



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Loeshagen boligområde

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 oppstartsprosessen, 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 og plannavn	450 Loeshagen boligområde	
Plantype	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
	<input type="checkbox"/>	Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/brnr) innenfor planområdet	132/451, 131/95, 133/23 del av 132/2, 131/133, 133/55, 133/109, 133/86, 2166/1 og 133/92	

Dato for komplett planintitiativ	19.03.2021	
Møtested	Skype	
Møtedato	21.06.2021	
Møtedeltakere	<i>Forslagsstiller: Henning Gulbrandsen, Sandvold boliger, John-Petter Sandvold, Sandvold boliger</i>	
	<i>Fagkyndig: Line I. Danielsen, Mjøsplan AS</i>	
	<i>Grunneiere: Sandvold Boliger AS</i> <i>Fra Reguleringsavdelingen i kommunen: Katrine Kammerud, avd. leder, Linda Engstrøm, saksbehandler, Grethe Tollefsen, medsaksbehandler</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere som blir berørt av ny bebyggelse er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Merknad: De grunneiere som er innenfor planområdet som følge av adkomstvei/avkjørsel/ friskt o.l. blir varslet ved oppstart og kan komme med innspill.	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Henning Gulbrandsen	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

<input checked="" type="checkbox"/>	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
-------------------------------------	-----------	-----------------------	--------

x	Kommuneplanens arealdel	05.09.2019	Boligformål
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan 340 Thoengata sør Haugsbygd	28.04.2011	Kjøreveg

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:	

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. OBS! Denne vurderingen er sendt til ekstra kvalitetssikring til en av kommunens jurister. Derfor er vurderingen med forbehold. Tilbakemelding til forslagstiller gis så fort juristene har svart ut.
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____
	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 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 hvordan og hvor
--	--

	dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.
<p>Tema 1: Planstatus/oppstart av planarbeid Planområdet ligger i det som er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Store deler av planområdet er i dag fulldyrket mark. I følge kommuneplanbestemmelsene § 5.14 skal det i reguleringsplan som berører dyrka mark utarbeides en jordvernplan, herunder kompenserende tiltak og håndtering av matjord.</p> <p>I oppstartsmøte oppfordrer kommunen forslagstiller til å ha en tidlig dialog med Landbruksavdelingen for å få veiledning til utarbeidelse av jordvernplan.</p> <p>Kommunestyret vedtok i forbindelse med prinsipper for arealstrategien 24.3.2021 at «<i>Hensyn til natur, dyrka og dyrkbar jord skal ivaretas gjennom et strengt jordvern. Dyrka og dyrkbar mark skal ikke bygges ned.</i>»</p> <p>Kommunen informerer forslagstiller i oppstartsmøte at kommunen krever politisk oppstartbehandling. Grunnen til at kommunen krever politisk oppstart er vedtak i kommunestyret 24.3.2021 av prinsipper til arealstrategi, hvor vedtaket legger opp til et strengt jordvern. Saken skal legge vekt på ønsket om forutsigbarhet i vedtatt arealdel av kommuneplanen. Hensikten er å avklare så tidlig som mulig at planleggingen av Loeshagen kan gå videre som en ordinær reguleringsprosess.</p> <p>Behandlingen vil være i Hovedutvalget for miljø- og areal og i Formannskapetets strategi og utvikling. Det tas sikte på politisk behandling i HMA den 16 august eller 6 september.</p>	
<p>Tema 2: Fortetting og blokkbebyggelse En større fortetting av området enn tidligere varslet (fra tidligere varslet 7-12 boenheter til nå ca. 21) med et høyere antall boenheter i tillegg til at forslagstiller nå ønsker en blokk forutsetter at planen varsles oppstart på ny.</p> <p>Området har ca. 700 meters gangavstand fra skole og sentrumsfunksjoner langs vei. Ved en evt. sti/snarvei blir gangavstand ca. 500 meter.</p> <p>Planområdet ligger rett innenfor det som er definert som ytre grense for boligutvikling for Haugsbygd i vedtatte prinsipper for arealstrategien, vedtatt i kommunestyret 24.3.2021.</p> <p>Fortettingen må ikke føre til utearealer med dårlig kvalitet. Vi ser at spesielt i nordøst i planområdet vil boenhetene få små, trange</p>	

