

Sist oppdatert 07.02.2023



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Hønefoss omsorgssenter

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 (ikke obligatorisk) og plannavn	Hønefoss Omsorgssenter	
Plantype	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
	<input type="checkbox"/>	Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	<p>Gnr.Bnr 316/40, Gnr.Bnr 316/38. I tillegg er Vesterngata Gnr.Bnr. 2163/1, Gnr.Bnr. 316/21 med tilstøtende eiendommer fra omsorgssenteret og til og med Hvitebrua med i planavgrensningen. Elvegata Gnr.Bnr. 3045/1, 316/45 og 316/154, 316/50 er også med i planavgrensningen. Området fra omsorgssenteret til Vestvangveien Gnr.Bnr. 316/3, 316/43 er også med i planavgrensningen.</p>	

Dato for komplett planintitiativ	20.04.2023	
Møtested	Fossveien 9, Sperrillen	
Møtedato	23.05.2023	
Møtedeltakere	<p><u>Forslagsstiller:</u> Ringerike kommune, Utbyggingsenheten v/ Trond Westheim Skogdal <u>Fagkyndig:</u> COWI AS v/ Ståle Hansteen og Arkitema AS v/ Simon Friis Mortensen <u>Andre:</u> <u>På teams:</u> Prosjektleder, Norconsult AS v/ Jan Thomas Haugan (siste del av møtet) HK Arkitekter AS v/ Jon Heggelund HK Arkitekter AS v/ Frank Bjørnson <u>Fra kommunen:</u> Ane Marie Rydland, avdelingsleder regulering Adeline Arnesen, saksbehandler regulering Ingrid Strømme, medsaksbehandler regulering Nina Solli, avdelingsleder Utbyggingsenheten</p>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	<input type="checkbox"/>	
	<p>Merknad: Ringerike kommune er grunneier. <i>Etterskrift: Grunneiere utenfor eiendommene tilhørende Hønefoss omsorgssenter var ikke med på oppstartsmøtet, og er ikke informert om at eiendommene deres er tatt med</i></p>	

	<i>i planavgrensning ved varsel om oppstart. Alle berørte grunneiere vil bli tydelig informert i informasjonsmøte og i forbindelse med varsel om oppstart av plan.</i>
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Til: Ståle Hansteen og Trond Westheim Skogdal. På kopi: Jan Thomas Haugan og Simon Friis Mortensen. Arkitektene er ikke på kopi. Plankonsulent holder på korrespondanse med arkitektene.

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 31.01.2019	Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting
x	Kommunedelplan	Kommunedelplan for gående og syklende, vedtatt 29.06.1995	Fortau og sykkelfelt på begge sider av Vesterngata
x	Reguleringsplan	3007, 7 – Hønefoss, vedtatt 18.02.1956	Ikke arealformål/plankart
x	Områderegulering	0605_431 Områderegulering Hønefoss, vedtatt 05.09.2019	på Hvitebrua er det regulert samferdsel og teknisk infrastruktur

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Detaljregulering	Skogfaret 9	Legge til rette for flere boenheter som for eksempel blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse. Status på planen er at det er avholdt oppstartsmøte.
x	Reguleringsplan	223 – Reguleringsplan for Vesternbakken, vedtatt 28.09.2000.	Gang-/sykkelvei m.fl.


Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

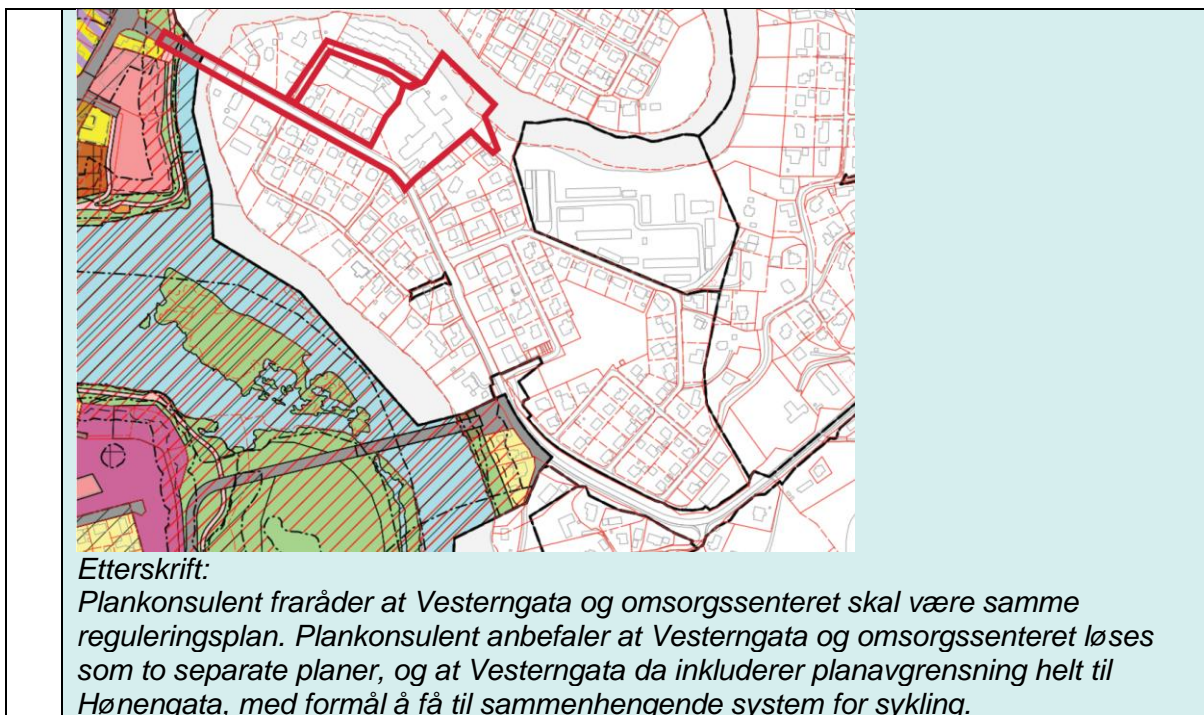
x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad: Arealet er avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldende kommuneplan.	

2. Konsekvensutredning/planprogram

	<p>Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.</p> <p>Forslagsstillers begrunnelse: Planen er vurdert opp mot kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.</p> <p>Vurdering av vedlegg II punkt 11 j) «Sykehjem faller inn under oppfangingskriteriet offentlig tjenesteyting. Planen må derfor vurderes nærmere, jf. forskriftens § 8.»</p> <p>Forslagsstiller har vurdert at det ikke er egenskaper ved planen eller tiltaket som påvirker omgivelsene eller kommer i konflikt med punktene i forskrift om konsekvensutredning § 10, som tilsier krav om konsekvensutredning, punkt a) - h).</p> <p>a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</p> <p>c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</p> <p>x d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</p> <p>e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</p> <p>f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</p> <p>g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</p> <p>h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</p> <p>Kommunens kommentar: Kommunen er enig i at det ikke virker å være egenskaper eller tiltak ved planen som vil komme i konflikt med punktene i forskrift om konsekvensutredning § 10.</p> <p>Randselva er habitat til elvemuslingen som er en rødlistet art i kategori sårbar art og skal ivaretas i planen. Reguleringsplanen omfatter i utgangspunktet ikke elva og tiltak i elva. Risiko for å forstyrre og å ødelegge for elvemuslingen skal ivaretas gjennom ROS analyse med eventuelle tiltak. Kommunen anser det derfor ikke som nødvendig å ha konsekvensutredning av elvemuslingen, etter forskrift konsekvensutredning § 10 a).</p> <p>Kommentar fra plankonsulent: Plankonsulent mener at Randselva i utgangspunktet ikke vil bli påvirket av tiltaket. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for Randselva. Plankonsulent er enig i vurderingen om at det ikke utløser krav til KU.</p>
	<p>Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____</p> <p><u>Begrunnelse:</u></p>
	<p>Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.</p>

