

Sist oppdatert 30.05.2024



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

519 - Detaljregulering for Børdalsmoen

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	519 – Detaljregulering for Børdalsmoen	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	89/3 og 89/347 Område for forretning/næring 89/101, 89/89 og 87/1 Område for gang- sykkelvei	

Dato for komplett planinitiativ	30.08.2024 (utvidet planinitiativ)	
Møtested	Møterom Sperillen, Fossveien 9, 3510 Hønefoss	
Møtedato	14.10.2024	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller/grunneiere</u> Ragnhild Borlaug Alme Philip Meijers Hans Erik Gamkinn Erlend Søraker Rolf Jarle Aaberg (Teams)	
	<u>Fagkyndig:</u> Åshild Lie, HRP Ane Marie Rydland, HRP	
	<u>Fra kommunen:</u> Svend Hendrik Vinje, saksbehandler Ingrid Strømme, medsaksbehandler Nilam Ilyas, avdelingsleder	
	X	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	Merknad:	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Åshild Lie	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Arealdelen, 27.09.2019	Næringsbebyggelse
	Kommunedelplan		
x	Områderegulering	Treklyngen, 28.08.2014	Industri

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Detaljregulering	511 - Tyrimyra	Utvikling av industri – biodrivstoffanlegg
x	Detaljregulering	518 – Lundheim Datasenter	Etablering av datasenter
x	Detaljregulering	514 – Hovsmarka skiløyper	Etablering av rulleskiløyper

Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
x	Planforslaget vil <i>delvis</i> samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad: Planinitiativet legger opp til en arealbruk i tråd med høringsforslaget til arealdelen, fra våren 2023. Det er mottatt innsigelse fra Statens vegvesen til det konkrete arealinnspillet, og avklaring av fremtidig arealbruk i overordnet plan er ikke endelig vedtatt. Planinitiativet foreslår å lage gang- og sykkelvei internt i Hovsmarka, fremfor den foreslåtte traseen regulert gjennom plan 381.	

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: Kommunens kommentar: Kommunen finner ikke at endringer av plan utløser vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, etter § 10 i konsekvensutredningsforskriften. I områderegulering for Treklyngen, vedtatt 2014, ble det gjennomført en konsekvensutredning av tiltakets størrelse, og kommunen anser at dette derfor omfatter forskriftens Vedlegg 1 punkt 24, om næringsbygg med samlet BRA over 15 000 m ² .
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____ <u>Begrunnelse:</u>

Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ. Lim inn planavgrensning fra planinitiativet

Planavgrensningen er endret siden planinitiativet.

Planavgrensningen er utvidet til å omfatte traseen for gang- og sykkelvei, regulert i områdereguleringen for Treklyngen, plan 381. Planavgrensningen er videre utvidet med areal i sør og sørøst for å kunne ivareta flere mulige trasévalg, og at hensyn til biologisk mangfold, og naturverdier kan ivaretas med planlegging og utforming av traseen.

Planområdet vil innskrenkes ved høring og offentlig ettersyn, når det er gjennomført valg av trasé for gang- og sykkelveien. Revidert plankart er limt inn nedenfor.

Planområdet er markert med sort. Planavgrensningen med rødt.



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>Om planinitiativet</p> <p>Formålet med planen er å detaljregulere deler av område I, fra områdereguleringen 381 Treklyngen. Området ønskes regulert til lett industri, lager, logistikk og forretning med plasskrevende varer. Det ses på muligheten å kunne være "erstatningsområde" for bedrifter og varehandel på Eikli eller andre steder i Hønefoss, etter at kommunen har vist ønske om transformasjon av Eikli. Det ønskes mulighet for 80% BYA, i likhet med enkelte av områdene på Hvervenmoen. Varierende byggehøyder; 10-14 meter byggehøyder, med lavest høyde mot E16 og nabolaget i øst.</p> <p>Planområdet er utvidet i revidert planinitiativ, datert 30.08.2024, til å omfatte også kryssutformingen ved E16 x Årbogenveien, samt gang- og sykkelvei fra Risesletta til Hønefoss Nord. I områdeplanen er det stilt følgende krav til kryss og gang-sykkelvei i rekkefølgebestemmelsene § 7:</p> <p>Nr. 1: Adkomst til området med tilhørende gang- og sykkelveg, holdeplasser for kollektivbetjening og kryssutforming fra E16 skal prosjekteres og inngå i planen</p> <p>Nr. 6: Eventuelle behov for gang- og sykkelveg langs Ådalsvegen og eventuelle rekkefølgebestemmelser til denne skal vurderes i detaljreguleringen.</p> <p>Som en del av planinitiativet har forslagsstiller gjort en konkret vurdering av G/S-vei langs E16, fra Risesletta til Almemoen, og viser til utfordringer knyttet til grunnforhold, flere krysninger av E16, og støy. Det foreslås derfor at tilsvarende trase kan etableres gjennom Hovsmarka. Det vises til muligheten for å etablere en hyggeligere trase, som i tillegg kan kobles på flere offentlig bygg og anlegg, som nye skoler på Hov, og idrettsområdet ved Ringerikshallen. En trase gjennom Hovsmarka vil også gi bedre påkobling til næringsområdene og fremtidige arbeidsplasser i området.</p>	

