



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for privat planinitiativ

Plan 456 Detaljregulering Borgerenga

Forslagsstiller bes om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. Dokumentet fylles ut i oppstartsmøtet. Referatet følger hele planprosessen, og skal godkjennes av begge partene.

Dato for oppstartsmøte avhenger av internt oppstartsmøte som avholdes første onsdag i hver måned.

<i>Forslag til plannavn</i>	Detaljregulering Borgerenga
<i>Plantype</i>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering
<i>Eiendom (gnr./bnr.)</i>	101/1 teig 2, 101/8 og 101/9
<i>Planavgrensning</i>	<input type="checkbox"/>

<i>Saksnummer</i>	19/1871	<i>Plan-ID</i>	Plan-ID 456
<i>Saksbehandler</i>	Ingrid Liseth		
<i>Planinitiativ mottatt</i>	05.03.2019		
<i>Møtested</i>	Kommunens lokaler i Fossveien 9, Hønefoss	<i>Møtedato</i>	28.05.2019
<i>Møtedeltakere</i>	Arne Hellum, Byggesak Ole Anders Moskaug, Forurensning Lisa Langebro, Miljøvern/naturverdier Geir Svingheim, Barnas representant Ingrid Liseth, Arealplanlegger og saksbehandler Linda Engström, Arealplanlegger og medsaksbehandler Grethe Tollefsen, Arealplanlegger og fagansvarlig		
<i>Forslagstiller Fagkyndig</i>	Hjalmar Sørgeard, Mesterbygg Einar Lundstad, Arkitekt		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet
Tilrettelegge for variert boligbebyggelse med tilhørende anlegg i samsvar med kommuneplanen og Statens retningslinjer

2. Planstatus for reguleringsområdet

<i>Plan</i>	<i>Vedtaksdato</i>
<input type="checkbox"/> Regional plan	Vedtatt 31.01.2019
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan	Plan for gang/sykkelvei Lisletta
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	

Andre planer/vedtak

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget

- Regional plan for kulturminnevern i Buskerud
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Hovedplan avløp og vannmiljø 2017-2027
- Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
- Energi og klimaplan
- Grønn plakat
- Kommunedelplan for gående og syklende
- Folkehelsemeldinga

Informasjon om planprosessen samt oversikt over vedtatte arealplaner finnes på kommunens hjemmeside under Teknisk og samfunn -> Samfunnsutvikling -> Arealplan

<https://www.ringerike.kommune.no/innhold/samfunn/miljo-og-areal/arealplan/>

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan

Aktuelle nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
<https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf>
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/>
- Temaveilederen om barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven
<https://www.regjeringen.no/contentassets/bccd028e3b494d2fa8c6840851f2f2f2/t-1513.pdf>

Merknader:

Det forutsettes at forslagstiller gjør seg godt kjent med aktuelle nasjonale forventninger, rikspolitiske retningslinjer og temaveiledere.

Konsekvensutredning (KU)

- Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning.
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Bryggeveileder Ringerike kommune
- Grønn plakat
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud.
- Krav til lekeplasser
- Andre

Merknader:

Forskrift om renovasjon er tilgjengelig på HRAs nettside.

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal inneholde:

1. Brev til grunneiere, leietakere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser.

Brevet skal orientere om planforslaget, dagens og framtidig planstatus, planlagte arealformål samt aktuelle utredningstemaer. Det skal opplyses at høringsuttalelser sendes postmottak@ringerike.kommune.no eller kommunens postadresse Ringerike kommune, Postboks 123 Sentrum, 3502 Hønefoss.

Eventuelt kan uttalelsene også sendes i kopi til forslagstillers adresse eller e-postadresse

2. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet innenfor et større område.

Merknader

Vedr. punkt 1:

Planavdelingen oversender adresseliste for varslingsparter.

Forslagstiller har ansvar for at eventuelle leietakere blir varslet. Disse kommer ikke opp i matrikkelen, og blir derfor ikke automatisk varslet.

Forslagstiller utarbeider forslag til annonse og varslingsbrev som sendes planavdelingen til gjennomsyn før varselet offentliggjøres. Det samme gjelder for PDF og SOSI-fil med forslag til planavgrensning, samt oversiktskart/foto.