3. Planavgrensning

	<p>Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Planavgrensning ved planinitiativet er vist med blå strek, og følger eiendomsgrense, inkluderer hele skråningen ned mot elva, og går inntil Vesterngata.</p> <p>Det har vært drøftet om planavgrensningen skal inkludere Vesterngata eller ikke. Dette ble også drøftet i møtet.</p> 
	<p>Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.</p>
x	<p>Planavgrensningen er endret siden planinitiativet.</p> <p>Vesterngata fra omsorgssenteret og mot sentrum skal være med i planavgrensningen ved varsel om oppstart, inkludert hele Hvitebrua. Halve Hvitebrua er med i Områderegulering Hønefoss. Lyskrysset mot Hønefoss er ikke med i planavgrensningen ved varsel om oppstart. Planavgrensning ved varsel om oppstart skal være bredt nok, slik at det ikke blir behov for ny varsling, dersom det i planprosessen blir behov for mindre justeringer. Formålet med å ta med Vesterngata er å regulere inn bedre fremkommelighet for gående og syklende. Det skal reguleres separat sykkelfelt etter føringer fra kommunedelplan gang- og sykkel fra 1995, og vedtatte prinsippssnitt på gang- og sykkelfremkommelighet fra byplanen og tilhørende transportutredning Hønefoss, og kommende kommuneplanens arealdel med temakart sykkel. Det skal reguleres i tett samarbeid med kommunen og fylket.</p> <p>Elvegata bør være med i planavgrensningen, og bør vurderes i forbindelse med trafikk og mobilitet i området.</p> <p>Sosi-fil med planavgrensningen sjekkes først av forslagsstiller etter kommunens sjekklister, og sendes deretter til kontroll til plankonstruktør i kommunen før det varsles oppstart av planen.</p>



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 hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Formål, funksjoner og møteplasser i planen Det er 300 meter fra planområdet til grøntareal (ikke opparbeidet lekeareal) på Vesterntangen, 400 meter til Frivillighetens hus, 450 meter til dagligvare, 570 meter til nordre Torv og ca 1,1 km til sentrumspunkt på nordsiden av Hønengata. Det er lengre til barneskoler (1,8 km til Ullerål barneskole og Hov ungdomsskole og 2,5 km til Benterud barneskole) og 1,3 km til barnehage i Hønefoss sentrum.</p> <p>Forslagsstiller forteller om at de jobber for å tilby funksjoner som vil nyttes av omsorgsseteret. For eksempel vil frisør og fotpleie etc. primært være for beboere på omsorgssenteret. Dagsenteret og café er imidlertid tenkt benyttet også for andre utenfor omsorgssenteret, altså et tilbud både for nærmiljøet og for andre.</p> <p>Forslagsstiller forteller at det har vært vurdert om dagavdeling for barn også kan være på Hønefoss omsorgssenter, men dette er foreløpig forkastet.</p>	

<p>Kommunen oppsummerer at avklaring på arealformål, funksjoner og møteplasser skal være del av detaljreguleringen.</p>	
<p>Estetikk, volum og tilpasning til områdekarakteren til Vesterntangen: Plassering av bebyggelse mot Vesterngata må være tilpasset eksisterende bebyggelse og byggelinje må vurderes i sammenheng med å bevare eksisterende trær. Det må vurderes om alle eller noen av trærne skal bevares. Ny eller endret bebyggelse på tomte til Hønefoss sykehjem må tilpasses eksisterende områdekarakter på Vesterntangen, med formål om at ny bebyggelse skal harmonere og ha tilhørighet til stedet. Det må være elementer som også er tilpasset på Vesterntangen, da det ikke kun kan være kontrasterende elementer.</p> <p>Oppsummering helhet og variasjon: Det må være flere elementer som forbinder ny eller endret bebyggelse til Vesterntangen. Bygget skal tilføre variasjon til omgivelsene, men må samtidig være tilpasset helheten. Det er for lite tilpasning ved planinitiativet slik det fremstår nå, og det blir en del av planarbeidet å finne balansen. Det er ikke nødvendig med detaljerte fasadetegninger i reguleringsplanen, men relevante parametre ved estetikk for å sikre helheten i området skal sikres i bestemmelsene.</p> <p>Følgende elementer er i foreløpig planinitiativet ikke tilpasset eksisterende områdekarakter på Vesterntangen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fasadelengde (lengre enn eksisterende bebyggelse) • Gesims og mønehøyde (høyere enn eksisterende bebyggelse) • Takform (det er saltak i området, planinitiativet har flatt tak) • Materialbruk (Vesterntangen har hovedsakelig malt/farget murpuss eller malt/farget trekledning) • Fargebruk (Vesterntangen har hovedsakelig lys bebyggelse med noe kulørhet. Planinitiativet har tilsynelatende ubehandlet trekledning) • Fjernvirkning/ landskapsvirkning (bebyggelsen er en god del høyere og større, og endret bebyggelse vil påvirke hvordan Vesterntangen oppleves- også fra Holttangen. 	