Prinsipielle avklaringer og forholdet til overordnede planer

Planinitiativet er delvis i tråd med overordnet plan for området. I gjeldende kommuneplanens arealdel er området avsatt til næring. Forslagsstiller har spilt inn endring av et areal på 130 daa til forretning inne på Børdalsmoen i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel. I høringsforslaget til revidert arealdel er den nordlige delen av arealet foreslått endret fra næringsbebyggelse til forretning, mens resten av arealet er foreslått videreført til næringsbebyggelse.

Vegvesenet har fremmet innsigelse til den foreslåtte endringen til kommuneplanen, på bakgrunn av mangelfull KU, og Statsforvalteren anbefaler sterkt å videreføre næringsbebyggelse, fordi de erfaringsmessig ser at forretning er vanskelig å styre og de mener at det vil føre til et bilbasert område. Avgrensningen mellom arealformålene forretning og næringsbebyggelse er ikke vurdert i etterkant av høringen. Omfanget og fordelingen av næring/forretning vil avklares ytterligere gjennom detaljreguleringen.

Arealdelen er ikke vedtatt, og den foreslåtte delen til forretning er ikke stadfestet ved oppstartstidspunkt av planarbeidet. Planarbeidet må ta utgangspunkt i denne situasjonen, og være bevisst på flere mulige utfall på føringer og arealbruk i arealdelen. Kommunen opplyser om mulig risiko for ressursbruk ved å detaljregulere et planområde med uavklart status i kommuneplanens arealdel. Kommunen opplyser om mulighet for at det varsles innsigelse til planarbeidet ved varsel om oppstart.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Kommunen finner ikke at endringer av plan utløser vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, etter § 10 i konsekvensutredningsforskriften.

I områderegulering for Treklyngen, vedtatt 2014, ble det gjennomført en konsekvensutredning av tiltakets størrelse, og kommunen anser at dette derfor omfatter forskriftens Vedlegg 1 punkt 24, om næringsbygg med samlet BRA over 15 000 m².

Ringerike kommune vurderer at samferdselstiltak som etablering av ny kryssløsning for E16 x Årbogenveien, og etablering av G/S-vei fra Risesletta til Hønefoss Nord også ble vurdert og tiltaket utredet for miljø og samfunn, i områdereguleringen fra 2014.

Gang- og sykkelvei i Hovsmarka

I områdereguleringen for Treklyngen, er det foreslått trase for gang- og sykkelvei langs E16. Denne traseen er en del av sykkelveinettet for Hønefoss, og områdereguleringen innehar rekkefølgekrav om at det skal gjøres vurdering av behov for gang- sykkelvegen og eventuelle rekkefølgebestemmelser jf. 7.1 nr. 6:

«6. Eventuelle behov for gang- og sykkelveg langs Ådalsvegen og eventuelle rekkefølgebestemmelser til denne skal vurderes i detaljreguleringen».

Ringerike kommune anser at G/S-vei gjennom Hovsmarka kan være et gjennomførbart og attraktivt alternativ til traseen som er vist langs E16. Det vises til de samme momentene og fordelene forslagsstiller har vist til i sitt planinitiativ.

Den foreslåtte traseen bygger på detaljplaner fra Statens vegvesen selv, med planer tilbake til 1980-tallet. Den ble for første gang vedtatt i 1997, men er ikke bygget. Ved reguleringen av planområdet i 2013-2014 påpekte vegvesenet ved flere anledninger at det ikke er avsatt penger til forbindelsen, og at finansiering må skje fra de som ønsker å etablere seg i området. I innspill til varsel om oppstart for plan 381 påpekte vegvesenet at traseen for G/S-vei måtte omfatte strekningen Almemoen – Risesletta, med krav om rekkefølgebestemmelse.

