

Mal sist revidert 05.01.2022, IS

Sist oppdatert 08.03.2022



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Detaljeregulering for Nedre Bålerud

rt: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge:
kontroller staving eller grammatikk

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 oppstartssprosessen, 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	XXX – Nedre Bålerud	
Plantype		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	56/3, 56/166 og 56/164.	

Dato for komplett planintitiativ	Xx.xx.xx	
Møtested	Fossveien	
Møtedato	20.04.2022	
Møtedeltakere	<i>Forslagsstiller: Muninveien utvikling AS v/Martin Holthe, Frederik Engebretsen og Ulrik Thomassen</i>	
	<i>Fagkyndig: Berntsen plan og oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte</i>	
	<i>Grunneiere: Muninveien utvikling AS v/Martin Holthe, Frederik Engebretsen og Ulrik Thomassen</i> <i>Fra kommunen: Metin Rashid 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	Magnus Holte	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan Ringerike kommune, 05.09.2019	Planområdet er avsatt til boligformål.

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	Heradsbygda II, 06.08.1973	Eldre bebyggelsesplan for Heradsbygda. Planområdet er avsatt til boligformål.

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 <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: Kommunens kommentar:
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____ Begrunnelse:
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

	Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her: <u>Planavgrensning skal følge eiendomsgrense framfor gjeldende plan.</u>
	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

<p>Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og</i></p>
--	--

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

	<p><i>hvor dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</i></p>
<p>Forholdet til overordnet plan:</p> <p>Planområdet er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel, og er innenfor langsiktig grense for vekst iht. arealstrategien. Planinitiativet er derfor i tråd med overordnet plan.</p> <p>Forslagsstiller har som hensikt å etablere 21 boenheter fordelt på seksmannsboliger (12 enheter) og eneboliger i rekke (9 enheter). Kommunen har vurdert planinitiativet og er skeptisk til hvordan forslagsstiller skal få plass til 21 boenheter, og samtidig ivareta krav om uteoppholdsarealer og parkering. Kommunen anmoder forslagsstiller til å vurdere å etablere parkeringskjeller under begge seksmannsboligene.</p> <p>Basert på innsendte illustrasjoner ser det ut som at forslagsstiller ønsker å etablere svalgangsadkomster på bygningene. Kommunen er skeptisk til bokvalitet når det gjelder svalgangsløsning, dette med tanke på støy og innsyn mot vinduer fra svalganger.</p> <p>Planinitiativet er under marin grense, og forslagsstiller må derfor gjennomføre geotekniske undersøkelser.</p> <p>Planområdet berører ikke dyrka mark.</p>	
<p>Eksisterende bebyggelse i planområdet:</p> <p>Det er kun én eksisterende bygning innenfor planområdet, som er på tomt 56/3. Dette er en enkeltstående enebolig som forslagsstiller ønsker å rive. De resterende tomtene på 56/164 og 56/166 er ubebygde eiendommer. Eksisterende enebolig på 56/3 er registrert som kulturminne i SEFRAC-registeret.</p> <p>Planområdet grenser til 2 eneboliger i nord, og området er ellers utbygd med konsentrert småhusbebyggelse bestående av rekkehusleiligheter.</p> <p>Kommunen ønsker å opplyse forslagsstiller om jernbaneloven § 10: «<i>Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje</i>». For mer informasjon se jernbaneloven § 10.</p>	