Vedr. punkt 2:

Det skal avmerkes lett gjenkjennelige elementer som navngitte skoler, kirker, bensinstasjoner el. lign. i oversiktskartet. Dette for at det skal være lettere å

<p>3. Kart med avmerket planavgrensning.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.</p>	<p>orienteres seg om man ikke er lokalkjent. Det gjør det lettere å ta stilling til om planarbeidet vil berøre egne interesser. Oversiktskartet kan evt. være et flyfoto.</p> <p>Vedr. punkt 3: Forslagstiller bestiller grunnkart via InfoLand.</p> <p>Planavdelingen oversender SOSI-fil for plan 0605_305-1 Putten-Klekken, gang- og sykkelvei, samt for kommuneplanen</p>
---	---

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

<p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Ringerikes Blad, gjerne også på egen internettside. Planavdelingen annonserer i tillegg oppstarten på kommunens hjemmeside.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p> <p><input type="checkbox"/> Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)</p>	<p>Merknader:</p> <p>Planavdelingen varslers oppstart til interne samarbeidsparter i kommunen.</p> <p>Planavdelingen oppfordrer forslagstiller til å avholde et offentlig informasjonsmøte/ folkemøte tidlig i planprosessen, jf. plan- og bygningsloven § 5-1: «Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning.» Tidspunkt for informasjonsmøtet kan med fordel kunngjøres samtidig med oppstartsvarslingen.</p>
---	---

6. Innspill i forbindelse med internt oppstartsmøte/oppstartsmøte

Referatet ble sendt ut til alle deltakere i oppstartsmøtet for å gi dem mulighet til å komme med kommentarer. Tiltakshaver sendte inn kommentarer. De fleste er lagt inn teksten og markert med rød tekst. Kommentarene representerer kun tiltakshavers syn.

Avdeling	Kommentar
<p>Byggesak v. Arne Hellum</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hva representerer heltrukne svarte streker i boligformålene? Tegneteknisk og vil bli fjernet. Store variasjoner i terrenget, noe som kan by på byggetekniske utfordringer. Bekymret for store terrenginngrep. Ønsker at det kommer tydelig frem i reguleringsplanen hvordan dette er tenkt gjennomført. Bør kreves dokumentasjon på

	<p>reguleringsplanstadiet av framtidige terrengendringer ved profiltegninger og kart som viser endrede koter, murer osv.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hvis eiendommene/områdene blir solgt hver for seg, kan det føre til uheldige overganger mellom tomtene (for eksempel noen fyller på for å få flat tomt, mens andre ikke gjør det). Kan hende det bør reguleres inn murer, kotehøyde for overkant intern vei (slik at man kunne se nivået ved alle avkjørsler), og kotehøyde for alle overkant møne. Se punkt 7.1 og 7.2. • Viktig å avklare <u>byggegrenser</u> – noe som ikke ser ut til å være gjort på illustrasjonsplanen. <i>Innspill fra Teknisk forvaltning: det må være byggegrense 15 m fra senterlinje av standard veiformål.</i> • Har B20 fungert som nærskog for eksisterende boligbebyggelse i området? Det bør vurderes om noen områder i denne planen kan reguleres til nærskogbebyggelse – det må da vurderes å utvide planavgrensningen (området i øst). Området i øst kan benyttes som det er. Se uttalelse fra Friluftsliv. Området i sør er egnet og i bruk som nærskogsområde. (Gullerudtjern). • Hvor skal det tilrettelegges for lek (BF- området)? Lekeplass må følge kommunens norm (kommuneplans bestemmelser), og bør også tilrettelegges for å være et samlingspunkt i sentrale områder av boligfeltet. Lekeplassens utforming/opparbeiding/lekeutstyr må fremgå fra situasjonsplanen. Området er kupert og bekken gjennom dalsøkket ser ut til delvis å gå inn på BF.
<p>Oppmåling v. Elin Green</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Usikre eiendomsgrenser mot eiendommene 103/5, 102/154, 102/10, 102/11, 102/16, 102/160, 102/20 og 102/22. Grensene mot disse eiendommene må avklares. Dette er utbyggers ansvar og det må gjøres før endelig vedtak for reguleringsplanen. Eiendommen skilles ut og det blir gjennomført ny innmåling av grenser. • Navn på planen må avklares, ref. Borger boligfelt som er foreslått som navn i bestillingsskjema. Borgerenga, som var navn på området B20 i kommuneplanarbeidet, er ikke et godt valg. Ønsker å bruke Borgerenga som prosjektnavn. Det er navnet som Borger gård bruker på området. • Adressering: Et nytt adressenavn på ny vei inn i feltet, evt. flere nye adressenavn hvis det er mange boenheter. • Kreve SOSI-data fra utbygger på vei-situasjonen og bygninger (meldingsplikt).
<p>Landbruk v. Eiliv Kornkveen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Det må sikres tilgang til bakenforliggende områder. Det er en gårds-sag (nord for planområdet) som det må opprettholdes adkomst til. Gårdsaga er ikke i bruk og vil bli revet. Tilhører