<p>utearealer med dårlige solforhold. Hver enkelt boenhet skal hver for seg oppfylle krav om 50 m² uteareal, se § 6.1.5 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Antall boenheter skal ikke gå på bekostning av bokvalitet og vi ber forslagstiller om å redusere antall boenheter for å skape bedre uteoppholdsareal og bedre boligkvalitet.</p> <p>Forslagstiller ønsker å jobbe videre med nåværende illustrasjonsplan. Den må vise maksimal utnyttelse og at alle krav om MUA, lekeareal, parkering o.l. oppfylles, og at det er god kvalitet på private og felles uteområder. Hvis ikke så må antall boenheter justeres ned.</p>	
<p>Tema 3: Eiendomsforhold Innenfor planområdet ligger en «sirkeleiendom» med gnr/bnr 133/23. Størrelse og hvor eiendommen ligger må avklares.</p> <p>Oppdeling av tomter og boenheter må fastsettes i planarbeidet.</p> <p>Det er viktig å fastsette grad av utnytting som er tilpasset fremtidige eiendomsforhold. Dersom det f. eks. skal fradeles en eiendom for hver rekkehusboenhet, vil tomtestørrelsene kunne variere, og en utnyttingsgrad som i planen evt. er fastsatt med tanke på at hele planområdet skal være en stor eiendom for borettslag eller boligsameie, kan bli mistilpasset.</p>	
<p>Tema 4: Adkomst, skolevei, sti/snarvei og trafikksikkerhet Kommunen tar utgangspunkt i at forslagstiller følger opp kravene til SVV som kom frem i forrige varsling. Dette gjelder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fortsettelse av gang- og sykkelvei frem til adkomstvei inn til planområdet. 2. Sanering av eksisterende adkomst og opprettelse av ny adkomst til eiendommene 133/86 og 133/55. 3. Kryss Knestanggata (fylkesvei)/adkomst vei (35800), samt adkomstvei (35800) skal utbedres i henhold til veinormalen. <p>Trygg skolevei vil kunne ivaretas ved at de tre tiltakene beskrevet ovenfor gjennomføres. Trafikksikkerhet og skolevei må også vurderes på privat adkomstvei. En trafikkutredning skal avklare nødvendige tiltak.</p> <p>Både kommunen og SVV anbefaler på det sterkeste at det etableres en sti som går fra planområdet, langs jordekanten mot fotballbanen og ut på Hillehaugveien. For å sikre stien må den tinglyses.</p> <p>Forslagstiller informerer i oppstartsmøte at det er laget en avtale om stien/snarveien med grunneier. Avtalen må fremlegges kommunen før 1. gangsbehandling.</p> <p>Byggesak informerte i internt oppstartsmøte om at det planlegges tiltak på eiendom 132/23 vest for jordet som stien/snarveien planlegges å gå langs. Forslagstiller kan evt. gå i dialog med grunneier her for å se om det kan være mulig å få til et samarbeid som bidrar til best mulig sti/snarvei.</p>	

