



RINGERIKE
KOMMUNE

Plan 525 Detaljregulering for Haug panorama

Oppstartsmøtereferat

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 oppstartsprossessen, 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 og plannavn	Plan 525 Haug panorama		
Plantype		Områderegulering	
	x	Detaljregulering	
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess	
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	131/1, 131/131, 131/32, 132/95 og 106/1		

Dato for komplett planintitiativ	08.07.2025		
Møtested	Fossveien 9, Hønefoss		
Møtedato	13.10.2025		
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> Blink Hus Sigdal, Gunbjørn Vidvei Silje Janett Jørum		
	<u>Fagkyndig:</u> PlanGrep MNAL Eyolf Angell-Eriksen		
	<u>Grunneiere:</u> Christopher Øren		
	<u>Fra kommunen:</u> Nilam Ilyas, avdelingsleder Ingrid Liseth, saksbehandler Linda Nethus, medsaksbehandler		
	X	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.	
	Merknad		
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Fagkyndig Eyolf Angell-Eriksen, PlanGrep MNAL		

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel (KPA)	05.09.2019	Bolig
x	Eldre reguleringsplan nr. 99 B-D	02.03.1979	LNF

			<u>Kommentar</u> KPA gjelder foran den eldre planen, så planstatus for planområdet er boligformål . (Dette gjelder ikke den alternative avgrensningen).
--	--	--	---

Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordnet plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordnet plan.
<u>Merknad:</u> Dersom 106/1 planlegges å omgjøres til boligformål vil planforslaget ikke samsvare med arealformålet i overordnet plan.	

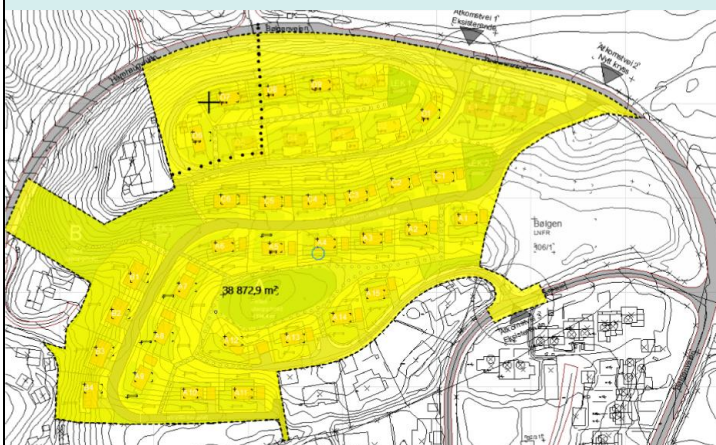
2. Konsekvensutredning/planprogram

	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. <u>Forslagsstillers begrunnelse</u> Forslagstiller vurderer området som konsekvensutredet i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen. COWI har utført en overordnet konsekvensanalyse ved revisjon av kommuneplanen fra LNF til Bolig. Området er nå avsatt til boliger i kommuneplanens arealdel som felt B27. Tema som naturmangfold, geologisk mangfold og støy skal greies ut og eventuelle tiltak skal omtales i ROS-analysen. Planområdet ligger over marin grense. Området har i dag en eksisterende atkomstveg og flere anleggsveier for skogbruk. Skogen i planområdet er hugget ned og vegetasjon består av ung krattskog. Analyserapporten betegner arealet som skog av høy bonitet. I forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg II punkt D-i, skal avskoging med sikte på omlegging til annen arealbruk vurderes nærmere.
x	Vi har undersøkt tema nærmere i analyserapport, kommunens kartside og miljødirektoratets Naturbase for naturmangfold, naturtyper, flora og fauna/rød- og svartlistearter uten å finne registreringer annet enn skog av høy bonitet. <u>Kommunens kommentar:</u> Ved planarbeid i tråd med kommuneplanen: Planforslaget vil ikke tilrettelegge for tiltak som utløser krav til konsekvensutredning (forskriftens § 6) eller som skal vurderes etter forskriftens § 8. På bakgrunn av lovreguleringen vi har i Norge gjennom plan- og bygningsloven, sektorlover og med naturmangfoldloven og vannforskriften legges det til grunn at saker som ikke blir omfattet av kravet til konsekvensutredning likefullt blir tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen. Oppstartsmøtereferatet vil inneholde føringer for planarbeidet og nødvendige utredninger basert på tilgjengelig kunnskap på dette tidspunktet. Da arealet ble tatt inn i KPA ved revideringen i 2019 ble det gitt noen anbefalinger knyttet til utvikling av området med boliger. Disse omfattet sikring av trafiksikker

	gang- og sykkeltilgang til Haug sentrum, og at ved eventuell utbygging bør deler av skogen bevares fordi den er et visuelt element i kulturlandskapet.
	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