	<p>Borger gård.</p> <ul style="list-style-type: none"> • I planområdet er det et villtrekk og vinterhoppoldsområde for hjortevilt. Hvordan skal vilt håndteres i boligbebyggelse? Tiltakshaver er ikke kjent med at det er spesielt for dette området og har ikke registrert hjortetrekk, kryssinger eller stier i området. • Terrenginngrep i området rundt bekken: vil dette kunne påvirke hjortedyrene? Vil veien/brua over bekken kunne by på problemer? Dette må utredes og ivaretas i den videre planleggingen. Det blir bro over dal i øst i området. Ønsker minst mulig endring av bekk/dal. Brua vil bedre mulighetene for kryssing. • Planområdet består av skog av høy bonitet, det er likevel vurdert gjennom kommuneplanens arealdel at området er egnet for boligformål. Positivt at det ikke tas av dyrka jord.
<p>Friluftsliv v. Tom-Erik Bakkely Aasheim</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kan ikke se at dette planinitiativet har noen negative konsekvenser for det eksisterende friluftslivet. Det kan bidra til å øke bruken av turterrenget rett øst for planområdet.
<p>Forurensning v. Ole Anders Moskaug</p>	<p><u>Vassdrag</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bekken som renner gjennom planområdet heter Tjernsbekken. Vannet kommer hovedsakelig fra Bergtjern. Tjernsbekken har et stort nedbørsfelt, hovedsakelig fra Ringkollenområde. Bekken har dårlig vannkvalitet. • Er det behov for å rørsette Tjernsbekken? Forslagstiller ser for seg at den skal være åpen, dette følger også statlige retningslinjer. Det vil bli behov for å rørsette bekken i nedre del, i det flate området, og der hvor veien skal kobles til vei til Borgerenga. Bekken er rørsatt tidligere, ved kryss til FV 241. • Det bør gjøres tiltak som fordrøyer vannet før det når bekken, samt redusere hastigheten på vannet i bekken. Kommunen har en nylig vedtatt retningslinje for overvannshåndtering som må følges. Det kan ikke gjøres tiltak her som kan ha konsekvens for bebyggelse/infrastruktur nedstrøms planområdet. Bekken har liten vannføring, selv under snøsmeltinga. Overvann vil bli korrekt håndtert. Generelt er overvann ikke problematisk i Haugsbygd. Grunnen er porøs og overvannet forsvinner. • Tiltak i bekken må avklares med NVE/byggesak. Tiltak blir avklart med byggesak. Vurderer at dette er helt uinteressant for NVE. NVE er høringspart og vil få mulighet til å uttale seg. • Snøopplagring - må være i god nok avstand fra bekken. Det må også tas hensyn til terreng, slik at deponert snø ikke raser ut. • Forurenset grunn – ikke noe som er registrert. En mulighet kan være det gamle sagbruket. Dette er utenfor planområdet, og ble nedlagt for ca. 30 år siden.