<p>Forslagstiller informerer om at de skal ta kontakt med grunneier på eiendom 132/23 for å undersøke mulig samarbeid.</p> <p>Standard på stien/snarveien avklares i videre prosess. Det er en fordel hvis det blir mulig å både gå og sykle på stien.</p> <p>Forslagstiller informerer i oppstartsmøte at de planlegger å legge duk og subbus og at det skal bli mulig å både gå og sykle.</p> <p>Kommunen peker på viktigheten av tilgjengelighet innenfor planområdet til sti/snarvei utenfor planområdet. Den må sikres i plankart markert med formål «3031 Turveg»</p> <p>Kryss ved Harehaugveien som de som vil komme fra stien/snarveien vil bruke ligger i en bakke og tilbakemelding fra Teknisk avdeling er at den ikke er trygg. Det bør vurderes om det skal etableres en kryssing lenger opp. Forslagstiller påpeker at det her er langt utenfor planområdet.</p> <p>Adkomstveien er privat vei. Den må ha en standard som tilfredsstillende krav fra HRA og følger kommunens nylig vedtatte veg- og gatenorm.</p> <p>Vegrett på privat vei må avklares tidlig i planprosessen. Avtale bør være på plass før 1. gangsbehandling og sendes inn til kommunen.</p> <p>Gatelys langs adkomstvei bør etableres. Viktigst i mørk årstid. Mulig med løsning som styres etter behov. Lyssetting bør ta hensyn til biologisk mangfold.</p>	
<p>Tema 5: Parkering og renovasjon</p> <p>Slik illustrasjonen i planinitiativet viser så vil det bli mye bilvei og parkeringsareal i planområdet. Dette gir bl. a. dårlig kvalitet på utearealer. Vi ber forslagstiller om å vurdere å gå ned i antall boenheter og se på alternativer hvor parkering samles nære adkomstvei i nord for å begrense trafikk i boligområdet og gi bedre utearealer. Kan blokka evt. flyttes lenger nord for å begrense trafikk til blokka inne i boligområdet. Det må i så fall veies opp mot nær- og fjernvirkning og påvirkning for naboer.</p> <p>Forslagstiller argumenterer i oppstartsmøte for at bebyggelse i Haugsbygd krever muligheten til å kjøre helt frem til egen bolig. De bes uansett å vurdere mulige endringer eller justeringer som kan oppnå mindre trafikk i boligområdet.</p> <p>Forslagstiller bør vurdere om det skal være bestemmelser som regulerer garasjebygging eller carport ved inngangsparti til rekkehusene.</p> <p>Sykkelparkering ved evt. blokk kan med fordel være undertak og lett tilgjengelig nær inngang. Forslagstiller kan vurdere lader til elsykkel.</p> <p>Løsning for renovasjon må følge forskrift til HRA, som bl. a. setter krav til standard på vei, snuhammer og plassering av oppsamlingsenhet.</p>	

<p>Forslagstiller informerer om i oppstartsmøte at det skal bli nedgravd for renovasjon løsning til blokka. Det er ikke klart hva eller hvor løsning for rekkehus blir enda. Plassering av renovasjon og snuhammer skal vises i plankart.</p>	
<p>Tema 6: Utforming, estetikk og terrenginngrep Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebtes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider i plandokumentene, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Jf. Kommuneplanens bestemmelser § 5.8.</p> <p>Prosjektet bør tilrettelegge for god bokvalitet for alle beboere i ulike livsfaser og med ulike ressurser.</p> <p>Det må avklares hva som er tillatt av terrengendringer. Siden terrenget ikke er flatt bør høydebeliggenheten av bebyggelse og veisystem fastsettes i reguleringsplanen.</p> <p>Forslagstiller informerer i oppstartsmøte om at det ikke skal bygges kjellere.</p>	
<p>Tema 7: Uteoppholdsareal og lekeareal Det skal reguleres MUA per boenhet (jf. KP §§ 5.4, 5.9 og 6.1.5), og illustrasjonsplanen skal vise at arealkravet tilfredsstilles.</p> <p>Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet og gi mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne. Trær og beplantning er viktig for trivsel, overvannshåndtering og naturmangfold.</p> <p>Lekeareal reguleres til felles og en rekkefølgebestemmelse skal sikre at den er opparbeidet før boliger kan tas i bruk. Det må være en bestemmelse som om møblering av lekeareal med lekeutstyr, bord/benker o.l.</p> <p>Lekeareal skal være skjermet for trafikk og miljøulemper, ha en hensiktsmessig form og opparbeidelse, samt gode solforhold og hensiktsmessig plassering. Se ellers KP §§ 5.9, og 6.1.7 og kommunens Krav til lekeplasser.</p> <p>Større barn kan bevege seg til lekeareal lenger bort. Mindre barn må ha en sandlekeplass/nærlekeplass innenfor planområdet som følger krav «Krav til lekeplasser».</p> <p>Forslagstiller viser til verdier i nærområdet i forhold til friluft/lek. Dette kan med fordel beskrives i planforslaget.</p> <p>Det må etableres avtale der et sameie, vel eller lignende tar ansvar for drift og vedlikehold av eventuelle lekeplasser.</p>	