Formatert: Skriftfarge: Automatisk

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

<p>Kulturminner og kulturmiljøer:</p> <p>Eksisterende bebyggelse på tomt 56/3 er oppført i SEFRAK-registeret, som en bygning oppført før 1900-tallet. Kommunen anmoder forslagsstiller om å innhente mer kunnskap om bygnings historie. I tillegg til å ta kontakt med fylkeskommunen for at de skal kunne gjøre en vurdering av verneverdien av bygget.</p>	
<p>Naturgitte forhold:</p> <p>Terrenget til planområdet er ikke beskrevet. Basert på bilder og målinger fra høydedata.no, ser det ut som at terrenget skråner oppover mot nord-vest. Det er også en skråning ned mot jernbanen sør-vest for planområdet. Det vil derfor kunne være et behov for forstøtningsmurer og annen bearbeiding av skråningen. Tiltak i forbindelse med terrenginngrep skal være så små som mulige, og virkningen skal minimeres.</p> <p>Det er gjort noen observasjoner om rødlista arter, piggsvin, i området. Videre er det viktig å være påpasselig med fremmede arter dersom det skal fraktes masse til/fra området.</p>	
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder:</p> <p>Det må redegjøres for utbyggingsvolum og byggehøyder. Innsendt illustrasjon i planinitiativ viser ikke byggehøyder og det er ikke beskrevet hvilke kotehøyde planinitiativet kommer til å få. Det er likevel beskrevet at det er planlagt 2 etasjer på byggene i 56/3 og 56/166. På 56/164 har forslagsstiller beskrevet at det er planlagt ca. 2,5 etasjer fra gjennomsnittlig terreng. Ut ifra innsendt illustrasjon er det også vanskelig å se hvordan parkering og lekeplass blir ivarettatt.</p> <p>Kommunen mener at det er behov for 3D-modell av planinitiativet, slik at vi kan ta stilling til hvordan planen vil påvirke naboeiendommene i nord. Forslagstiller bør i tillegg utarbeide et sol- og skyggediagram for å se hvordan solforholdet vil bli på både felles- og utearealer, samt for å se sol- og skyggefórhódet for naboeiendommene.</p>	
<p>Arkitektur og estetikk:</p> <p>Planområdet ligger innenfor «boligdominerte områder» i omrádekategorien for formingsveilederen. Basert på innsendt illustrasjon har forslagsstiller tenkt en gyllenbrun farge på fasadene. Det er ikke beskrevet hva slags materialer forslagsstiller ónsker å bruke, men det bes om at forslagsstiller følger retningslinjene knyttet til farger, materialer og produkter i formingsveilederen.</p> <p>Eksisterende bygningsmasse på stedet har ikke en dominerende form, men har en gjennomgående tradisjonell stil med en til to etasjer. Her har de aller fleste bygningene enten saltak, valmtak eller flatt tak med fasadekledning i tre.</p> <p>Kommunen vil presisere at nye bygninger i planområdet bør stå i stil med eksisterende bebyggelse. Svalgang vil bryte med eksisterende bebyggelse, og vil ikke passe inn.</p>	

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

<p>Det er ikke lagt ved en mulighetsstudie av bygningsmassen for planinitiativet.</p>	
<p>Lek og uteoppholdsarealer:</p> <p>For boligkomplekser med flere enn to boenheter, avsettes 50 m² MUA per boenhet. Kommunen anmoder forslagsstiller til å foreslå hvordan MUA er tenkt for eneboligene i rekke. Felles lekearealer inngår ikke i beregning av MUA. Uteoppholdsarealene skal i hovedsak løses på bakkeplan, og skal ikke være brattere enn 1:3. Støynivå på uteoppholdsareal og lekeareal kan ikke overskride 55 dB, ifølge kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Forslagsstiller har beskrevet at boligene skal bli plassert sør-vest vendt for å sikre gode solforhold. Boligene er også plassert på en slik måte at de ikke vil kaste skygge på eksisterende bebyggelse eller ødelegge utsikten til naboeiendommer. Det er viktig at uteoppholdsarealet ligger nær opp til, og i god kontakt med bygningen. Alle boenheter og felles utearealer bør ha sol minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn.</p> <p>Både fellesarealer og private uteoppholdsarealer må ha en hensiktsmessig plassering og utforming, slik at kvaliteten på arealene ikke forringes. Solforhold, vindforhold og andre sanselige og estetiske kvaliteter skal ivaretas i utformingen av uteoppholdsarealene.</p> <p>Eventuelle lekeplasser må driftes privat. Kommuneplanens bestemmelser tilsier at det skal være 25 m² lekeareal per boenhet. Lekeareal utenfor planområdet kan ikke tas med i arealregnskapet.</p> <p>Det må legges opp til en felles samlingsplass for lek hvor barn og voksne kan møtes.</p>	
<p>Trafikkforhold og tilgjengelighet:</p> <p>Planen må legge til rette for bruk av sykkel for både beboere og besøkende. Planområdet er i nærhet til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er også kort vei til nærmeste bussholdeplass og dagligvarebutikk.</p> <p>På grunn av trafikksikkerhet må fortau langs Muninveien utvides fra snuplass til Vallhallveien. Veien <u>må</u> oppgraderes fra veiklasse BK8-32 til BK10-50, med hensyn til renovasjon. Ut fra antall boenheter vil ÅDT øke med 100-110 og veibredden bør økes fra 5 til 6 meter. Ut fra trafikkforhold, bør planområdet utvides til hele Muninveien mellom utbyggingsområdet og Vallhallveien. Kommunen krever utbyggingsavtale for forhold som berører veien.</p> <p>Kommunen har nylig vedtatt en vei- og gatenormal og en teknisk veilysnorm. Disse vil være førende for utforming og teknisk standard på kommunale veiarealer i planområdet. Kommunen anbefaler også at disse følges på private veier der det skal kjøres renovasjons- og brøytebiler, og er nødvendig dersom det er tenkt at kommunen skal overta drift og vedlikehold en gang i fremtiden.</p>	
<p>Parkering:</p> <p>Parkering må skje på egen tomt.</p>	