	<p><u>Geologi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kan det være alunskifer i grunnen? Ved behov må det utarbeides en tiltaksplan for hvor dette eventuelt deponeres. Bygningene må også oppfylle byggtekniske krav. Bygger etter TEK. Eventuell forurenset masse vil bli håndert forskriftsmessig. Kommunen oppfordrer tiltakshaver å gjøre seg godt kjent med kravene som gjelder bygging og graving i grunn hvor det kan være fare for forurensning? Se link til kommunens nettsider: https://www.ringerike.kommune.no/innhold/samfunn/miljo-og-areal/miljovern/forurenset-grunn/ • Slamavskillere/avløpsanlegg: Det er spillvannsledning nedenfor planområdet (dette må avklares med teknisk, tilfelle ikke alle detaljer er ført inn i kartet). Området på nordsiden av planområdet, Søndre Bergsvei og Fredheim, ser ut til å være tilkoblet offentlig vann og avløp. Området sør for planområdet, Jenshagen og Borgergrenda, er kun tilkoblet offentlig vann. Her er det ca. 30 slamavskillere, og tilstanden vil variere fra anlegg til anlegg. Utover det anbefaler skoglundrapporten 2012, ved beregninger at «41 Brogergrenda – Gullerud» bør tilknyttes kommunalt avløp. Kommunalt ansvar. Vi prosjekterer med tilknytning til offentlig vann og kloakk.
<p>Miljøvern v. <i>Lisa Grenlund Langebro</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Halvparten av planområdet består av en naturrik boreal frisk lauvskog (høy kvalitet) som har blitt kartlagt etter at KU i forbindelse med kommuneplanens arealdel ble gjennomført – dette må hensyntas i det videre planarbeidet. • Det er ikke oppført noen rødlistearter i Artsdatabasen. Men det er funnet planten dragehode flere steder i nærliggende områder – dette må kartlegges. • Planområdet består av mye død ved som danner grunnlaget for et rikt naturmangfold. Området er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, 2019-2030. Dalen med bekk blir i stor grad bevart.
<p><i>Teknisk forvaltning</i> v. <i>Morten Fagerås (vei)</i> og <i>Per Christian Frøislie</i></p>	<p><u>Vei</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Det må lages en kostnadsanalyse for drift og vedlikehold av veinett som kommunen eventuelt skal overta (LCC-beregning). Hvis kommunen skal ta over anlegg krever dette en utbyggingsavtale. • Ringerike kommune har ingen egen veinormal, SWV sin normal må benyttes (etter type: veiklasse som avtales med kommunen). • Planmaterialet må også ta for seg følgende: Gatelys (må følge kommunens standard), byggegrense, frisktsoner, beskrivelse

	<p>av renovasjonsanlegg, vegetasjon gjerder, sideareal for snødeponi som er tilknyttet vei. (Alt som grenser inn mot vei skal beskrives).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det må gjøres en trafikkutredning. Hva blir fartsgrensen og behov for trafiksikkerhetstiltak. • Fra plankart: Hva er tenkt formål for tynt grøntareal rett under BK1, mellom parallelle veier. Fjernet • Ingen arealformål til parkering, dette bør komme frem. Snødeponi til private parkeringsplasser må avsettes. • Savner en tegnforklaring til kartet, eventuell kommunal vei må markeres. <p>Veinettet må deles opp i flere veisystemer, ettersom det ikke er gitt at kommunen skal overta driften av hele boligfeltet.</p> <p><u>Vann og avløp</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen sin VA norm må følges. • Det er lagt ny vannledning Ø-180 PE 100 i gangveien langs fylkesveg 241. Det er også lagt Ø-1000 mm overvannsrør (bekkelukking) på delstrekk nedenfor gangvegen. • Vannkvaliteten i Tjernsbekken er dårlig, og her må det gjøres tiltak. Vannet renner gjennom boligområdet. Det er ikke registrert forurensning fra området. Kommunen gjennomførte målinger i juni. Se link for resultat: https://vanmiljo.miljodirektoratet.no/ • Utbygger må vurdere om det skal kobles på fjernvarme, stort bioenergianlegg på Klekken hotell. Dette må vektlegges. Området vil bli bygget etter TEK og forskriftskrav. • Kommunens overvannshåndtering må følges.
<p>Utbygging v.</p>	<p>Ikke mottat tilbakemelding</p>
<p>Boligsosialt arbeid v.</p>	<p>Ikke mottat tilbakemelding</p>
<p>Miljørettet helsevern v. <i>Unni Suther</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veitrafikkstøy ved boliger og uteoppholdsplasser må ikke overskride T-1442/2016 Retningslinjer for støy i arealplanleggingen. • Radonnivået i boliger må ikke overskride anbefalte normer for radon (TEK). Tiltak etter TEK. • Felles leke- og oppholdsarealer på boligtomta og innenfor planlagt reguleringsområde må være tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne. • Gang- og sykkelveiene og eventuelt andre kjennemerker i områder må få tilfredsstillende belysning av hensyn til trafiksikkerhet og trygg skolevei. • Boligoppvarmingen bør være av en type som ikke fører til utslipp av avgasser til luft i boligområdet eller nærliggende