Ringerike kommune har ikke kunnet finne frem til om det ble vurdert andre alternativer til trasevalg ved utarbeidelse av denne reguleringsplanen. Sett i lys av den siste tids etableringer med barne- og ungdomsskole på Hov, samt planer for videre utbygging av idrettsarealet rundt Ringerikshallen og utbygging av industri og næring nord i Hovsmarka, mener Ringerike kommune at forslagsstiller kan gå videre med planarbeid som omfatter gang- og sykkelvei i Hovsmarka.

Ringerike kommune, mener det er nødvendig at forslaget til ny trase ivaretar de følgende funksjoner:

- Traseen må ivareta funksjonen som hovedsykkelvei og derfor tilrettelegge for effektiv forflytning fra Hønefoss Nord til Risesletta, og at traseen derfor fremstår som et reelt alternativ til bilbruk. Traseen må etableres med hardt dekke (asfalt, sement, betong). Det trengs ikke være hard kantstein. Valg av dekke må hensynta dette.
- Traseen må være tilgjengelig hele året, også på vinterstid, og tider med mye regn, og det må være enkelt å brøyte. Veien må utformes med god løsning for overvann, slik at det ikke samler seg vann og is på veien.

<ul style="list-style-type: none"> • Planforslaget må utrede muligheten for å koble på Almemoen på en effektiv måte • Tilstrekkelig belysning <p>Videre må traseen utformes med tanke på:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muligheten for å nå ulike målpunkter i og rundt Hovsmarka. • Muligheter for stopp langs traseen (benker/sykkelparkering), for de som ønsker å ta i bruk veien for tilgang til friluftstarealene i Hovsmarka. • Traseen må tilpasses landskapet, biologisk mangfold, og kulturminner • Muligheten for videre drift av skogen og uttak av tømmer i Hovsmarka. Det må ses på hvor og hvordan skogsmaskiner kan krysse traseen. <p>Etterskrift: Forslagstillere ser det som hensiktsmessig å utforme gang- og sykkelkobling tilpasset terreng, naturmangfold, overvann og kurvatur som en gruset turveg tilpasset eksisterende terreng, fremfor å anlegge fullskala gang- og sykkelveg med hardt dekke. Turveg anses å ivareta funksjonen som hovedsykkelvei og derfor tilrettelegge for effektiv forflytning fra Hønefoss Nord til Risesletta, og derfor fremstår som et reelt alternativ til bilbruk. Valg av turveg anses som riktig for Hovsmarka/Børdalsmoen som eksisterende turområde - da opparbeidet gang- og sykkelveg vil føre til store inngrep ved masseutskiftning, opparbeidelse av bærelag og asfaltering.</p> <p>Det foreslås at begge alternativer høres spesielt. Der forslagstiller eksplisitt argumenterer for og imot alternativene. Alternativene sendes på høring, og det gjennomføres en politisk prinsippavklaring for videre prosjektering og valg inn i planforslag.</p>	
<p>Forholdet til eksisterende og tilstøtende bebyggelse</p> <p>Det finnes ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.</p> <p>Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til boligområdet på Børdalen. Plassering av støyende bedrifter og evt. sjenerende virksomhet bør søkes plassert mot midten og vestsiden av planområdet for å hensynta dette.</p>	
<p>Kulturminner og kulturmiljøer</p> <p>Registrerte kulturminner fra områdereguleringen for Treklyngen i plan 381 er utgravet og den arkeologiske undersøkelsen er ferdigstilt.</p>	

