



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan (revidert)

520 – Solheim Hageby (tidl. Kvartal Elling M.
Solheims vei)

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 oppstartssprossessen, og skal godkjennes av kommunen og forslagsstiller.

På nettsidene våre [her](#) finner du nyttig informasjon om gjeldene plangrunnlag og oversikt over regelverk og føringer.

Plan-ID (<i>ikke obligatorisk</i>) og plannavn	520 – Solheim Hageby	
Plantype		Områderegulering
	x	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	86/312, 86/389, 86/415, 86/388, 86/756, 86/30.	

Dato for komplett planinitiativ	14.04.2025
Møtested	<i>Oppstartsmøte ikke gjennomført</i>
Møtedato	<i>Oppstartsmøte ikke gjennomført</i>
Om planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte	<u>Forslagsstiller:</u> Solheim Hageby v/Niclas Støyten <u>Fagkyndig:</u> Storelva Arkitekter v/Adeline Arnesen <u>Fra kommunen:</u> Svend Hendrik Vinje, saksbehandler Hanna Høibø, medsaksbehandler Nilam Ilyas, avdelingsleder regulering Det ble gjennomført et oppstartsmøte 30.08.2024, på et planinitiativ som omfattet et større planområde enn revidert planinitiativ. Det ble gjennomført politisk oppstart, der Formannskapetets Strategi og plan i <u>sak 05/25</u>, 11.02.2025, at planen ikke kunne starte opp. Begrunnelsen for vedtaket er at planinitiativet omfatter eiendommer som forslagsstillers ikke selv eier. I revidert planinitiativ, mottatt 14.04.2025, er det kun foreslått å regulere eiendommer der forslagsstiller selv er hjemmelshaver, eller har opsjonsavtale. Det reviderte planinitiativet omfatter totalt seks eiendommer. Det er ikke gjennomført nytt oppstartsmøte mellom forslagsstiller og kommunen. Nytt oppstartsmøtereferat tar utgangspunkt i <u>tidligere godkjent oppstartsmøtereferat</u>, men har innarbeidet endringer med bakgrunn i revidert planinitiativ. Revidert oppstartsmøtereferat er godkjent av kommunen og forslagsstiller. Det forutsettes ny politisk oppstart av planarbeidet basert på revidert planinitiativ og revidert oppstartsmøtereferat.

	(X)	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
		Det foreligger korrespondanse på at grunneier av 86/252, Telenor Towers er informert om planinitiativet, og at deres eiendom kan inngå i planavgrensningen.
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre		Mottaker: Adeline Arnesen Kopi: Niclas Støyten

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
X	Kommuneplanens arealdel	Arealdelen, 27.09.2019.	Bolig og sentrumsformål
	Kommunedelplan		
X	Reguleringsplan	Ullerålsområdet, 28.08.1975	Småhusbebyggelse og bensinstasjon

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	509	Kvartal Dr. Ragnhilds vei	Transformering/fortetting til boligformål

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: Planforslaget ønsker å videreføre føringene fra arealdelen om boligbebyggelse og sentrumsformål.	

2. Konsekvensutredning/planprogram

X	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: Kommunens kommentar:
	Planinitiativet er i tråd med de overordnede føringene for arealbruken i vedtatt kommuneplanens arealdel, vedtatt i kommunestyret 27.09.2019. Kommunen finner ikke at endringer av plan utløser vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10 i konsekvensutredningsforskriften.

	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____
	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.
	Planavgrensningen er endret siden politisk oppstart av reguleringsplanen. Figuren nedenfor viser planavgrensningen i revidert planinitiativ, som legges til grunn for reguleringsplanarbeidet. Planavgrensningen omfatter hele veiarealet på de steder det er aktuelt å etablere fortau, slik at disse kan reguleres. Veiarealet omfatter også nødvendige hensynssoner for frisikt. Det skal ikke etableres tiltak på andre eiendommer enn det forslagsstiller selv besitter. 