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

<p>Det må vises parkeringsløsning for beboere og besøkende. Parkeringen må organiseres slik at trafikkfarlige situasjoner begrenses. Det bes om at forslagsstiller vurderer å planlegge for parkering under bakken, av hensyn til overvannshåndtering bør parkering helst legges under bebyggelsen. Parkering under bebyggelsen vil være med på å gi boenhetene mer tilgang til uteoppholdsarealene, og dermed bidra til et mer attraktivt boområde. Se spesielt på § 3 i forskrift for parkering i Ringerike kommune for beregning av antall km² parkering.</p> <p>Det må vises til tilstrekkelig snuareal innenfor boligeiendommene, og snuareal for renovasjonskjøretøy.</p> <p>Det er ikke beskrevet noe om hvor mange HC-plasser eller sykkelparkering som skal etableres. Forslagsstiller bes om å beskrive hvordan det skal tas hensyn til funksjonshemmede når det gjelder parkering. I tillegg må sykkelparkering utarbeides i tråd med forskrift for parkering i Ringerike kommune. Se spesielt på § 1 og § 3 i forskrift for parkering i Ringerike kommune.</p>	
<p>Renovasjon:</p> <p>Planinitiativet viser ikke hvordan renovasjon er tiltenkt, dette må vises.</p> <p>For avfallsløsninger ved fellesanlegg kan heising eller tømning ikke skje fra offentlig vei. For 21 nye boenheter bør det vurderes nedgravd løsning.</p>	
<p>Brann og utrykning:</p> <p>Tilgjengelighet og slukkevann må ivaretas.</p>	
<p>Støy, lys- og luftforurensning:</p> <p>Planinitiativet er i nærhet til både vei og jernbane, dette medfører en del støy, både for vei og jernbane isolert sett, men også sumstøy. Store deler av planområdet er innenfor rød og gul støysone, dette innebærer at forslagsstiller må følge følgende T-1442/21 krav:</p> <p>For boligbygging i gul sone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gul sone er vurderingssone for boligbygging. • Bebyggelse kan tillates dersom det utføres avbøtende tiltak som tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2. (Se T-1442/21 veileder fra regjeringen). • Støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Støyutredningen skal foreligge samtidig med planforslag i plansaker. • Etablere stillesoner <p>For boligbygging i rød sone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side. • Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. • Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillende. 	

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Støyfaglig utredning fra forslagsstiller.
- Etablere stillesoner.

For mer informasjon se T-1442/21 veileder om støy i arealplanlegging fra regjeringen:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/7d2793f6d8254e4b9cc2c4f33592657f/t-1442-2021.pdf>

Bygninger må plasseres slik at det oppnås god skjerming mot støy og vibrasjoner både inne- og ved uteoppholdsarealer. I tillegg til at det etableres stillesoner.

Iht. til kommuneplan § 5.2.1 må forslagsstiller fremlegge støydokumentasjon før oppføring av nye bygninger. Støysone må tegnes inn i plankartet som en hensyns/sikkerhetssone. I tillegg må støyskjerm tegnes inn i plankartet.