<p>Tema 8: Illustrasjonsplan Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse (% BYA), byggegrensar, bebyggelsens fotavtrykk, atkomst(er), interne kjøreveier og gangveier, overvannsløsninger, gjesteparkeringsplasser, renovasjon, felles lekeareal med lekeapparater og minste uteoppholdsareal (MUA). I tillegg kotehøyder for ferdig terreng (utearealene).</p> <p>Det må avklares om illustrasjoner skal være bindende når det gjelder plassering og utforming.</p>	
<p>Tema 9: Dyrka mark Store deler av planområdet består i dag av fulldyrket mark.</p> <p>Bruk og evt. erstatning av dyrka mark må avklares i en jordvernplan, se § 5.14 kommuneplanens bestemmelser. Se også vedtak fra politisk oppstart i formannskapet strategi og plan, 25.8.2021, saksnr 24/21.</p>	
<p>Tema 10: Forurensning og utslipp Det er ingen nærliggende lokaliteter registrert i databasen for grunnforurensning. Uavhengig av dette må det gjøres en vurdering i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2.</p> <p>I Haugsbygd er det mye alunskifer – viser til kommunens nettside hvor det ligger informasjon om regler for bygging og graving i forurenset grunn: https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/miljoovern/forurenset-grunn/</p>	
<p>Tema 11: Vann- og avløp Det er ikke kommunal vann og avløpsledning i umiddelbar nærhet til området. Nærmeste vannkum er klargjort for tilkobling til dette feltet i 2020. Dette kjenner utbygger til. Nærmeste kloakkløsning ligger nær fotballbanen. Utbygger må selv eventuelt via utbyggingsavtale sørge for infrastruktur til dette punktet. Utbygger bør ta initiativ til utbyggingsavtale så tidlig som mulig parallelt med planarbeidet.</p> <p>Det er viktig at planen sikrer en god og mest mulig tilgjengelig VA-løsning for alle i området (evt. utbyggingsavtale og/eller kommunal innsats).</p> <p>Viser til informasjonsmøte 25. august 2020, om tilknytning til kommunalt avløp. Møtet ble avholdt da det etter Teknisk VA sin vurdering, var mulig å kreve offentlig tilknytning for avløp, for deler av Hvalsveien, Knestanggata og Nakkebærveien, innenfor øvre kostnadsgrænse 3G (tre ganger grunnbeløpet i folketrygden). Kommunen kan ikke pålegge en privat fellesløsning, og heller ikke overlata bygging av hovedledninger til innbyggerne. Hvis ikke tilknytning/samarbeid skjer frivillig, planlegger forurensningsmyndigheten å forhåndsvarsle pålegg om tilknytning til den enkelte. Forutsetter tett samarbeid med Teknisk VA.</p>	

<p>Forslagstiller informerer i oppstartsmøte om at de har tilbudt seg å anlegge et nytt pumpehus på eiendommen og at den skal driftes privat.</p> <p>Etter oppstartsmøte har saksbehandler sendt en forespørsel til Teknisk avdeling VA for å få en status derfra. Svar vil legges inn som etterskrift i dette referatet.</p>	
<p>Tema 12: Overvann og bekk Overvann må håndteres i området, fordrøyes og kan evt. slippes til bekk rett på nordsiden av planområdet.</p> <p>Plan for overvannshåndtering må utarbeides.</p> <p>Det må tas spesielt hensyn til bekken nord i planområdet slik at f. eks. byggegrense og forbud mot oppfylling mot bekken blir avklart i planen.</p> <p>Vegetasjon på begge sider av bekken skal ivaretas i størst mulig grad.</p> <p>I oppstartsmøte informerer forslagstiller om at det planlegges å legge i rør i bekken hvor ny adkomst til eiendom 133/86, 133/55 og 133/109 kommer. Kommunen peker på at den må dimensjoneres godt nok og ikke skaper oversvømmelser. Kommunen ber forslagstiller om å undersøke om det er flomveier i planområdet. Viser også til §5.12.2 Flom i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.</p>	
<p>Tema 13: Brann og redning Det må være adkomst for utrykningskjøretøy til alle boenheter.</p> <p>Det må gjennomføres brannvannstest – tilgang til slukkevann må dokumenteres.</p> <p>Se retningslinjer fra brann- og redningstjenesten her: https://www.ringerike.kommune.no/globalassets/bilder-blokker-og-filarkiv/bilder-og-dokumenter/samfunn/brann/tilretteleggerforbrannvesenetsinnsats.pdf</p>	
<p>Tema 14: Boligtjenesten Utfra en kartlegging av kommunale boliger er Haug et område hvor bolig tjenesten ønsker å anskaffe nye familieleiligheter/boliger.</p> <p>De ønsker seg å ved et tidlig tidspunkt å kunne påvirke materialvalg o.l. og tilrettelegge best mulig for utleie.</p> <p>Dette er noe som forslagstiller kan vurdere å imøtekomme.</p>	
<p>Tema 15: Kulturminner Det er gjennomført en kulturminneregistrering av Viken fylkeskommune. Det ble funnet automatisk fredete kulturminner.</p> <p>Fylkeskommunen ber om at utbygger tar kontakt med dem for å diskutere hvor en eventuell utbygging kan utføres i dette</p>	