4. Kommunens tilbakemeldinger

Kommunes tilbakemeldinger , blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivarettatt, begrunn kort hvorfor.
Om planinitiativet Planinitiativet for Solheim Hageby (tidligere Elling M. Solheims vei) er et revidert planinitiativ i etterkant av politisk vedtak om at planen ikke kunne starte opp, med den planavgrensningen som var foreslått ved det tidspunktet. Revidert planinitiativ omfatter nå færre eiendommer, men har liknende formål og utforming som det originale planinitiativet. Formålet med planen er å utvikle eksisterende boligområde, med ønske om en høyere utnyttelse. Det foreslås boligbebyggelse i form av leiligheter, med varierende og avtrappende høyder opp mot 5 etasjer. Den høyeste bebyggelsen foreslås plassert mot Circle K og Hønengata, og den laveste bebyggelsen mot eksisterende bebyggelse i vest. Det foreslås å plassere bebyggelsen langs gatelivet, slik at man oppstår større, sammenhengende arealer i midten, som en tun-struktur. Det legges opp til at parkeringer i hovedsak skal skje under bakken. Smett/gjennomgang fra Dronning Ragnhilds vei til Ole Vigs vei skal ivaretas.	
Prinsipielle avklaringer I gjeldene, og foreslått, kommuneplan er området i hovedsak avsatt til boligformål, men noe sentrumsformål på østsiden av planavgrensningen. Området anses som et attraktivt sted for fortetting, med kort avstand til daglige funksjoner som skole, matbutikk, kollektivtransport, nærturområdet, med mer. Det vurderes at planinitiativet ikke utløser krav om konsekvensutredning.	
Planavgrensning Etter politisk vedtak i sak om oppstart av planarbeid, er planavgrensningen revidert til kun å omfatte eiendommer der forslagsstiller selv er hjemmelshaver, eller har skriftlig dokumentasjon på intensjonsavtale om kjøp. Planavgrensningen omfatter hele veiarealet på de steder det er	

aktuelt å etablere fortau, slik at disse kan reguleres. Veiarealet omfatter også nødvendige hensynssoner for frisikt. Det skal ikke etableres tiltak på andre eiendommer enn det forslagsstiller selv besitter. Forslagsstiller må utarbeide SOSI-fil basert på foreslått planavgrensning, som inkluderes i dokumentene til varsel om oppstart.	
Eksisterende bebyggelse Den foreslåtte planavgrensningen utgjør ca. 2/3 av kvartalet, og omfatter tre eneboligtomter, samt et ubebyggt areal, og areal avsatt til offentlig infrastruktur. Planinitiativet skisserer en bebyggelse som bryter med eksisterende bebyggelse, og det anses derfor at eksisterende bebyggelse ønskes revet. Planforslag må vurdere hvorvidt noe av den eksisterende bebyggelsen kan bestå eller inkluderes i den fremtidige bygningsmassen. Det stilles krav til klimaregnskap i utbyggingsprosjekter. Ole Vigs vei 12, eiendom gnr/bnr 86/30, ser ut til å være en gammel gård. Muligens etablert på starten av 1900-tallet. Eiendommen ble etablert i 1906. Bygget med låve/uthus kan ses på flyfoto fra 1947, og alderen og verdien på kulturminnet må undersøkes som en del av planarbeidet. <i>I oppstartsmøtet: Hjemmelshaver på eiendommen har gitt uttrykk for at området og bygget som kulturminne ble svekket ved utbygging/ombygging på 50-, og 80-tallet. Tilstanden vil undersøkes og kommenteres i planarbeidet.</i>	
Arkitektur og estetikk <u>Utbyggingsvolum og høyder</u> Området er attraktivt for fortetting, men det er viktig at fortettingen gjøres med fokus på kvalitet og menneskene som bor, skal bo, og ferdes i området. Dette innebærer fokus på tilpasning, estetikk, tilrettelegging for myke trafikanter, og parkering under bakken. Den foreslåtte bebyggelsen vil skille seg ut fra omgivelsene knyttet til utbyggingsvolum og høyder. Estetikk og utforming av bygningsmassen vil derfor være sentrale elementer i planforslaget. Kvartalet vil være svært eksponert for innbyggerne både fra Hønengata, men også som naboeiendom til skolene i området. Siktlinjer og smett må etableres og ivaretas. Ny bebyggelse bør videreføre enkelte, estetiske, uttrykk fra bebyggelse rundt, slik at området samlet framstår harmonisk. Ett eksempel på visuelle uttrykk for å oppnå harmoni kan være å; etterlikne takformen og/eller gesimshøyden på eksisterende	

nabobebyggelse. Andre eksempler er fasadelengder, plassering av bebyggelsen eller materialbruk.

Det bør ses på grep for å bryte ned skalaen, f.eks. ved å senke gesimshøyde/opplevd gesimshøyde, og tilpasse fasadelengde/opplevd fasadelengde til omkringliggende bebyggelse.

Plasseringen av de høyeste byggene må vurderes. Inntrukne etasjer kan være aktuelt. Saltak kan være aktuelt.