	<p>boliger. TEK følges.</p> <ul style="list-style-type: none"> Området virker å være egnet for å anlegge åpen lokalt overvannssystem med bortledning av regnvann på overflaten og til åpen bekk. Åpne vannrenner, dammer og regnvanns bed kan berike området og bidra til at flere vil benytte uteoppholdsarealene, noe som kan være positivt for folkehelsen.
Barnerepresentant v. <i>Geir Svingheim</i>	Ikke mottat tilbakemelding i forbindelse med internt oppstartsmøte. Deltok i stedet i det offisielle oppstartsmøtet med forslagstiller, se kommentar under pkt. 7.5
Brann og redning v.	Ikke mottat tilbakemelding
Folkehelsekoordinator v. <i>Lina Marie Brathaug Frantzen</i>	<ul style="list-style-type: none"> Planlagt grøntareal må ivaretas for økt trivsel og bedre folkehelse Støtter alle innspill og prioriteringer nevnt under Miljørettet helsevern, da med ekstra fokus på disse: <ul style="list-style-type: none"> Felles leke- og oppholdsarealer på boligtomta og innenfor planlagt reguleringsområde må være tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne Gang- og sykkelveiene og eventuelt andre kjennemerker i områder må få tilfredsstillende belysning av hensyn til trafiksikkerhet og trygg skolevei.
Annet	<p><u>Generelle kommentarer fra internt oppstartsmøte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Det bør vurderes å ha kombinert formål for rødt felt (barnehage?). Det er stor kapasitet for barnehage i kommunen (både privat og kommunalt). Mulig planområdet bør utvides, slik at krysset (fv. 241 og Borbergrenda) inkluderes. Ble dagens avgrensning valgt for å ikke inkludere jorden som er sørvest for planområdet? Det er en bussholdeplass her, men det er ikke tilrettelagt for å krysse fv. 241. Det er ikke lenge siden krysset ble oppdatert. Det må foreligge et anslag på antall boenheter slik at man kan vurdere kapasiteten til krysset (SVV) Det er 3 ubebygde eiendommer rett nord for planområdet (på toppen av kollen) der en av dem ikke er inkludert i planen. Det er tegnet inn avkjøring til denne eiendommen. Forslagstiller må svare ut status for disse 3 eiendommene. Nedenfor krysset (fv. 241 og Borbergrenda) er det noe som heter Velta (tømmerveite). Dette er et utfartssted (privat parkering) og vil kunne føre til trafikk i området – dette må inkluderes i trafikkutredningen. Det ser ut som at parkeringen ikke er i bruk. Flere som er bekymret for store terrenginngrep. Hvis det må sprenges for å planere området må det være en detaljert plan

på dette for å påse at det blir gode løsninger. **Det blir ikke store terrenginngrep. Terrenget blir tilpasset valgte boliger og det blir en del av detaljprosjekteringen.** Terrenginngrep/endringer må redegjøres for og avklares i reguleringsprosessen.

7. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

7.1 Utvikling av by og lokalsamfunn		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Rett lokalisering	Det er avklart i vedtatt kommuneplan at planområdet er avsatt til fremtidig boligbygging.
<input checked="" type="checkbox"/>	Konsekvenser for lokalsamfunn/sentrum	Kommunens målsetting er at nye boligområder ikke skal generere økt bilbruk. Hvilke typer bebyggelse som planlegges, sett opp mot planområdets beliggenhet, må vurderes nøye i planarbeidet. Ulike boligtyper kan tiltrekke ulike brukergrupper. Vil for eksempel leilighetsbygg tiltrekke eldre som vil være avhengige av bil for å komme seg til og fra funksjoner som dagligvarebutikk og legesenter? Planområdet ligger ikke i umiddelbar nærhet til disse funksjonene. Boligområdet er forholdsvis stort og utbyggingen vil skje over relativ lang tid. Forslagstiller ønsker en fleksibel plan som åpner for flere ulike boligtyper, størrelser og utforming.
<input checked="" type="checkbox"/>	Estetikk <i>Utforming, volum, høyder mm.</i>	Både utforming, volum og høyder må tilpasses omgivelser og topografi. Som en del av planarbeidet må det utarbeides illustrasjoner, 3D-montasjer, snitt-tegninger ol. som tydelig viser hvilke mulige uttrykk bebyggelsen kan få.
<input checked="" type="checkbox"/>	Møteplasser og byrom	Gode sosiale møteplasser må vektlegges i planarbeidet. Det vises til kommuneplanbestemmelsene §§ 6.1.5. og 6.1.7
<input checked="" type="checkbox"/>	Konsekvenser for naboer	Sol- og skyggeanalyser for max. bygningsvolumer må utarbeides. Planarbeidet må avklare hvordan og hvor parkeringsbehovet skal løses innenfor planområdet.

7.2 Landskap, natur og kulturmiljø		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)	Det må gjøres rede for hvordan den planlagte bebyggelsen vil virke inn på landskapsbildet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12	Det må gjøres rede for hvordan planlagte tiltak innen planområdet vil påvirke naturmangfoldet. Vis aktsomhet vedrørende den prioriterte arten dragehode, som har en egen forskrift knyttet til seg. Arten finnes i lokalmiljøet i Haugsbygd og kan potensielt også befinne seg innenfor planavgrensningen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landbruk, jord og skog	Kommunen anbefaler at det settes av en minimum 10 meter bred buffersone av vegetasjon mot landbruksarealer som grenser opp til planområdet. Sonen kan reguleres inn som f. eks. naturområde eller vegetasjonsskjerm. Hensikten er å unngå mulige konflikter mellom drift av landbruksarealene (støy, støv og lukt) og boligene. Fylkesmannen ber ofte om dette i sin uttalelse dersom det ikke er lagt inn i planforslaget. Dette gjelder landbruksarealet ved fylkesvei 241. Det kan også gjelde landbruksareal i nord.
<input checked="" type="checkbox"/>	Strandsone, vann og vassdrag	Se kommentar under «Grønnstruktur»
<input checked="" type="checkbox"/>	Grønnstruktur <i>Eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny</i>	Det skal settes av hensynssone for bevaring av naturmiljø langs bekkeløpet, fortrinnsvis 15 meter til hver side. Hensynssonen vil blant annet kunne fungere som oppholdssted og passasje for vilt.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminner og kulturmiljø	Awente fylkeskommunens uttalelse til oppstart. Det kan eventuelt komme krav om kulturminneregistrering.

☒	Masseforvaltning. <i>Behov for å beregne massebalanse/ plan for massehåndtering?</i>	Planforslaget må vise behovet for oppfylld med løs-masser samt planering. Må vise oppfylld til bestemt kote-nivå samt terrengsnitt, vertikalt og horisontalt. <i>Terrengbehandlingen vil være avhengig av vegsystemet internt i området. Sikring av terrengutformingen i planen skjer gjennom avgrensninger i arealformålene.</i> <i>Planforslaget vil vise behov for planeringer og oppfyllinger i forbindelse med avgrensninger av arealformålene.</i> <i>Kotenivåer for veier, parkeringsplasser, uteområder og boligområder blir angitt med en vertikal toleranse på +/- 1,0m.</i>
---	--	---

7.3 Miljø og samfunnsikkerhet		Kommentar
☒	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides</i>	Må utarbeides.
☒	Miljøulemper <i>Forurensing, støv, støy og lukt</i>	Planforslaget må gjøre rede for hvilke eventuelle miljøulemper de planlagte tiltakene vil kunne medføre for omgivelsene.
☒	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	Må utredes.
☒	Radon	Må utredes.
☒	Skred	Må utredes.
☒	Flom	Må utredes.