- Plassering av bebyggelse (bebyggelsen er hovedsakelig kvartalstruktur mot hovedgata på Vestentangen)
- Rytme, volum og variasjon. (Hvilke karakteristiske kjennetegn er det på eksisterende bebyggelse på Vesterntangen- og hva tas videre?) F.eks symetriske bygg med jevn plassering av vinduer mot gate. Takopplett og verandaer- hvordan er disse?

Plankonsulent og arkitektene sier at de ikke ønsker byggelinje, men heller byggegrense. Forslagsstiller ønsker heller ikke å låse bebyggelsen for tidlig.

Kommunen opplyser om at all bebyggelse ligger på jevn linje i Vesterngata i dag. Kommunen oppsummerer at hvilke parametre som skal harmonere med eksisterende bebyggelse, blir en del av planarbeidet. Hensikten er ikke å sette for detaljerte krav i reguleringsplanen. Hensikten er at reguleringsplanen sikrer at bebyggelsen har elementer som skal bidra til å bevare eller forsterke stedets identitet, altså stedsidentiteten på Vesterntangen.

Uteoppholdsareal:

Det skal i reguleringsplanen sikres sammenhengende og brukbart uteoppholdsareal for beboere, besøkende og ansatte. Hovedgrepet med plassering av uteoppholdsareal skal sikres i form av byggegrenser og bestemmelser.

Luft, utsyn og gode solforhold skal også sikres i bestemmelsene, slik at det ikke blir et for lite og et for lukket areal mellom de fire ytterveggene. Samtidig vil det også være viktig med tilgang på skygge i uteoppholdsarealene.

Det er viktig å sikre tilstrekkelig areal med hardt og hensiktsmessig underlag med universell utforming tilpasset. Stier og områder med hardt underlag gjør at rullatorer og gåstoler kommer lettere frem enn i f.eks. vått gress.

Uteoppholdsareal bør være tilpasset fleksibel bruk, og ha tilstrekkelig tilhørende langringsareal. Det bør være mulig med ulik type møblering både gjennom årstidene og gjennom året, med for eksempel utekjøkken og grill, parasoller.

Uteoppholdsareal bør ha stort nok areal med hardt underlag for at ulike grupper kan komme å opptre for beboere og tilskuere.

Det bør vurderes å sikre noe lekeareal for besøkende på uteoppholdsareal på bakken.

Dersom barneavlastningen skal inn på Hønefoss omsorgssenter, så må det være et eget skjermet lekeområde.

Forslagsstiller opplyser om at det foreløpig er vurdert at barneavlastningen ikke skal på Hønefoss omsorgssenter. Forslagsstiller spør om uteoppholdsareal også kan legges på tak. Dette er et av tiltakene for å få beboerne til å ha lettere og planfri tilgang til uteoppholdsareal.

Kommunen svarer at ja, uteoppholdsareal kan også benyttes og vurderes med i areal til uteoppholdsareal. Det er viktig at det også finnes gode og sammenhengende uteoppholdsarealer på terreng. Lekeareal skal være på terreng.

Turløype

Regulering og opparbeidelse av turløype i direkte tilknytning til omsorgssenteret bør være en del av detaljreguleringen, da det kan ha positivt utslag på folkehelsen og kan være et viktig tilbud for både brukere og ansatte.

Kommunen foreslår å etablere en runde rundt kvartalet med kobling fra Elvegata, elvelangs gjennom planområdet og til Vestvangveien. Gnr.Bnr. 316/3 bør derfor være del av planavgrensningen ved varsel om oppstart.

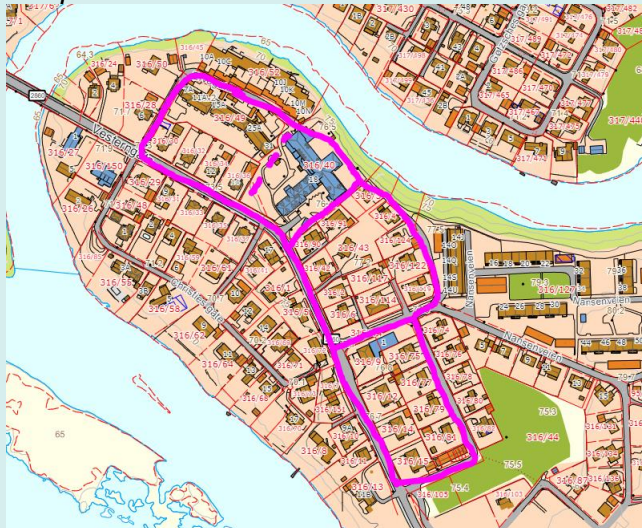
Plankonsulent legger til at 316/43 også vil bli berørt av turløype langs elva.