<p>Det er ikke gjennomført arkeologisk undersøkelse på den delen av planområdet som ikke omfattes av planavgrensningen for plan 381. Det vil være behov for arkeologiske undersøkelser innenfor det område som reguleres til G/S-vei, jf. kulturminneloven § 9.</p>	
<p>Geotekniske vurdering og områdestabilitet</p> <p>Planområdet er omtalt i den geotekniske utredningen for området fra 2013, utarbeidet av COWI. Denne utredningen belager seg på store uttak av sand innenfor planområdet.</p> <p>Den sanden som er registrert innenfor planområdet er kategorisert med liten betydning som råstoffkilde, og kommunen vil derfor ikke kreve at uttak av sand gjennomføres.</p> <p>Det vil være nødvendig å se på områdestabiliteten, som en del utredningsgrunnlaget i planen.</p> <p>Dersom det planlegges for større terrengendringer, bør det unngås bratte skråninger. Erfaringene fra uværet «Hans» tilsier økt sjanse for utglidninger i bratte løsmasseskråninger i perioder med mye nedbør.</p>	
<p>Naturmangfold</p> <p>Området er i dag stort sett snauhugget og er registrert som dyrkbar mark. Da området allerede er regulert til bebyggelse fra 2014, vil kommunen ikke kreve jordvernsplan. Børdalsmoen består i hovedsak av skog av høy bonitet som er viktig for karbonlagringen. Det er ikke registrert naturverdier innenfor arealet på Børdalsmoen. Det er ikke gjennomført kartlegging av naturmangfold i den delen av planområdet som ønskes regulert til G/S-vei. Forslagsstiller har oppgitt dette som utredningstema i planinitiativet.</p> <p>Det bør etterstrebes å bevare deler av grøntområdet, ref. mål i samfunnsdelen som gjelder både naturmangfold og friluftsliv.</p> <p>Trær og vegetasjon som ikke påvirker utbyggingstiltak bør bevares. Det bør redegjøres for hvilke tiltak som er vurdert for å begrense tap av karbonlagring i vegetasjon og jordsmonn.</p>	
<p>Utbyggingsvolum og utbyggingshøyder</p> <p>Planområdet ønskes utviklet til næring og forretninger. Deler av området vil ha liten eksponering. Det er få naboer til planområdet.</p> <p>Forslagsstiller ønsker en økt utnyttelsesgrad fra 50% BYA til 80% BYA. Det ønskes å øke byggehøyden fra ca. 10</p>	

<p>meter til 14 meter mot midten og vestsiden av området. Ringerike kommune har som mål å ha god utnyttelse på sine næringsområder, og mener det er rom for å øke utnyttelsesgraden fra 50% BYA i områdereguleringen. Ringerike kommune viste til eksempler hvor nyere reguleringsplaner er regulert med 60% BYA. Kommunen er positiv til at reguleringsplan for Børdalsmoen tilrettelegges for høyere utnyttelsesgrad ut fra planens plassering. Det vises til at utnyttelsesgraden innenfor planområdet må ses opp mot hvordan planen ellers tilpasser seg hensyn til friluftsliv, naturmangfold, og forhold til naboer.</p> <p>Ringerike kommune mener planområdene kan reguleres med høyere utnyttelse på de arealer dette er hensiktsmessig, og forslagsstiller vil selv foreslå plasseringen av de ulike formålene innenfor planområdet. De forskjellige områdene kan gis egne bestemmelser om høyde og utnyttingsgrad. Parkering må medregnes som del av %-BYA.</p> <p><u>Forhold til friluftsliv</u> Hovsmarka er et mye brukt nærturterreng for innbyggerne i Hønefoss. Børdalsmoen inngår i Hovsmarka som er registrert som nærturterreng med A-verdi. Dette er et av relativt få viktige, større, bynære rekreasjonsområder for innbyggere i Hønefoss og omegn. Planarbeidet bør derfor se på muligheten for å ha en høyere utnyttelsesgrad og utbyggingsvolum i nord, midten, og vestsiden av planforslaget, og legge areal som ikke skal bygges ut på sørsiden og østsiden av planområdet. Dette for å knytte dette opp mot Hovsmarka og skape et sammenhengende skogsareal.</p>	
<p>Arkitektur og estetikk</p> <p>Utbyggingen omhandler industri og forretning i et område med liten eksponering. Formingsveilederen bør følges, og det bør legges opp til god utforming og estetikk, men det vil ikke være aktuelt med detaljerte bestemmelser knyttet til arkitekturen eller krav til fasadeoppriss som en del av planprosessen.</p>	
<p>Uteoppholdsarealer</p> <p>Forslag til nye kommuneplanbestemmelser legger opp til krav om uteoppholdsarealer også i næringsarealer, som må følges. For næringsformål, forretninger, og liknende, skal det ikke være mindre enn 50 m² sammenhengende uteoppholdsareal for ansatte.</p>	