Det må gjennomføres en sol og skyggeanalyse som del av planforslaget, for å vise om planforslaget har påvirkning for solforholdene for eiendommene i nærheten, og internt i kvartalet. Analysen må vise solforhold sommer og vinter, og ved jevndøgn. Planforslaget må sikre at uteoppholdsarealene og lekearealene har sollys på hensiktsmessig tidspunkt. Se for eksempel [bestemmelsene til forslag til ny kommuneplanens arealdel](#).

Plassering av bebyggelse

Det legges opp til et boligområde der bebyggelsen vil grense mot veiene rundt kvartalet, og med et større, sammenhengende gårdsrom i midten av kvartalet. Dette vil gi muligheter for å skape åpne, solfylte, uteoppholdsarealer med god kvalitet som innbyr til bruk.

Byggenes plassering mot gateliv må ses i sammenheng med bebyggelsen rundt. Mot Elling M. Solheims vei finnes det i dag en etablert byggelinje mot vei. Bebyggelsen mot nord og sør må tilpasses etablering av fortau og/eller nedkjøring til parkeringskjeller.

Kvartalsutformingen i området må videreføres, og planforslaget må videreføre siktlinjen og legge opp til gjennomgang fra Sigrid Undsets vei til Olav Dunns vei. Kommunen foreslår at denne gjennomgangen kun blir tilgjengelig for myke trafikanter. Smettet bør plasseres slik at det fremstår tilgjengelig fra de ovennevnte veier, gjerne i forbindelse med vist siktlinje i mottatt planinitiativ. Konkret plassering utredes som en av planarbeidet.

Kommunen foreslår at det ses på muligheten for smett/utgang til barneskolen vest i kvartalet. Dette for å kunne ta gårdsrommet i bruk, og at en ikke nødvendigvis må bruke trafikkerte arealer for å nå skolen(e) i området.

Fasader

Kommunens formingsveileder må brukes aktivt i planarbeidet, og planforslaget må suppleres med skisser og oppriss av den foreslåtte bebyggelsen. Det må illustreres hvordan bebyggelsen vil oppleves for myke trafikanter langs Hønengata.

Planforslaget må omfatte gode bestemmelser for estetikk og arkitektonisk kvalitet. Det bør vurderes om inngangspartiet og dører mot sidegater kan plasseres mot gatelivet for å aktivisere området. Balkonger bør fortrinnsvis være mot sør, og balkongene bør fortrinnsvis være integrert i bygningskroppen i hele kvartalet. Det kan tillates et lavt antall boenheter som ikke oppfyller kravene til stille side. Det må redegjøres for hvilke kvaliteter som gjør opp for dette. <u>Boenheter</u> Planområdet har en tiltalende beliggenhet i nærhet til skoler, og det bør derfor legges opp til en andel 3 og 4 roms leiligheter, som er attraktive for barnefamilier. Det bør ses på muligheten for å etablere disse enhetene på bakkeplan. Enheter på bakkeplan kan gjerne ha større, private, uteoppholdsarealer enn i etasjene lenger opp. Det må videre tilrettelegges for universell utforming og leiligheter med muligheter for å bo også for eldre.	
Lek og uteoppholdsarealer Planområdet grenser til Ullerål Barneskole, som er godt tilrettelagt som områdelekeplass, og møteplass. Det vil derfor være aktuelt med et lavere krav til m² lekeplass innenfor kvartalet. Det vil fortsatt være krav til noe sandlekeplass for de aller minste barna og annen uteoppholdsareal. Resterende uteoppholdsareal bør tilrettelegges og gis funksjon som sosial møteplass for voksne og eldre beboere, bidra positivt til naturmangfold, og overvannshåndtering. Det må være tydelige skiller på private og felles uteoppholdsarealer, og arealene må opparbeides med fokus på kvalitet og bruk. Positivt med et stort, sammenhengende, uteoppholdsareal der bygningskroppen skjærer for støy fra Hønengata. Da det kan tillates lavere andel lekeareal innenfor planområdet, vil det være aktuelt å legge opp til anleggsbidrag til fornyelse/vedlikehold av andre lekeplasser i området. <u>Beplantning</u> Beplantning bør prioritere arter som hører hjemme i norsk flora, og er pollinatorvennlige. Det bør ses på muligheten for å avsette noe areal til blomstereng. Fremmede arter på unngås, og eventuelle fremmede arter innenfor planområdet må fjernes. Eksisterende, større trær bør bevares	