Kommunen oppsummerer at vurdering av planavgrensning ved varsel om oppstart skal inkludere den største planavgrensningen, med formål om å få etablert en sammenhengende tursti i bakkant av omsorgssenteret, til glede for både Hønefoss omsorgssenter og nærmiljøet.

Rosa strek viser aktuell strekning som bør oppgraderes til universelt utformet gangvei/elvelangs.



Rosa strekninger viser mulige korte turløyper, med og uten tilkobling til Vesterntangen lekeplass:



Naturmangfold

Randselva er habitat til elvemuslingen som er en rødlistet art i kategori sårbar art og må ivaretas. Elvemuslingen er veldig sårbar for partikkelforurensning, så det er blant annet viktig å sørge for minst mulig avrenning under eks. under gravearbeider og i byggefasen, og at dette vurderes i sammenheng med overvannsløsning.

Kommunen nevner at det tidligere i prosessen med omsorgssenter har vært nevnt brygge nede ved vannet.

Forslagsstiller tror ikke det vil være sannsynlig at det blir etablert brygge, med tanke på sikkerhet, drift, logistikk med mer. Forslagsstiller nevner at det har vært vurdert å se på løsning med varmpumpe ut i vannet, dersom man ikke får til geovarme.

Kommunen oppsummerer at alle tiltak som kan påvirke elvemuslingen skal risikovurderes, og at det eventuelt skal gjøres tiltak.

Eksisterende trær mot Vesterngata bør bevares i størst mulig grad, og planforslaget skal redegjøres for hvordan planen ivaretar disse. Det er relevant å ha bestemmelser som sikrer trærne også. Det kan være aktuelt å få målt inn trærne. Planforslaget bør foreslå tiltak for å tilrettelegge for og øke naturmangfoldet på uteoppholdsarealene.

Trafikk og mobilitet

Det skal leveres trafikkutredning og mobilitetsplan.

Trafikkutredning skal vurdere alle trafikale konsekvenser av tiltaket, med virkningen på veinettet, trafiksikkerhet og kapasitet. Trafikkutredning skal også ses i sammenheng med hvor det etableres parkering for planområdet. Trafikkutredningen skal ved behov foreslå avbøtende tiltak, som kan inkludere for eksempel gangfelt, fortau o.l.

Mobilitetsplan skal være tilpasset tiltakets omfang og redegjøre for:

- a) Total transportomfang til/fra virksomheten og/eller planområdet, herunder personreiser til og fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser og varelevering.
- b) Fordeling av transport gjennom døgnet, og hvordan den totale transporten fordeles på typer transportmiddel.
- c) Tiltak for å motvirke vekst i personbiltrafikken.

Mobilitetsplan kan inkluderes i planbeskrivelsen dersom omfanget tilsier det.

Det skal redegjøres for trygg skolevei, dersom det skulle bli aktuelt med avlastningssted for barn innenfor planområdet. Planområdet søker til Benterud barneskole og Hov Ungdomsskole.

Det skal redegjøres for trygg og universell utformet adkomst fra bussholdeplasser og frem til hovedadkomst. Dette bør vurderes tidlig. Hovedadkomst bør vurderes godt. Det må blant annet vurderes om hovedadkomst bør være fra Elvegata eller fra Vesterngata. Eventuelle interne veier og P-plasser som kommunen skal overta, må planlegges i samarbeid med vei-avdelingen.

Omsorgssenteret vil generere mye trafikk og bli en sentrumsnær arbeidsplass. Det er viktig at det tilrettelegges godt for gående og syklende.

Elvegata og Vesterngata vurderes som adkomst. Innkjøring fra Elvegata frigjør areal på sykehjemtomten. Adkomst fra Elvegata er utfordrende i forhold til eksisterende bebyggelse og dagens bruk av gaterommet. Arkitektene informerer om at de har tegnet hovedadkomst fra Vesterngata, men at de også har vurdert/ kan vurdere nedkjøring til parkeringskjeller fra Elvegata, da det vil frigjøre mye areal til nedkjøringsrampe.