planområdet. Kulturminnevernet sitt krav er at kulturminner ikke skal bli liggende inne i et byggeområde sånn at de kan bli skadet. Målet er å ta vare på sammenhengende områder med kulturminner. Dersom det er nødvendig for å få til ei utbygging, kan det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for de kulturminnene som vil bli berørt.

Dersom det lar seg gjøre ber fylkeskommunen om at kulturminnene blir båndlagt etter kulturminneloven, underlagt en hensynssone D, sosikode H730.

Dersom det er nødvendig for å få til en utbygging, kan kulturminnene søkes frigitt gjennom offentlig høring av reguleringsplanen. Kulturminnene må da tegnes som bestemmelsesområder. Fylkeskommunen ser helst at de og forslagstiller har en dialog om dette før endelig planforslag blir sendt på høring.

5. Aktuelle overordnede føringer

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

Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030
x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
x	Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010
x	Folkehelsemeldingen 2012-2030
	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
	Grønn plakat
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
x	Jordfaglig vurdering
	Annet:

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
x	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
x	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021

Nasjonale føringer

x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
x	SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
x	SPR Klima- og energiplanlegging
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
	Riksantikvarens bystrategi

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>	
	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom lekeplass	
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	
x	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
x	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	
x	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
	Skred (se kommuneplanen § 5.12)	
x	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
x	Barnehage	
x	Skole	
x	Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss)	
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
	Øvrige interesser - barn og unge	
6.5	Teknisk infrastruktur	
x	Energiløsning	
x	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	Trafikksikkerhet 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	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 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		
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
x	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Vurderes evt. seinere i prosessen.	
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-5?		

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større regulerings saker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)	Forslagsstiller følger lovpålagt medvirkningsprosess.	
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 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		
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 eller 1:1000	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne merknader 		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader (word)		
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> <ul style="list-style-type: none"> - Jordvernplan - Plan for overvannshåndtering - Trafikkutredning - Illustrasjonsplan-se tema 8, samt illustrasjonsbehov beskrevet i avsnitt under. - Sol- og skyggeanalyse - ROS 		
Illustrasjonsbehov: <ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Fasadeopprikk 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 [Infoland](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser iht. matrikkelloven § 17.

Plankart

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

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid med politisk oppstart.	Pga. av vedtak om jordvern krever kommunen politisk oppstart. Se punkt 4, tema 1.
	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?	
	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	Sandvold Boliger AS
Adresse	Osloveien 67
Postnr. og –sted	3511 Hønefoss
Organisasjonsnummer	997 864 417

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>	<MND> <ÅR>
Politisk oppstart	Aug/ Sept 2021								
Annonseret planstart		Sept/ Okt 2021							
Frist for innspill			Okt/ Nov 2021						
Utarbeiding av plan				Nov-Feb 2021-22					
Førstegangsbehandling					Feb/mars 2022				
Offentlig ettersyn						Mars/april 2022			
Merknadsbehandling							April/mai 2022		
Andregangsbehandling								Juni 2022	

Planvedtak									Juni 2022
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

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