<p>Uteoppholdsareal bør skjermes for støy etter beste evne. For forretningen bør uteoppholdsareal være adskilt fra innganger. Det kan tillates uteoppholdsarealer på tak.</p>	
<p>Tilgjengelighet</p> <p>De arealene og bedriftene som skal være allment tilgjengelige må være tilgjengelig for mennesker i ulike aldre og med ulike mobilitetsutfordringer.</p> <p>G/S-vei må, så langt som mulig, utformes slik at alle brukergrupper kan nå og bruke tiltaket. Tiltaket må utformes med mulighet for bruk av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette omfatter eksempelvis stigningsgrad og muligheter for stopp og hvile underveis.</p>	
<p>Trafikkforhold og adkomst</p> <p>Det er ingen kommunale veier i området. Kommunen ønsker fortrinnsvis at internveier på området driftes privat.</p> <p>Det må sikres atkomst for myke trafikanter til planområdet fra både nord og sør. Kryssing av Årbogenveien må hensyntas og vises i planarbeidet.</p> <p>Ny kryssløsning må utformes i samarbeid med Statens vegvesen, og utformes med utgangspunkt i dagens situasjon på vegnettet, der ny trase for Eggemoen – Nymoen ikke er igangsatt. Det anbefales et eget brev til Statens vegvesen i forbindelse med oppstart av planarbeid.</p> <p>Bussholdeplasser kan reguleres inn basert på dagens løsning.</p> <p>Planavdelingen har fått henvendelse fra nabo på Børdalsmoen om mulig, privat, kobling av til planområdet. Naboen har i dag en trafikkfarlig utkjørsel fra sin bolig til E16, og etterspør muligheten å kunne etablere en privat utkjørsel til parkeringsplass på Børdalsmoen. Kommunen ber om at denne muligheten ses på, og at det eventuelt ikke planlegges for bygg akkurat på disse kvadratmeterne. Det er gitt tilbakemelding om at liknende henvendelse bør formuleres som et innspill til varsel om oppstart når nabovarsling foreligger.</p>	
<p>Parkering</p> <p>Det anses som sannsynlig at planområdet i hovedsak blir bilbasert, og det anses at parkeringsforskriften følges og legges til grunn. Det skal etterstrebes samordning av parkering.</p> <p>Planforslag kan foreslå egne bestemmelser for sykkelparkering. Det må redegjøres for et evt. avvik i</p>	

<p>parkeringsdekningen for sykkel, og sykkelparkering må plasseres i nærhet til innganger til næring og forretninger.</p> <p>Planforslaget må legge opp til tilstrekkelig HC-parkering og bør legge opp til muligheten for lading av elektriske kjøretøy.</p> <p>Det må tilrettelegges for intern trafikk, med tilrettelagte adkomster også for myke trafikanter.</p>	
<p>Renovasjon</p> <p>Det forutsettes at planforslaget sikrer tilstrekkelig avsatt til areal til renovasjon på egen grunn.</p>	
<p>Brann og uttrykning</p> <p>Det må kartlegges og risikovurderes om hvilke/noen farlige stoffer skal brukes i anleggene, og hvordan dette kan påvirke virksomheter og annen bebyggelse rundt. Det må kartlegges om det er behov for høydemateriell fra brannvesenet og det må tilrettelegges for dette.</p> <p>Vannforsyning for industri med hensiktsmessig plassering er viktig å finne og legge opp for i en tidlig fase av planarbeidet.</p>	
<p>Klima og energi</p> <p>Det oppgis i planinitiativet at det skal sees på bestemmelser for tilrettelegging for grønn energi i form av solcelle på tak, vegger, eller bakkemonterte anlegg.</p> <p>Det kreves at det ses på aktiv bruk av takflatene, i forbindelse med planarbeidet. Takflater kan utnyttes til; produksjon av energi, håndtering av overvann, uteoppholdsarealer, i tillegg til å håndtere teknisk infrastruktur. Aktiv bruk av tak må hjemles i bestemmelsene.</p> <p>Det oppgis i planinitiativet at det skal sees på muligheter for å bruke spillvarme fra omkringliggende industri til oppvarming. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme i nåværende og foreslått kommuneplan.</p> <p>I planforslaget må det redegjøres for hvilke tiltak som er vurdert for å begrense tap av karbonlagring i vegetasjon og jordsmonn.</p> <p>Dette er et utbyggingsprosjekt for bebyggelse, og det bør blant annet redegjøres for</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltak for å minimere energibruk • Tiltak for å minimere klimagassutslipp • Valg av energiløsninger og byggematerialer 	