Naturgitte forhold Planområdet er i dag planert og benyttet til boligbebyggelse fra tidligere. Det vil trolig være behov for terrengtilpasninger og/eller støttemurer i forbindelse med etablering av garasjekjeller. Det er ikke registrert bevaringsverdig natur innenfor planområdet. Det er ikke registrert naturmangfold innenfor planområdet. Da området er bebygget fra tidligere, er det liten sannsynlighet for at området omfatter naturtyper av verdi. Planarbeidet må se nærmere på åpninger av bekkeløp og håndtering av overvann i planforslaget.	
Trafikkforhold og adkomst Det er tidvis utfordringer med adkomsten til Hønengata i de perioder med mye trafikk. Den største trafikkutfordringen i kvartalet er i Ole Vigs vei. Denne veien har godt av forbedring og fornyelse. Det bør legges opp til fortau langs Ole Vigs vei, og Dronning Ragnhilds vei. Det må være fokus på myke trafikanter gitt nærheten til skolene på Ullerål, og det bør derfor være fortau på begge sider av kvartalet. Fortau må ses i forbindelse med adkomst, og det bør ses på løsninger der nedkjøring til parkeringskjeller ikke kommer i konflikt med skolevei og myke trafikanter, antakelig er dette i Ole Vigs vei. Det bør ses på muligheten for å legge nedkjøringen i arealet mellom Hønengata og Olav Dunns vei, slik at det trafikkerte arealet holdes til et minimum. I planarbeidet for plan 509 på andre siden av Hønengata er det gitt tilbakemelding om at det kan være behov for fortau på begge sider av Dronning Ragnhilds vei, det må derfor ses på om behovet fins også i denne planen. Støy og trafikk må utredes som en del av planforslaget. Hvordan utbyggingen påvirker trafikken i Hønengata må redegjøres for. Adkomsten til planområdet må planlegges sammen med veiavdelingen i kommunen. Vei og fortau må utformes i tråd med kommunens vei-, og gatenorm. <u>Parkering</u> Positivt at det legges opp til parkering under bakken. Det bør utformes en restriktiv parkeringsdekning, med muligheter for gjesteparkering. Parkeringskjelleren må prosjekteres med nok dybde, og lokket på parkeringskjeller bør ikke være synlig fra bakkeplan.	

HC-parkering må følge føringene i kommunens parkeringsforskrift. Det må utformes parkeringsplasser med mulighet for enkel innstallering av hjemmelader til elbil. Det må være tilstrekkelig sykkelparkering innenfor planområdet. Sykkelparkering bør skje under tak, og gjerne nær innganger. Sykkelparkering i kjeller kan godtas. Det bør legges til rette for mulighet for lading av elsykkel og/eller el-sparkesykkel i kjellerbod.	
Renovasjon Det stilles krav til nedgravd renovasjonsløsning. Det må avsettes tilstrekkelig plass til renovasjon. Det bør ses på muligheten for å kunne tømme fra en av sideveiene, slik at renovasjonsbilen ikke må inn i boligområdet. Arealet må vises i planforslaget, og heising over offentlig fortau og vei tillates ikke. Løsningen må godkjennes av HRA som en del av planarbeidet.	
Brann og uttrykning Det må sørges for tilrettelegging av høydemateriell slik at alle leiligheter kan nås. Det må ikke legges opp til oppstillingsplass langs fylkesveier, eller andre samferdselsareal der oppstilling kan komme i konflikt med trafikk/og eller bebyggelse og støyskjermer. Dersom oppstillingsplass etableres på areal over parkeringskjeller, må dekket over parkeringskjeller må være utformet til å tåle dette.	
Klima og energi Utbyggingsprosjekter av denne størrelsen må, som en del av planarbeidet, se på og legge til rette for: • Tiltak for å minimere energibruk innenfor planområdet • Tiltak for å minimere klimagassutslipp • Valg av energiløsninger og byggematerialer • Muligheter for gjenbruk av eksisterende bebyggelse, og/eller komponenter/materialer fra eksisterende bebyggelse Redegjørelse skal omfatte tiltak i anleggsfasen og driftsfasen. Planområdet faller innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.	
Støy-, lys-, og luftforurensning Det må gjøres en støyutredning med tanke på boenheter mot Hønengata, og uteoppholdsarealer. Kravene i T-1442 må oppfylles. Kravene til luftkvalitet i T-1520 må oppfylles. Bygningskroppen må plasseres på en måte som gir ly for støy fra Hønengata. Luftinntak bør ikke plasseres mot Hønengata.	