Kommunen konkluderer med at dette må ses på i trafikkutredningen.

Etterskrift:

I etterkant av møtet har kommunen, plankonsulent og arkitekt diskutert på mail hvordan gående langs elva og i området skal ha trygg krysning av mulig innkjøring til parkeringskjeller med mer. Kommunen oppsummerer at disse grepene er en del av planarbeidet, og at hovedgrep på mobilitet også er en del av mobilitetsplanen.

I etterkant av møtet lurer plankonsulent på om mobilitetsplanen skal være tilpasset omsorgssenteret, eller om mobilitetsplanen også skal være tilpasset omregulering av Vesterngata med tilhørende sykkeltraseé med mer. Mobilitetsplan skal for denne reguleringsplanen i utgangspunktet være knyttet til Hønefoss omsorgssenter.

Kommunen svarer at mobiliteten først og fremst skal ta utgangspunkt i Hønefoss Omsorgssenter. Det er likevel viktig at mobilitet i regulering av Vesterngata blir sett i sammenheng med omgivelsene, i samarbeid med kommunen med flere.

Bilparkering, HC-parkering sykkelparkering og parkeringsareal for taxi, varelevering, renovasjonsbil, ambulanse, brannbil mm.:

Reguleringsplanen skal tydelig avklare alle krav til parkering for ansatte, besøkende m.fl. Reguleringsplanen skal tydelig avklare hva slags type parkering som skal løses innenfor planområdet, og hva som eventuelt kan løses utenfor planområdet, og i så fall hvor. Det skal være tilrettelagt for lading av tjenestebiler og

<p>være lademulighet for besøkende. Det skal være tilstrekkelig antall HC-parkering innenfor planområdet, og nær hovedinngang. Sykkelparkeringsdekningen i reguleringsplanen skal være god, og være tilpasset fremtidig behov i forhold til antall, mulighet for sykkelparkering under tak, sykkelparkering med vogn mm. Se også gjeldende forskrift for parkering, og kommende kommuneplanbestemmelser for parkering.</p> <p>Det skal være redegjort for og vist i illustrasjonsplan oppstillingsplass og trafikksikre og gode løsninger for blant annet varelevering, renovasjon, brannbil, taxi og ambulanse.</p>	
<p>Renovasjon Renovasjonsløsning skal være endelig avklart med HRA i reguleringsplan. Det tillates ikke heising over fortau, og det skal etableres trygg renovasjonsløsning som følger renovasjonsforskriften.</p>	
<p>Grunnforhold: Området ligger innenfor aktsomhetssonen for kvikkleire. Det er bratt på nordsiden, ned mot elva, så sikkerheten rundt dette må ivaretas i reguleringsplanen.</p>	
<p>Teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og elvemusling: Det må være helhetlig plan på vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger under planlegging-/prosjekteringsfasen.</p> <p>Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien og kommunens retningslinjer. Overvann kan, etter fordrøyning, føres ut i elva på en slik måte at det ikke destabiliserer elvekanten. Randselva er habitat til elvemuslingen, som er en rødlistet art i kategori sårbar art, og må ivaretas i overvannsløsningen. Elvemuslingen er veldig sårbar for partikkelforurensning, så det er blant annet viktig å sørge for minst mulig avrenning under eks. under gravearbeider.</p> <p>Overvannet skal ved lokal infiltrasjon renses i best mulig grad der det kommer fra tette flater. Det skal i søkes å velge blågrønne løsninger som i tillegg til å håndtere overvann, styrker lokalt naturmangfold og er et positivt element i omgivelsene som bidrar til trivsel. Løsningene skal i størst mulig grad rense vannet før det når vassdrag.</p> <p>Det er mange fellesledninger for overvann og avløp (AF-ledninger) i området og mye av</p>	

