



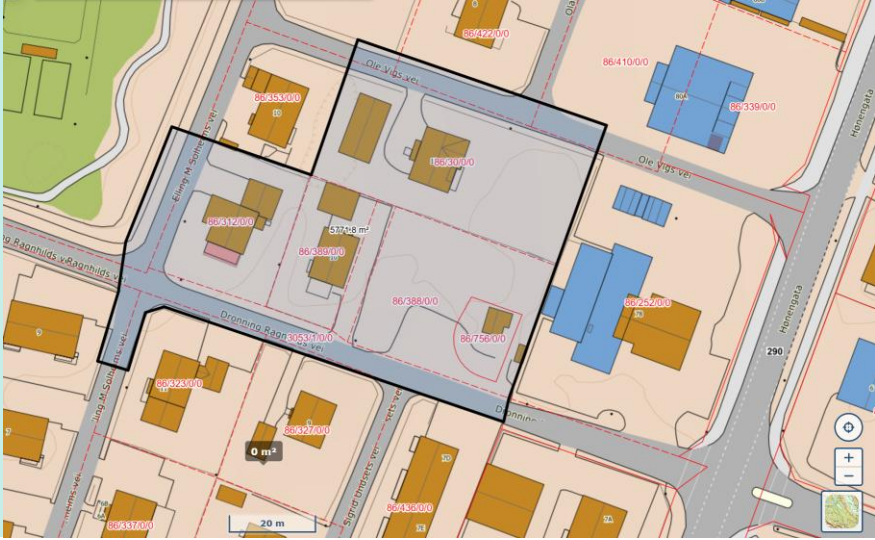
RINGERIKE KOMMUNE

Til: Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Elling M. Solheims vei, detaljregulering av boligområde
Eiendom (gnr./bnr.)	86/312, 86/389, 86/415, 86/388, 86/756, 86/30.
Forslag til plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering / ordinær endring ☐ Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess
Forslag til plannavn	Solheim Hageby
Temaer som ønskes diskutert	Endret planavgrensning etter endret planinitiativ vurderes av kommunen. Relevante temaer for reguleringsplanen er i stor grad dekt i oppstartsmøtereferat for innsendt planinitiativ 21.06.2024. Det er i begrenset grad behov for å diskutere nye temaer. Relevante ekstra temaer for videre diskusjon og videre arbeid og for innspill til varsel om oppstart er blant annet: plassering og utforming av smett/gangvei/adkomstvei og hvordan gaten som er oppkalt etter kunstner/dikter Elling M. Solheim eventuelt kan være med å gi identitet til kvartalet.
Forslagsstiller fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Solheim Hageby AS, Vækerøveien 8A, 0282 Oslo. (Orgnr. 932 495 996)
Skjema er utfyllt av	Storelva Arkitekter AS v/ Adeline Arnesen
Dato for utfylling	14.04.2025

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet			
Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Solheim Hageby AS v/ Niclas Støyten	91685111	niclas@immerprosjekt.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Storelva Arkitekter AS v/ Adeline Arnesen	45254695	adeline@storelvaarkitekter.no
Grunneier(e)*	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Andre	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg	
Hva	Merknad
☒ Planinitiativ	Se krav neste side
☒ Kart med forslag til planavgrensning	Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan
	
☒ Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Se forslag til mal siste side
☒ Annet	Skisse situasjonsplan til planinitiativ, relevant informasjon og snitt av eksisterende situasjon, intensjon om samarbeid og salg av eiendommer, tidligere vedtak ved politisk oppstart av forrige planinitiativ

Krav til planinitiativet	
<i>Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.</i>	
a.	Formålet med planen
	Formålet med planen er å se på en videre utvikling av et eksisterende boligområde, med ønske om en høyere utnyttelse bestående av boligblokkbebyggelse. Det ønskes å lage et attraktivt boligområde med gode uterom, både private og felles.
b.	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