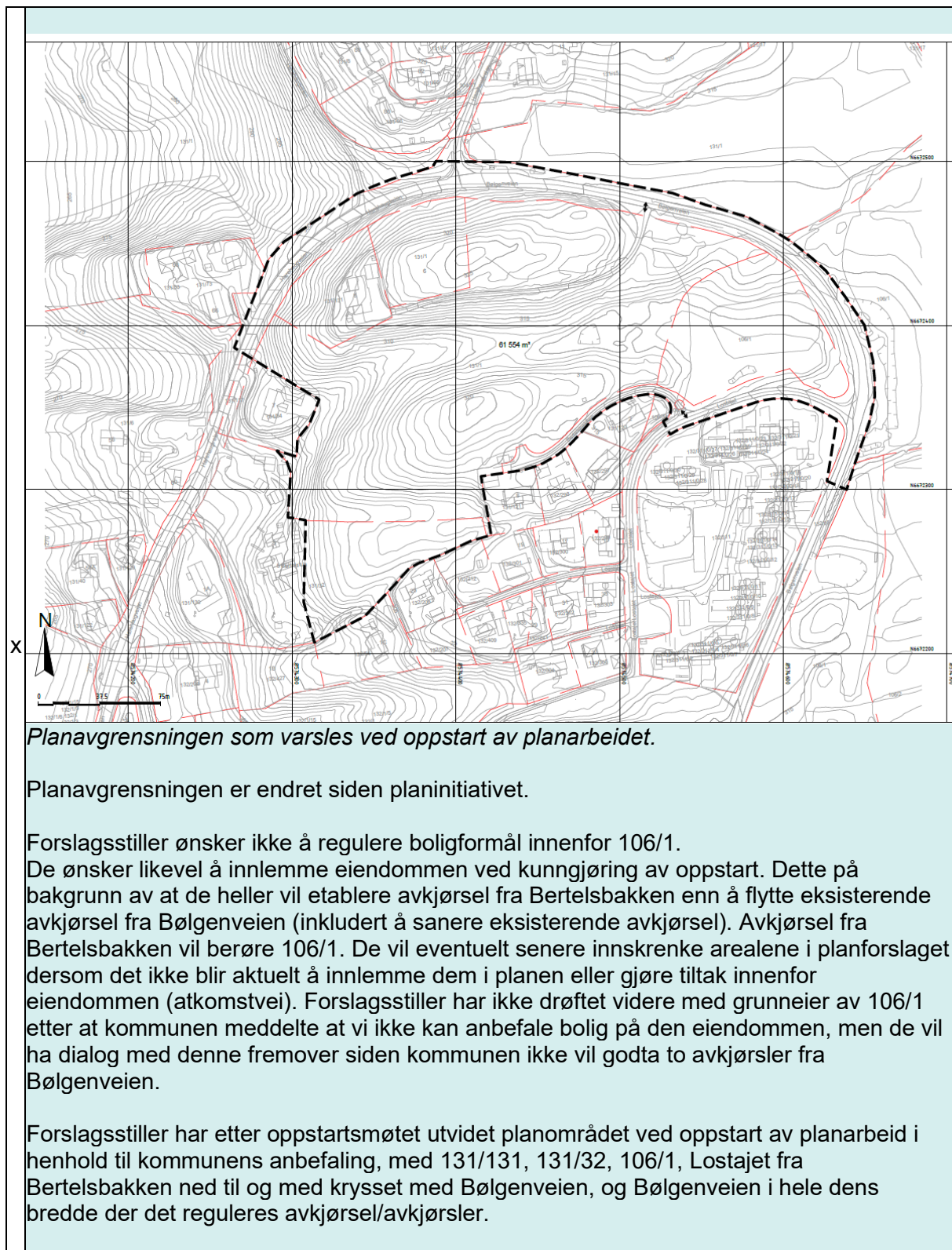
Planavgrensningene som ble foreslått i planinitiativet.