<p>overvannet går inn på Monserud renseanlegg. Det bør vurderes om det er hensiktsmessig å gjøre noe med AF-ledningene rundt tiltaksområdet, dette vil på sikt kunne spare kommunen kostander og ressurser.</p> <p>Til informasjon skal utførende entreprenør legge inn VA-plan inn i entreprenørportalen.</p>	
<p>Klima og energi: Det skal sikres miljøvennlig energibruk på ny eller endret bebyggelse innenfor planområdet. Det ligger hensynssone over området med krav til infrastruktur «konsesjonsområde fjernvarme».</p> <p>Tiltakshaver må redegjøre for aktuelle klima- og energitiltak som kan bidra til å redusere klimagassutslippene fra bygget i løpet av byggeprosessen og byggets levetid.</p> <p>Tiltakshaver skal gjennomføre og oppdatere klimagassberegninger i henhold til Norsk Standard NS 3720:2018, tilpasset hvilken fase prosjektet er i. Dersom noen av modulene/fasene i standarden utelates, må det begrunnes hvorfor. Ved planbehandling er det tilstrekkelig med en innledende helhetlig klimagassberegning. Sammen med søknad om ferdigattest skal det legges ved klimagassberegninger for de faktiske utslippene.</p> <p>Plankonsulent informerer om at det ligger fjernvarme helt inntil eksisterende bygg.</p> <p>Prosjektleder informerer om at det vurderes å utnytte varme fra elva. Kommunen informerer om at dette naturlig er en del av planarbeidet.</p>	
<p>Solceller: Arkitektene informerer at det er vurdert å benytte solceller på fasaden.</p> <p>Kommunen informerer om at dersom det skal benyttes solceller må det sikres bestemmelser som bevarer eller styrker det arkitektoniske uttrykket.</p>	
<p>Brann og redning: Det er viktig at brannseksjonerer sikres gjennom hele bygget for horisontal rømning. Det er ønskelig med et ekstra uttak for slokkevann i tillegg til uttak som ligger i Vesterngata.</p> <p>Det bør være stigeledning i trappeløp.</p>	

Det bør være kjørbart adkomst til alle brannseksjoner. Overordnet brannstrategi skal være del av planarbeidet.

Brannoppstillingsplass og sporingskurver må vises på illustrasjonsplan. Se kommunens retningslinje for rednings- og slokkemannskap.

Støy- og luftkvalitetsutredning

Reguleringsplanen skal utformes etter Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).

Reguleringsplanen skal utformes etter Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

Plankonsulent spør om det er nødvendig med luftkvalitetsutredning.

Kommunen henviser til at det foreliggende luftkvalitetsutredning fra Hønefoss skole i Områderegulering Hønefoss som muligens har relevante data også for Hønefoss omsorgssenter. Dersom det er nødvendig med tiltak i forbindelse med luftkvalitet, skal dette være del av reguleringsplanen.

Kommunen informerer om at det ikke er aktuelt å ha støyskjerm ut mot Versterngata.

Geodata:

Grense for gnr./bnr. 316/40 mot 316/91 og 316/90 bør blir klarlagt så tidlig som mulig. Kartutsnittet under viser til at det tilsynelatende er avvik mellom den usikre grensa som ligger i kartet for gnr./bnr. 316/91 og arealet som blir brukt av eier av denne eiendommen.



Forslagsstiller skal følge opp dette med Geodata-avdelingen.

5. Aktuelle overordnede føringer

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

Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 med arealstrategi
x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
x	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
x	Grønn plakat – Forslagsstiller viser til at ikke alle dokumentene i grønn plakat ligger på kommunens nettside. Kommunen informerer om at det som ligger på nettsidene skal benyttes. Det finner også noen rapporter tilknyttet grønn plakat, som kan ettersendes, om ønskelig, blant annet om fugleliv. <i>(Grønn plakat vil muligens overstyres av kommuneplanens arealdel når den vedtas)</i>
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
x	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
x	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune <i>(vil antageligvis overstyres av kommuneplanens arealdel når den vedtas)</i>
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
x	Bryggeveileder Ringerike kommune (dersom det viser seg å bli aktuelt i prosjektet likevel.) <i>(Vil antageligvis overstyres av kommuneplanens arealdel når den vedtas)</i>
x	Krav til lekeplasser <i>(dersom det blir aktuelt- vurderes i planarbeidet)</i>
	Jordfaglig vurdering
x	Teknisk veilysnorm
x	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder
x	Annet: Det bør vurderes om det er føringer som kommer i revidert kommuneplanens arealdel som har konsekvenser for denne detaljreguleringen.

