkering til eneboligene med 2 parkeringer pr tomt. Men til rekkehusene er det avsatt 1 parkeringsplass pr boenhet. Dette vil ikke være tilstrekkelig, siden planområdet ligger i et bilbasert område. Det er ikke lagt opp til noe gjesteparkeringer. Parkering må skje på egen tomt. Ved eventuelt å redusere antall parkeringsplasser til 1½ pr boenhet til rekkehusene, må tiltakshaver redgjøre for hvorfor de avviker fra parkeringsforskriften. Det må også settes av rikelig med plass til sykkelparkering med tak over. Ved gjesteparkeringen må det settes av plass til handicap parkering. Det er mest hensiktsmessig at gjesteparkeringen er	Ok, kun eneboliger nå.

samlet. I bestemmelsen skal det stå at et viss andel av parekringsplassene skal seksjoneres til gjesteparkeringsplasser. Ut ifra illustrasjonskart ser det ut som parkeringsplassene har tenkt å ha snuareal ut i internvei. Det settes krav om at snuplass må være på egen grunn, § 3.5 forskrift om parkering. Etablering av parkering må være i henhold til parkeringsforskriften. Utformingen av parkeringsareal til biloppstillingsplass og oppstillingsplass for sykkel bygges i henhold til Veg og gatenorm for Ringerike kommune, vedtatt 26.06.2021.	
Tema 12: Renovasjon Ved renovasjonsløsninger kan det ikke heises på offentlig vei/fortau. Det er ikke avsatt noe område for renovasjon.	Ok, renovasjon løses ved det enkelte enebolighuset i nord. Og ved et fellesanlegg ved rundkjøringen i Kremleveien for de 4 nederste boligene.
Tema 13: Brann og utrykking Det må være tilstrekkelig med slokkvann og god fremkommelighet. Brannvannstester må utføres.	Ok, det er også prosjektert ny brannkum i nord.
Tema 14: Flom, ras og skred Området ligger over marin grense. Overvannshåndtering på egen tomt, fordrøyning må vurderes og steinsprang.	Ok, ligger utenfor faresone steinsprang. Overvann skal håndteres på egen tomt.
Tema 15: Vann og avløp Spillvann må leveres til kum 22605 i Helgerudveien. Vann må hentes fra kum 22604 eller 52422 i Helgerudveien. Plan på vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger. Utførende entreprenør må legge inn VA-plan inn i entreprenørportalen.	Ok, dette er vist i GH tegningen.

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
	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
x	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
	Grønn plakart
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
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
	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
x	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 Samordna 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

(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp/ dokumentert:
6.1	Utvikling av by og lokalsamfunn	
	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	Ikke aktuelt
	Konsekvenser for sentrum	Ikke aktuelt
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	Fulgt opp i bestemmelsene 3.1.6.
x	Møteplasser og byrom	Ballbane rustes opp, ny akebakke.
x	Konsekvenser for naboer	Bestemmelsesområder er medtatt for håndtering av overvann.
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	Småhusbebyggelse som innlemmes i eksisterende bebyggelsesbånd.
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	Krattskog med lav bonitet
x	Landbruk, jord og skog	Krattskog med lav bonitet
	Strandsone, vann og vassdrag	Ikke aktuelt
x	Grønnstruktur	Ivaretas og gjøres mer tilgjengelig.
x	Kulturminner og kulturmiljø	Ikke aktuelt.
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	Sprengstein kan gjenbrukes i veifundament og fundament for boligene.
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)	
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	Ok, er utarbeidet.
x	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	Ok, ingen kjent forurensning.
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	Ikke støyutsatt.
	Luftforurensning	Ikke utsatt for luftforurensning.
	Lysforurensning	Ikke utsatt for lysforurensning.
x	Forurensning til vann	Ikke relevant.
	Annen forurensning eller miljøulempen	Ikke relevant.
x	Radon	Moderat til lav. Følges opp av TEK.

	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	Ikke aktuelt.
	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	Ikke aktuelt.
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	Ikke aktuelt.
6.4	Barn og unge	
x	Barnehage	I nærheten.
x	Skole	I nærheten.
x	Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss)	Ok, eksisterende fortau.
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	Ok.
x	Øvrige interesser - barn og unge	Ballbane og akebakke.
6.5	Teknisk infrastruktur	
x	Energiløsning	Elektrisitet og vedovn.
x	Bredbånd/fiber	Mulig å tilknyttes.
x	Vann og avløp (se kommuneplanen § 5.7)	Ok, tilknyttes i Helgerudveien.
x	Overvannshåndtering (se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)	Ok, ivaretatt i OVE rapport, GH tegninge og plankart og bestemmelser.
x	Renovasjon (se kommuneplanen § 5.5)	Ok.
x	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	Ok, ny brannkum.
6.6	Samferdsel	
x	Veg og trafikk	Ok, omforent løsning.
x	Adkomst (avkjørsel/kryss)	Ok.
x	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	Ok.
x	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	Ok.
x	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	Ok.
6.7	Aktivitet for alle	
x	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	Ok.
x	Nærturområder og friluftsliv	Ok.
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	Ok.
6.8	Bokvalitet	
x	Antall og type boliger	14 stk eneboliger.
x	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	200 kvm
x	Sol/skyggeanalyse	Gode solforhold.
6.9	Annet	

7. Gjennomføring:

(sett «X»)	Aktuelle temaer for gjennomføring:	Merknader:	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller redegjør for om det er tatt inn i planforslaget, ev. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn:
7.1	Rekkefølgebestemmelser		
x	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering		Medtatt i bestemmelse 7.1-7.3.
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		Medtatt i bestemmelse 7.1-7.3.
x	Skolekapasitet		Ikke medtatt, skolen har kapasitet. Helgerud skole har kapasitet til 350 elever. Elevantallet i 2023 var 231.
x	Trafikksikker skolevei		Ikke medtatt, Helgerud skole ligger i kort avstand til planområdet. Det er eksisterende gangveier til skolen.
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		Medtatt i bestemmelse 7.3.
	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		Medtatt i bestemmelse 7.3.
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		Ja

x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		Ja
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/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større reguleringsplaner og planer i Hønefoss kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)		Det er ønske om å avholde informasjonsmøte på tomten i forbindelse med offentlig ettersyn.
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)		Naboer og interessenter kan følge planprosessen på kommunens internettside, planer under arbeid.

9. Krav til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

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

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

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

10. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Type dokument	Merknader	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag
Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format		x
BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-modell	<i>Vurderes fra plan til plan om dette skal være et krav.</i>	
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.	x
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.	x
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	x
Kopi av varslingsdokumenter: - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart		x
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		x
Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet		x
Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. (NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres). - -		x

Illustrasjonsbehov (vurderes fra plan til plan):

- Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng
- Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer
- Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres.
- Perspektiver/ modell
- Lengde og tverrprofil for veiene
- 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

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
x	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	Dette ved utvidelse av planområdet mot avsatt område for grønnstruktur i kommuneplanens arealdel 2019-2030
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	

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

13. Framdrift

Se overordna framdriftsplan i pkt 15.

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

14. Gebyr

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

Fakturaadresse:

Navn	Oppen Sikt AS
Adresse	
Postnr. og –sted	
Organisasjonsnummer	929 003 616

15. Annen informasjon

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

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

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

16. Framdriftsplan

Måned/ Aktivitet	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>
Annonsert planstart								
Frist for innspill								
Utarbeiding av plan								
Førstegangs- behandling				09/2026				
Offentlig ettersyn								
Merknads- behandling								
Andregangs- behandling								
Planvedtak								

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