Alternativ 1



Alternativ 2



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 ivaretatt, begrunn kort hvorfor.
Tema Planstatus Planområdet er regulert til LNF i reguleringsplan nr. 99 B-D fra 1979. I gjeldende kommuneplanens arealdel og i høringsforslag til revidert arealdel er området satt av til boligformål- Her er det motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanen. Gjeldende planstatus er at boligformålet i kommuneplanen gjelder foran LNF-formålet i reguleringsplanen. Kommunen er ellers i gang med planvask gjeldende regulering. Planarbeidet må ses i sammenheng med og koordineres med denne.	
Tema Utnyttelsesgrad og boligtyper Planområdet ligger innenfor «grense for langsiktig vekst» for Haugsbygd i gjeldende kommuneplanens samfunnsdel. I høringsforslaget til revidert kommuneplanens arealdel (2025) ligger planområdet innenfor sentrumssonen og det legges opp til «småhusbebyggelse og tett-lav bebyggelse». Den indre sentrumssonen ligger i området rundt skolene. Det er ønskelig med varierte størrelser og typer av småhusbebyggelse, noe som kan bidra til å skape bra møter mellom mennesker av ulike generasjoner og samfunnslag. Fagkyndig plankonsulent mener at terrenget egner seg best til eneboliger. Forslagstiller Blink Hus Sigdal mener at det er eneboliger folk er interessert i her oppe. Kommunen presiserer at forslagsstiller i planforslaget må redegjøre for hvordan variasjon ivaretas. Felter til frittliggende småhusbebyggelse må reguleres med eiendomsgrenser for hvert bygg, og byggegrense minimum 4 meter innenfor.	

Silhuettvirkningen (fjernvirkningen) av utbyggingen må begrenses, og den må vises. Det må settes byggegrense mot vei. Fagkyndig plankonsulent viste 3D-modellen og at boligene vil stikke over kollens terreng når man ser området fra Harehaugveien. Grunneier mente at området bør ha vegetasjon i form av spredte trær, bjørk for eksempel. Trærne vil på sikt stikke over hustakene. Det anbefales å reguleres lik takform innen hvert felt og at det jobbes videre med fargevalg, se kommunens formingsveileder. Variasjon i farger kan vurderes sikret i bestemmelsene. I reguleringsbestemmelsene skal det være føringer for antall boenheter per tomt til frittliggende småhusbebyggelse, altså om det skal være enebolig, enebolig med bi-leilighet eller tomannsbolig.	
Tema Planavgrensning • Avgrensningen må ses i sammenheng med pågående planvask. Unngå å få øyer av restarealer fra gammel reguleringsplan som ikke blir regulert i ny plan. Dette innebærer at dere må ta med 131/131 som er avsatt til eksisterende boligformål i kommuneplanen. • Vi ber dere vurdere å innlemme eiendommen gnr/bnr. 131/32 i planområdet. Dette kan være nyttig for å sikre en god utnyttelse av 131/32 og atkomst til denne. Eiendommen er foreslått endret fra LNF til bolig i pågående revidering av kommuneplanens arealdel, og det har ikke vært innsigelser til endringen. Forslagsstiller har etter oppstartsmøtet utvidet planområdet ved oppstart av planarbeid i henhold til kommunens anbefaling, med 131/131, 131/32, 106/1, Lostajet ned til og med krysset med Bølgeneveien, og Bølgeneveien i hele dens bredde der det reguleres avkjørsel/avkjørsler.	

Tema Alternativ planavgrensning (106/1)

- Alternativ avgrensning fra planinitiativet (utvidelse med 106/1, LNF): Dette arealet har vært vurdert i pågående revidering av kommuneplanens arealdel (KPA) og i forrige revidering. Forslaget ble ikke tatt med videre ved grovsilingen. Arealet ble sist vurdert i behandlingen av KPA våren 2025, fordi grunneier hadde sendt høringsuttalelse med opprettholdelse av innspill om endring til boligformål. Ved politisk behandling ble det holdt fast på ikke å endre arealet til boligformål. Grunnlaget for ikke å endre til bolig i KPA har vært jordvern.
- Eier av 106/1 har tidligere søkt om varig fritak fra driveplikten. Dette har politikerne vært klare på at ikke skal innvilges.
- Videre har det vært utfordringer med fukt på den dyrka marka. Avrenning fra boliger beliggende så tett på som skissene viser kan gjøre jorda enda mindre drivverdig.
- For en helhetlig regulering av området kan det være en fordel å inkludere 106/1 i reguleringsplanen, særlig dersom det kan gi bedre løsninger med adkomst, arrondering osv. Forutsetningen må være at den fulldyrkede jorda blir ivaretatt og drevet, altså at det fortsatt reguleres til relevant underkategori av LNF-formålet. Skissen viser at nye boliger vil komme forholdsvis tett på den fulldyrkede jorda. Anbefaler å se nærmere på om den dyrka marka kan ses på som en mulighet inn i boligutbyggingen i form av for eksempel parsellhager eller andelslandbruk.
- 106/1 kan ikke endres til bolig, men i planarbeidet kan man se på om det eventuelt kan skyves noe på grensene mellom boligformålet og LNF-formålet for å kunne etablere adkomstvei fra Bertelsbakken