7.4 Barn og unge		Kommentar
☒	Barn og unges interesser	Må utredes.
☒	Skolevei	Det forutsettes at planforslaget sikrer etablering av trygg skolevei, både i form av etableringer internt i planområdet samt påkobling til eksisterende gang- og sykkelvei mot skolene.
☒	Lekeareal	Det vises til kommuneplanbestemmelsene § 6.1.7 samt kommunens krav til utforming av lekeareal. Dokumentet ble utdelt i forbindelse med oppstartsmøtet.

7.5 Sosial infrastruktur		Kommentar
☒	Skole	Skolekapasiteten i Haugsbygd er for tiden god (Geir Svingheim)

<input checked="" type="checkbox"/>	Barnehage	Det er for tiden ikke ventelister for å få tildelt barnehageplass i kommunen. Den foreløpige vurderingen blir derfor at det ikke er behov for å planlegge en ny barnehage i dette planforslaget (Geir Svingheim)
-------------------------------------	-----------	--

7.6 Teknisk infrastruktur		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Energiløsning	Da planområdet ble spilt inn som et mulig fremtidig område for boligbygging i arbeidet med kommuneplanen ble det opplyst at forslagstiller ønsket å bygge bioenergianlegg/flisfyring på Borger gård. Dette var en viktig grunn for ønsket om etablering av boliger i det aktuelle planområdet. Planarbeidet må avklare valg av energiløsning.
<input checked="" type="checkbox"/>	Bredbånd/fiber	Må avklares.
<input checked="" type="checkbox"/>	Vann og avløp	Det vises til pkt. 6, Teknisk forvaltnings innspill i forbindelse med internt oppstartsmøte.
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannshåndtering	Det vises til pkt. 6, Teknisk forvaltnings innspill i forbindelse med internt oppstartsmøte.
<input checked="" type="checkbox"/>	Renovasjon, vurder nedgravd løsning	Må avklares med HRA
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	Må avklares med brann- og redningstjenesten

7.7 Samferdsel		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Veg og trafikk	Det må utarbeides en trafikkutredning som tar høyde for maks. antall boenheter i planområdet. Kapasiteten i krysset Høngata/Vesterngata må være inkludert i utredningen, jf. kommuneplanens bestemmelser § 4.1.3. Det vises for øvrig til pkt. 6, Teknisk forvaltnings uttalelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Adkomst (avkjørsel/kryss)	Kommuneplanens bestemmelser § 4.1.3. krever at adkomsten til planområdet skal samlokaliseres med øvrige boliger, i området i felles avkjørsel ut på fylkesvei 241.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kollektivforbindelse	Det befinner seg holdeplass for buss i begge retninger langs fylkesvei 241, like ved eksisterende adkomst mot Borgergrenda. Kollektivtilbudet må undersøkes nærmere. Vil

		det være med til å støtte målet i kommuneplanens samfunnsdel om redusert transportbehov og god tilrettelegging for kollektivtransport?
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet må ivaretas også mens anleggsarbeidet pågår. Dette vil gjelde for alle byggetrinn.
<input checked="" type="checkbox"/>	Parkering, herunder sykkelparkering	Det vises til kommunens parkeringsforskrift. Gode muligheter for oppbevaring og opplading av ulike sykkeltyper bør vektlegges.

7.8 Aktivitet for alle		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming	Felles leke- og uteoppholdsarealer må være tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne. Det bør planlegges for egnede parkeringsplasser for handicapbiler- og sykler/transportsykler. Videre må felles uteoppholdsarealer tilrettelegges så man lett kan orientere seg i dem, også om man er syns-, hørsels- eller orienteringshemmet. Utendørs beplantning skal være med allergivennlige plantesorter.
<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsliv	Eventuelle eksisterende stisystemer i planområdet må kartlegges og ivaretas i planarbeidet. Ulike muligheter for tilgang til friluftsområder øst og sør for planområdet må utredes nærmere.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sammenhengende gang- og sykkelnett	Det forutsettes at interne gang- og sykkelveier i planområdet kobles på eksisterende gang- og sykkelvei langs fv. 241. Gang- og sykkelveiene må ha tilfredsstillende belysning.