Planområdet vil også ha behov for dempet fasade for å begrense støy fra både jernbane og vei.

Samlet støy, sumstøy, fra jernbane og veitrafikk må hensyntas i planleggingen.

Støy fra anlegg:

Forslagsstiller har ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen da den planlagte utbyggingen er i et etablert boligområde. Her må forslagsstiller påse å følge støygrensene i T-1442/21. Se kapittel 6. for nærmere informasjon om støy i bygge- og anleggsfasen.

Flom, ras og skred:

Planområdet ligger under marin grense. Områder under marin grense er aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Planen ligger også i et aktsomhetsområde for områdeskred etter punkt 1-3 i prosedyre for utredning av områdeskred i NVE-veileder 1/2019. Forslagsstiller må derfor fremlegge geoteknisk dokumentasjon på at sikkerhet er ivare tatt etter TEK-17 § 7.3 og NVE-veileder 1/2019.

Det kreves uavhengig kvalitetssikring av geoteknisk dokumentasjon². Det bes om at forslagsstiller ser på kommunens kompetansekrav for flom- og skredfarevurderinger i byggesak og reguleringsplan. Her skal foretak som gjennomfører utredning og kvalitetssikring iht. denne veilederen ha:

- Fagansvarlige med formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk, samt dokumentert erfaring fra utredning iht. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og prosjektering av tiltak i områder med sprøbruddmateriale i grunnen. Med formell kompetanse menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk. Det bør kreves at ansvarlig foretak fremviser referanseprosjekter.

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

<ul style="list-style-type: none"> Fagansvarlig i prosjektet må ha minimum 5 års erfaring som geotekniker, og må kunne fremvise relevante referanseprosjekter. <p>For mer informasjon se kommunens krav til kvikkleire og ras: https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/kvikkleire-og-rasfare/</p>	
<p>Overvann:</p> <p>Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, jf. også plan 431 § 4.8. Se også kommunens formingsveileder for eget kapittel om vann.</p> <p>Overvannshåndtering må skje på egen tomt og fordrøyningsløsninger vurderes. Eventuelt påslipp må søkes om. Det er viktig med grønne løsninger for overvann. Det må være plan for vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøying og grønne løsninger.</p>	
<p>Vann og avløp:</p> <p>Det er spillvann til kum 22827. Her må eksisterende BET200 (spillvannsledning) skiftes ut. Vann hentes fra kum 22828. Det må utføres brannvannstester.</p>	

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 2017-2021
X	Grønn plakate
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
X	Bryggeveileder Ringerike kommune
X	Krav til lekeplasser
X	Jordfaglig vurdering

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

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
X	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

6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan</i> og <i>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	
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>	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

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>	
	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
X	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
X	Luftforurensning	
	Lysforurensning	
	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulemper	
X	Radon	
X	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
X	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)	
	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)	
	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

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)	
	Nærturområder og friluftsliv	
	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	Fortau og vei, utføre brannvannstester, skifte spillvannsledning, etablere renovasjonsløsning og overvannshåndtering.	
X	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	Fortau og vei	
X	Skolekapasitet	Fortau og vei	
X	Trafikksikker skolevei	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal turveiene være ferdig opparbeidet.	

Formatert tabell

Formatert: Skrift: Ikke Fet

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

X	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder	Lekeareal skal være opparbeidet før brukstillatelse gis	
X	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	Forslagsstiller må avklare dette i planfasen. Mulig skredfare.	
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
X	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?		

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.)		
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.

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

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	<i>Vurderes fra plan til plan om dette skal være et krav.</i>	
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 innspill til oppstart 		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (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> - -		

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

<p>Illustrasjonsbehov (<i> vurderes fra plan til plan</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 [Infoland](#).

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 eiendomsgrensener, 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](#).

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	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.	
	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	

Formatert: Skrift: (Standard) Calibri, 10 pkt, Skriftfarge: Gul, Ikke kontroller staving eller grammatikk

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	
Adresse	
Postnr. og -sted	
Organisasjonsnummer	

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								
Førstegangsbehandling								
Offentlig ettersyn								
Merknadsbehandling								
Andregangsbehandling								
Planvedtak								

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