	Planområdet er på ca 5800 m2. Planarbeidet vil ha virkning utenfor planområdet ved å fortette i sentrumsnære områder, og å styrke sentrum av Hønefoss nord ved at flere vil bo og leve sentralt.
c.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak Det planlegges for boligbebyggelse; blokkbebyggelse med parkering hovedsakelig under terreng. Det vurderes kombinert bolig/Næring mot arealet som i gjeldende kommuneplanens arealdel er avsatt til sentrumsformål. Boligformål vurderes ellers som godt tilpasset området med umiddelbar nærhet til skole.
d.	Utbyggingsvolum og byggehøyder Gesims ved 2. etasje (overkant av 6 m) planlegges videreført mot Elling M. Solheims vei. Det planlegges for inntrukket 3. etasje (tilsvarende eksisterende mønehøyder rundt 9 m høyde) mot Elling M. Solheims vei. Resterende bebyggelse planlegges utformet med variasjon fra 3-5 etasje med aktiv bruk av inntrukket toppetasje for å gi lavere gesims, og å få volumet til å oppleves skalert ned, samtidig som det tilrettelegges for fortetting. Området vurderes samlet som egnet for fortetting både med tanke på samordnet areal- og transportplanlegging, og for å stramme opp kvartalet og området, som per i dag oppleves noe utflytende.
e.	Funksjonell og miljømessig kvalitet Det planlegges for en utforming som gir mest bilfrie uteoppholdsområder, der parkering vil foregå under bakken. Det skal tilrettelegges for enkel adkomst fra p-kjeller til både boliger og uterom. Det skal etableres HC-parkering og uterom skal være universelt utformet i tråd med TEK17. Uterom skal være inviterende utformet for beboere i alle aldre, med formål om å være et rekreasjonsområde og en møteplass. Nybygg vil ellers tilfredsstillende funksjonelle og miljømessige kvaliteter etter TEK17.
f.	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser Bebyggelsen skal tilpasse seg sine omkringliggende omgivelser. Myke trafikanter skal i særlig grad hensyntas, dette med bakgrunn av tiltakets nærhet til skoler.
g.	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid Planinitiativet vurderes å være i tråd med gjeldende og foreslåtte kommuneplanens arealdel, samt statlige føringer om samordnet areal- og transportplanlegging. Kommunale føringer om støy, MUA, parkeirng osv vil ligge til grunn for videre arbeid med planen.
h.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet Planen vurderes ikke å direkte påvirke vesentlige interessere. Indirekte vil planen være med å styrke sentrum av Hønefoss nord, ved at flere bor og lever i Hønefoss nord, noe som er med på å styrke grunnlaget for blant annet busstilbud og nær-sentrumsfunksjoner i området.
i.	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet Det skal utarbeides ROS-analyse. Trafikksikkerhet og trygge uteområder vil være i fokus gjennom planarbeidet.
j.	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

	Det vil være naturlig å varsle bl.a. Statsforvalter, Buskerud fylkeskommune og NVE ved varsel om oppstart. Det er ingen kjente relevante velforeninger i området som bør varsles. Foreninger o.l. som oppgitt fra kommunen vil varsles om oppstart.
k.	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte 86/312 - Eies av forslagsstiller 86/389 - Opsjonsavtale med forslagsstiller 86/415 - Opsjonsavtale med forslagsstiller 86/388 - Eies av forslagsstiller 86/756 - Eies av Telenor Tower AS, som har samtykket til at eiendommen inkluderes i planavgrensningen. 86/30 - Opsjonsavtale med forslagsstiller