<p>Redegjørelsen skal omfatte tiltak både i anleggsfase, driftsfase, og knyttet til selve byggene og materialvalg. I dette området burde det være særlig aktuelt å vurdere felles energiløsninger for lokal energiproduksjon og bruk av overskuddsvarme fra nærliggende industri.</p>	
<p>Støy-, lysforurensning</p> <p>Utbyggingen må forholde seg til gjeldende regelverk på støy, herunder T-1442. Det må gjennomføres en støyutredning som del av planforslaget.</p> <p>Støyende bedrifter og næringer bør plasseres i avstand fra etablert boligbebyggelse.</p> <p>Områdene bør ha tilstrekkelig belysning, men bør ikke være unødig opplyst på kvelds- og nattestid.</p>	
<p>Overvann</p> <p>Mange tette flater vil kunne gi raskere avrenning ved mye nedbør. Det må legges opp til god infiltrasjon på området. Hvor vil overvannet gå/hvor skal overvannet ledes? Trygg flomvei til resipient må vises.</p> <p>Om overvann ledes mot Tyrimyra vil vannet drenere mot bekkelukket i Hovsmarksveien, der kapasiteten er dårlig.</p>	
<p>Vann og avløp</p> <p>Det er ikke offentlige avløpsledninger i området, men offentlig vannledning. Det bør ses på mulighet for å utforme en VA-plan som muliggjør privat påkobling fra omkringliggende bebyggelse til nye VA-anlegg som etableres. Ny infrastruktur og evt. påkobling av boligbebyggelsen i øst må planlegges sammen med kommunens VA-avdeling.</p>	
<p>Grunnforurensning</p> <p>Området er i dag, og har i fortiden vært et skogsområde. Det er lite i historikken som tilsier at det skal være noen fare for grunnforurensning i området.</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
	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
	Grønn plakat
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
	Strategi for universell utforming 2015-2025
	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
x	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
x	Teknisk veilysnorm
x	Veg- og gatenormal <i>Dersom det skal etableres kommunale veier</i>
	Formingsveileder
	Annet:

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev 2024
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
	Veileder fra Viken fylkeskommune: Universell utforming i kommunal planlegging

Nasjonale føringer

x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
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
	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus
	KMDs veileder om universell utforming i planlegging

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	
x	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>	
	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>	
x	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
x	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)	
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
x	Lufforurensning	
x	Lysforurensning	
	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12) <i>Se relevant avsnitt lenger opp</i>	
	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	

	Barnehage	
	Skole	
	Skolevei (trafiksikker skolevei og skoleskyss)	
	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
x	Øvrige interesser - barn og unge	
6.5	Teknisk infrastruktur	
x	Energiløsning	
	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). Ved nedgravde løsninger må forslagsstiller HRA søke HRA om dette og det må lages en avtale med HRA.	
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	Trafiksikkerhet 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)	
	Velferdsteknologi	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
	Antall og type boliger	
	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
x	Sol/skyggeanalyse <i>Se relevant avsnitt</i>	
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	Kryss E16, G/S	
X	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
X	Trafikksikker skolevei		
	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
X	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
	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?	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.) Aktuelle velforeninger i nabolaget?	Forslagsstiller planlegger for åpent medvirkningsmøte i oppstartsfasen og under høring og offentlig ettersyn av planforslaget.	
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. Forslagsstiller kan også ta ut naboliste her [Ringerike kommune - Eiendomsinformasjon](#), men polygonet/utsnitt av hvilke eiendommer som varsles må avklares med kommunen.
- 2) Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Bruk kommunen maler for kunngjøring i avis og brev. Dette sendes til kommunen for godkjenning **før forslagsstiller kan varsle oppstart**. Det forutsettes at forslagsstiller/konsulent har nødvendig program for å kunne varsle digitalt ved bruk av org.nummer.
- 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

Bruk digitalt skjema for innsending av planforslag

Planforslag skal sendes inn digitalt gjennom kommunens [skjema for innsending av planforslag](#). Det vil da bli registrert i kommunens saksbehandlingssystem og komme frem til saksbehandler. I skjemaet blir det opplyst om filtype og størrelse for de ulike dokumentene. Det står også hvilke filer som er obligatorisk å laste opp før du får sendt inn planforslaget.