Utearealer og fortau må være tilstrekkelig opplyst, og ikke-opplyste arealer bør unngås, men ikke i den grad at det blir sjenerende.	
Flom, ras, og skred Planarbeidet må redegjøre for om en geologisk utredning er nødvendig, som en del av kunnskapsgrunnlaget. Nødvendigheten må ses i sammenheng med etablering av parkeringskjeller.	
Overvann, vann og avløp Det er store utfordringer knyttet til overvann i det aktuelle området. Det skjer stadige utfordringer knyttet til vann i kjellere i og rundt dette området. Grunnvannet i området står høyt. Det må utformes en plan for overvannshåndtering. Det finnes to bekkelukkingen i området, som bidrar til oversvømmelser ved mye nedfør, senest nå i juli. Kapasiteten på eksisterende VA er sprengt. Det er påbegynt et arbeid for å se på en ny, overordnet VA-struktur i og rundt dette området. En overordnet plan for dette må være på plass før det kan bygges ut innenfor planområdet. Det må utformes en separat plan for VA innenfor planområdet. Dette må gjøres i dialog med kommunens VA-avdelingen gitt situasjonen i og rundt området. Det er kapasitetsutfordringer på spillvann. Det må gjøres rede for tilkoblingspunkter i forbindelse med plan for VA. Separering av avløpsledninger må prioriteres. Eventuelle slamavskillere i drift i området kan saneres, slik at nye, separate, stikkledninger kobles direkte til kommunale ledninger. Både tak og uteoppholdsarealer må bidra til å håndtere overvann.	
Grunnforurensning Det foreslåtte planområdet grenser til eiendom med drift av bensinstasjon og selvvask av bil, og utgjør derfor et mulig område for grunnforurensning, og det må derfor gjennomføres undersøkelser og tiltak i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2.	
Eiendomsgrenser Innenfor planområdet er de fleste, registrerte, grenser usikret, med unntak av grensen mellom 86/252 og Hønengata. Grensene må derfor gås opp som en del av planarbeidet.	

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
	Grønn plakat
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
x	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
x	Krav til lekeplasser <i>I tråd med føringene gitt i avsnittet for lek- og uteoppholdsarealer</i>
	Jordfaglig vurdering
x	Teknisk veilysnorm
x	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder
	Annet:

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev 2024
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
x	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027 <i>Se avsnitt om kulturminner og kulturmiljø under punkt 4</i>
	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
x	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
x	KMDs veileder om universell utforming i planlegging

6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her hvordan og hvor 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>	
x	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
	Grønnstruktur	
x	Kulturminner og kulturmiljø <i>Forholdet til den gamle gårdsbygningen innenfor planområdet må redegjøres for og kommenteres</i>	
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>For arealene påvirket av driften til bensinstasjon</i>	
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
x	Luftforurensning	
x	Lysforurensning	
	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulemper	

x	Radon	
	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
x	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12) <i>Planområdet er registrert som aktsomhetsområde for flom</i>	
6.4	Barn og unge	
x	Barnehage	
x	Skole	
x	Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss)	
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)	
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	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)	
	Velferdsteknologi	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	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, gang- og sykkelvei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering		
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
x	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?	Det skal gjennomføres informasjonsmøte ved oppstart av planarbeidet. Møtet bør gjennomføres omtrent midt i varslingsperioden.	
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		
Fasadeoppriis og perspektiver	Det må illustreres hvordan bebyggelsen vil oppleves for de som kommer gående langs Hønengata. Det bør også illustreres hvordan det vil se ut på avstand fra vest. Illustrasjonene må være i øyenhøyde	
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: - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		
Sjekkliste fra oppstartsmøtoreferatet		
Sjekkliste kart (se punkt 11 under)		

Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt. 4. (NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres). - Utredning for trafikk og tiltakets påvirkning på Hønengata - Støyutredning - Plan for håndtering av vann, avløp, og overvann - Geoteknisk utredning - Sol-, og skyggeanalyse.	
Illustrasjonsbehov • 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 eiendomsgrensene, 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	
x	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 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	Solheim Hageby AS
Adresse	Vækerøveien 8A
Postnr. og –sted	0282 Oslo
Organisasjonsnummer	932 495 996

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	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 prinsippsspørsmål avklares med kommunen på et tidlig tidspunkt.

Vi ber om at forslagsstiller tar utgangspunkt i tidshorizontene 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.