7.9 Bokvalitet		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Antall og type boliger	Alle boenheter må ha god bokvalitet. Dette må avspeiles i antallet boenheter som planlegges samt i vurderingen av hvilke felt innen planområdet som er egnet til boligformål, også vedrørende adkomst og teknisk infrastruktur. Valg av boligtyper må vurderes opp mot

		egnetheten til terreng og grunnforhold.
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal	Kommuneplanens bestemmelser § 5.4, Minste uteoppholdsareal, legges til grunn. Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon, og bør være utformet slik at det i utgangspunktet kan benyttes av alle, uavhengig av funksjonsnivå. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealene bør være solfylte og ligge skjermet fra trafikk og annen støy.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sol/skyggeanalyse	Det må utarbeides sol/skyggeanalyse for maks. volum av bygningsmasse innenfor de enkelte feltene med boligformål.
<input type="checkbox"/>	Annet	

7.10 Annet		Kommentar
<input type="checkbox"/>		

8. Krav til planforslaget ved 1. gangs politisk behandling – innhold og materiale

<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (målsatt PDF og SOSI-fil) 2. Veiskjæringer/fyllinger/frisiktsone skal vises i plankartet 3. Reguleringsbestemmelser (PDF og Word) 4. Kommunens mal for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse skal benyttes 5. Kopi av kunngjøringsannonse og –dato i avisen 6. Kopi av varslingsbrev 7. Kopi av varslingslisten 8. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med vurderinger 9. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 «Aktuelle tema for utredning» 10. ROS-analyse 11. Illustrasjonsmateriale <p>Kommunens veiledning og reguleringsprosess</p>	<p>Merknader</p> <p>Det vises til øvrige merknader i referatet vedrørende aktuelle utredningstemaer. Planavdelingen oversender aktuelle maler.</p>
--	---

9. Kart		
Grunnkart		Merknader
<input type="checkbox"/>	Kommunen kan levere digitalt grunnkart	Grunnkart bestilles via Infoland.
<input type="checkbox"/>	Det er behov for tilleggsoppmålinger	Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser.
Plankart		Merknader
<input checked="" type="checkbox"/>	Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

10. Gjennomføring		
Aktuelle rekkefølgebestemmelser		Merknader
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brann-vann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikksikker skolevei	
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal, lekeareal, eventuelle idrettsområder og kulturelle funksjoner	
<input checked="" type="checkbox"/>	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	
Utbyggingsavtale		
<input type="checkbox"/>	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	Må avklares
<input type="checkbox"/>	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Må avklares

11. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer	
<input checked="" type="checkbox"/>	Anbefaler oppstart av planarbeid
<input type="checkbox"/>	Anbefaler <u>ikke</u> oppstart av planarbeidet, jf. pbl. § 12-8

- Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8

12. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt (dvs. planavdelingen bekrefter at materialet er tilstrekkelig) til 1. gangs politisk behandling av planforslaget er **12 uker**.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: **Avklares senere**
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: **Avklares senere**

13. Gebyr

- | | |
|--|---|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.</p> | <p>Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.</p> <p>https://www.ringerike.kommune.no/globalassets/bilder-blokker-og-filarkiv/bilder-og-dokumenter/okonomi/betalingsreglement-2019--kommunestyrets-vedtak-29.11.pdf</p> |
|--|---|

Forslagstillers faktura-adresse:

Navn: Grevik AS v/Hjalmar Sørgård

Adresse: Postboks 1146

Postnr. og -sted: 3503 Hønefoss

14. Bekreftelser

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. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften.

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.

Sted, dato: Hønefoss, 05.07.2019

Ingrid Liseth

*Referent**Hjalmar Sørgård*

Forslagstiller

15. Framdriftsplan

AVKLARES SENERE

	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>
Annonsert planstart								
Frist for innspill								
Utarbeiding av plan								
Førstegangsbehandling								
Offentlig ettersyn								
Merknadsbehandling								
Andregangsbehandling								
Planvedtak								

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