1.	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.		
		Ja	Nei
Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6.	KU-forskriftens § 6 a)		x
	KU-forskriftens § 6 b)		x
Begrunnelse: Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, da planens størrelse, omfang og foreslåtte formål ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planlagte tiltak er ikke nevnt i KU forskriftens vedlegg I og heller ikke vedlegg II. Det er ikke særlige synlige naturverdier og området har ikke landbruksverdier.			
		Ja	Nei
Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.	KU-forskriftens § 8, 1. ledd bokstav a).		x
Begrunnelse: Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, da planens størrelse, omfang og foreslåtte formål ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planlagte tiltak er heller ikke nevnt i KU forskriftens vedlegg I og heller ikke vedlegg II. Det er ikke særlige synlige naturverdier og området har ikke landbruksverdier.			
Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9 a-d:			
9.			
a) Planen har sentral beliggenhet i Hønefoss nord. Det skal ikke foregå vesentlige rivningsarbeider utover småhusbebyggelse.			
b) Det antas ikke at det er miljøverdier som blir vesentlig berørt av planen. Overvannshåndtering vil være en del av planarbeidet. Det er relevant med bestemmelser knyttet til anleggsfasen og overvannshåndtering i reguleringsplanen.			

c) Det er ikke forventet at planen vil ha vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall, da det ikke planlegges for noe form for industri. Anleggsfasen planlegges å bli ivaretatt gjennom bestemmelser i reguleringsplanen.

d) Planområdet har tilsynelatende ingen naturressurser og dermed ingen vesentlige virkninger som følge av bruken av naturressurser. Det er relevant med bestemmelser knyttet til anleggsfasen og overvannshåndtering i reguleringsplanen.

Forslagsstiller vurderer av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (jf. KU-forskriften § 10):

Forslagsstiller vurderer ikke at planen og tiltaket vil få vesentlige ulemper for miljø eller samfunn. Forslagsstiller vurderer at planen og tiltaket vil få positive virkninger for samfunnet og byutviklingen i Hønefoss nord ved at det tilrettelegges for et styrket sentrum med flere som bor og lever sentralt og kan bruke og støtte opp under eksisterende og fremtidige funksjoner og tilbud i Hønefoss Nord.

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel om bolig og sentrumsformål og hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan med bolig og næring, og vurderes til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger (jf. [planforskriften § 2](#), andre ledd bokstav b):

Opplysninger med vurdering av behov for KU eller ikke følger av dette planinitiativet, og vil foreligge i oppstartsmøtet med kommunen ved at utfylt planinitiativ sendes inn. Forslagsstiller og plankonsulent vurderer oppsummert at det ikke er behov for KU, og forholder seg ellers kommunens videre føringer.

Regelverk og veiledning for vurderingene finnes på Regjeringen.no, klikk [her](#) eller søk på Regelverk for konsekvensutredninger.

I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:

I. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Mulige positive konsekvenser:

- Ved etablering av næring og/eller kontor vil dette kunne gi et forbedret service- og handelstilbud.
- Gi et annet type boligtilbud til dette området i byen.
- Boligtilbud til innbyggere der det i dag står en ubebygget tomt.
- Økt antall innbyggere i et knutepunkt i Hønefoss nord, som er med på å gi grunnlag for å beholde servicetilbud, og er i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging

Mulig negative konsekvenser:

- Mulige skyggevirkninger på nabotomter.
- Mulig økt trafikkbelastning

m Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).

- Støy
- Trafikk
- Plan for vann, avløp og overvann.
- Geoteknikk
- Sol- og skyggeanalyse

n. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området? Det er ingen spesielle relevante kjente utredninger eller kartlegginger i området.

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	14.04.2025	→
Politisk oppstart/prinsippavklaring. Normalt 8 uker.	→	14.06.2025
Varsel om oppstart, Normalt ca. 8 uker fra utarbeidelse av varslingsdokumenter til frist for innspill. (Juli og høytider medregnes ikke i varslingsperioden)	14.06.2025	01.09.2025
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag, normalt 10 måneder	01.09.2025	01.07.2026
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling).	01.07.2026	01.11.2026
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	01.11.2026	15.01.2027
Ferdigstille komplett planforslag, normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	15.01.2027	15.04.2027
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	15.04.2027	15.06.2027
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)	15.06.2027	15.12.2027

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 prinsippspørsmål avklares med kommunen på et tidlig tidspunkt.