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2023
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
	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
x	Riksantikvarens bystrategi
	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus

6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp/ dokumentert:
6.1	Utvikling av by og lokalsamfunn	
	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
x	Konsekvenser for sentrum (Nordre torv)	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom (formål, funksjoner og møteplasser innenfor planavgrensningen må avklares)	
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. Elvemusling.</i>	
	Landbruk, jord og skog	
x	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
x	Kulturminner og kulturmiljø: Planavgrensning i forbindelse med Vesterngata og Elvegata berører områder med lokal verneverdi.	
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)	
x	Luftforurensning	

x	Lysforurensning (grensen for belysning)	
x	Forurensning til vann	
x	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	
	Barnehage	
	Skole	
x	Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss). Aktuell dersom omsorgssenter skal ha avdelinger for barn.	
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
x	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) Se også NVE's «overvann i arealplanlegging» 4/2021	
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	Velferdsteknologi	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
x	Antall og type omsorgsboliger	

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, gang- og sykkelvei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	Opprustning av gangfelt og separat sykkelfelt langs Vesterngata	
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder	Lekeareal innenfor planområdet i forbindelse med pårørende og besøkende. Eventuelt også lekeareal i forbindelse med dagavlastning for barn, dersom det skulle bli aktuelt igjen.	
x	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	Kommunen er forslagsstiller, så	

		dette blir en intern prosess.	
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>(I større reguleringsplaner og planer i Hønefoss kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)</i>	Ja, det kan være aktuelt med åpent informasjonsmøte på bylab midt i varslingsperioden i forbindelse med reguleringsplanen. Plankonsulent informerer om at det bør være informasjonsmøte i oppstart og i høringsperioden, og at det kan være aktuelt for alle som vil inn der. Det er også aktuelt å henge opp informasjon og foreløpige skisser på ByLab underveis i hele planprosessen, spesielt i oppstart og høringsperiode.	
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)	Vurderes som ikke aktuell tilnærming her. Det er bedre med fysiske møter og lignende.	

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.

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	Foreløpig ikke nødvendig med BIM-modell.	
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.	
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer. Ubebygde arealer inkluderer blant annet: bilparkering, sykkelparkering, oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsbil, sykebil, taxi o.l., plassering av renovasjonsdunker, snøopplager, adkomst for myke trafikanter, adkomst for kjørende, plassering og størrelse på uteoppholdsareal mm.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjørings-annonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart 	Kommunens maler skal benyttes.	
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		

Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet	Denne ettersendes som eget dokument.	
<p>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></p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikkutredning og mobilitetsplan - Støyutredning - Luftkvalitetsvurdering, i form av et notat. - Vurdering av grunnforhold - Overvannsnotat med plan for blå-grønn overvannshåndtering 		
<p>Illustrasjonsbehov (<i>vurderes fra plan til plan</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt med maksimalt utbyggingsvolum inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng. • Fjernvirkning og nærvirkning skal illustreres i form av perspektivskisser og terrengsnitt. Terrengsnitt skal inkluderes over elva og mot Holttangen, for å formidler fjernvirkningene. • Perspektiver • Lengde og tverrprofil for veiene • Annet illustrasjonsmateriale • Lokasjonsfigur på alle illustrasjoner. <p>Illustrasjoner av planen kan gjerne medbringes på informasjonsmøter og nabomøter.</p>		

11. Kart

Basiskart

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

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

Plankart

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

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

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
	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 at dialog om et konkret planutkast gjøres før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling.

14. Gebyr

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

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.

Kommunen ber om at fra ferdig planforslag leveres, skal det i fremdriftsplanen settes opp ca 12 uker, slik at det blir avsatt mer realistisk fremdrift for vurdering av plan, skrivefrister på saksfremlegg, og politiske behandlinger.

Plankonsulent bemerker at utvidelse av planområde til å inkludere Versterngata gjør fremdriften mer usikker, da også Viken fylkeskommune må involveres. Varsling av oppstart av plan utsettes til august. Fremdriftsplan vil derfor bli oppdatert på et senere tidspunkt, når fremdriften er mer avklart.

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	Juni 2023	Oktober 2023	Januar 2024	Mars 2024	April 2024	August 2024	September 2024	<MND> <ÅR>
Annonseret planstart	03.06.23							
Frist for innspill	24.06.23							
Utarbeiding av plan		31.10.23						
Førstegangs- behandling			Januar 2024					
Offentlig ettersyn				Februar - mars				
Merknads- behandling					April 2024			
Andregangs- behandling						August 2024		
Planvedtak							September 2024	

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