Type dokument	Merknader	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag
Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format		
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.	
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjørings-annonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart 	Det anbefales eget varslingsbrev til vegvesenet, der ytterligere informasjon vil bli gitt.	
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		
Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet	Kommunen sender ut etter godkjent oppstartsmøtereferat foreligger.	
Sjekkliste kart (se punkt 11 under)		
Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. <i>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</i> <ul style="list-style-type: none"> - Områdestabilitet - Håndtering av overvann - Landskapsanalyse - Teknisk infrastruktur (VA) - Trafikkanalyse (kryssløsning og adkomst, trafikkgenerering, påvirkning på vegnettet) - Plan og profiltegning for kryss og turveg, normalprofil for turveg - ROS-analyse - Støyutredning (husk sumstøy) 		

<ul style="list-style-type: none"> - Naturmangfold (i areal til G/S-vei) - Arkeologisk undersøkelse (i areal til G/S-vei) 	
<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 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 Ringerike kommune har vurdert at politisk oppstart ikke er nødvendig, da planforslaget er i tråd med føringene i områdereguleringen, og tidligere politiske føringar i forbindelse med behandling av revidert kommuneplanens arealdel.	
	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?	

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	Bokvalitet Hus & Hytter AS E-post.: 921564988@semine.net
Adresse	Tollbugata 69
Postnr. og -sted	3044 Drammen
Organisasjonsnummer	Org.nr 921 564 988

15. Annen informasjon

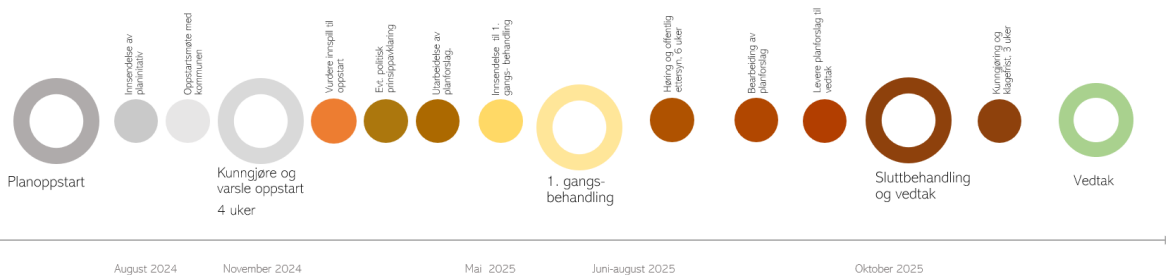
Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og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

Ofte vil det være behov for endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og før 2. gangsbehandling. F.eks. justeringer i bestemmelser, plankart og planbeskrivelse eller behov for ekstra undersøkelser. Dette skal normalt utføres av forslagsstiller.

Framdriftsplan		
<i>NB! For planer med planprogram/KU må det beregnes ekstra tid.</i>		
Fase/ Aktivitet	Start dato	Slutt dato
Oppstartsfase. Fra innsendt planinitiativ til ferdig oppstartsmøtereferat. Normalt 8 uker		Uke 44
<i>Normalt 8 uker.</i>		Uke 50
Varsel om oppstart , Normalt ca. 8 uker fra utarbeidelse av varslingsdokumenter til frist for innspill. (Juli og høytider medregnes ikke i varslingsperioden)	Uke 45	Uke 49
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag , normalt 10 måneder	Arbeidet er startet opp	Uke 20 2025
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling).	Sommer 2025	
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	Sommer 2025	
Ferdigstille komplett planforslag , normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser		
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)		
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)		



Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess, og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser, eller liknende. En ideell planprosess innebærer at eventuelle avveininger eller prinsippsspørsmål avklares med kommunen på et tidlig tidspunkt.

Vi ber om at forslagsstiller tar utgangspunkt i tidshorisontene i tabellen, og foreslår nødvendige endringer i tidshorisonter basert på reguleringsplanen utredningsbehov eller kompleksitet. Det bes om at fremdriftsplanen fylles ut basert på realistiske forventninger til utarbeidelse av planen.

Dersom det er behov for forlengelse av tidsfrister, bes det om at dere sier fra til oss så vi kan avtale dette. Fremdriftsplanen bør oppdateres ved behov. Oppdaterte fremdriftsplaner sikrer at det kommunen kan avsette tilstrekkelige ressurser til behandling av planforslag. 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.