Forslagsstiller må da vurdere konsekvensene av å ta av LNF. Forslagsstiller er innstilt på ikke å regulere til boligformål innenfor 106/1, i tråd med kommunens tilbakemeldinger, men å ta med eiendommen ved oppstart av planarbeid slik at de kan undersøke muligheter for å regulere og etablere atkomst fra Bertelsbakken.	
Tema Eiendomsforhold Kommunen minnet om at planområdet vil ha mange fellesarealer som friområder, lekearealer og veier. Slike arealer kan ikke ligge igjen på den opprinnelige eiendommen. Forslagsstiller må bestemme seg for hvem som skal eie disse arealene og ha ansvaret for drift og skjøtsel. Blink Hus Sigdal tenker å etablere en velforening, som skal eie alle fellesarealene, med pliktig medlemskap for alle boligene i planområdet.	
Tema MUA og lekearealer Kommunens tilbakemelding var i utgangspunktet at: For å unngå store, uheldige terrenginngrep kan lavere krav til MUA vurderes, for eksempel ved at en viss prosent av grøntarealer brattere enn 1:3 kan medregnes. Fagkyndig plankonsulent opplyste at han hadde regnet på MUA og funnet at planinitiativet oppfyller kravet til 200 m² MUA til alle boenhetene. Kommunen forklarte at etter at vi sendte ut kommunens tilbakemeldinger har vi sett at formuleringen om areal som kan medregnes i MUA var uklar. Man kan ikke medregne arealer brattere enn 1:3 i MUA, men et lavere krav til MUA kan settes mot at det sikres at hver boenhet får uteoppholdsarealer med god kvalitet. I oppstartsmøtet presiserte kommunen at forslagsstiller må foreslå den best mulige løsningen for planområdet, hvor både hensynet til terrengtilpasning og uteoppholdsarealer med kvalitet er ivaretatt.	Det er ønskelig at lekeplassene også har en funksjon som sosiale møteplasser. Det kan settes bestemmelser om hvilke funksjoner lekeplassene skal ha, og hvordan det skal legges til rette for disse funksjonene.

Små lekeplasser kan med fordel samles til færre og større. Anbefaler to større fremfor tre mindre lekeplasser. På grunn av det kupert terrenget bør det settes krav til lekeplassenes beskaftenhet i forhold til plassering av funksjoner, møblering mv. Lekeplassene skal i hovedsak være universelt utformet.

Forslagsstiller viste til at krav til lekeplass for de aller minste skal ha maksimum 50 meter avstand fra bolig til lekeareal, og at det derfor kan bli umulig å samle og konsentrere lekeplassene. De viste også til at det kreves lekearealer med ulik funksjon innenfor planområdet (sandlekeplass og kvartals-/strøkslekeplass).

Kommunen viser til at det er riktig at kommuneplanen stiller krav til både sandlekeplass, nærlekeplass og strøkslekeplass. Selv om vi har anbefalt at lekearealene samles til færre og større arealer, så er en mest mulig sentral plassering viktig. Eneboligområder har normalt plass til noe lek på egen eiendom, slik at det ikke nødvendigvis vil være behov for egne sandlekeplasser for hver femtiende meter. Alle lekearealer i planområdet bør også utstyres med leke utsyr for de minste, slik at lek for de minste er mulig både på egen eiendom og lekeplassene.

Tema Barn og unge

Leker barn på kollene i planområdet i dag? Med bakgrunn i vurderingen av arealinnspill til kommuneplanen anbefales det å løfte hensynet til barn og unge i planprosessen, inkl. medvirkning fra brukere av området, slik som elever fra Vang skole og Haugsbygd ungdomsskole. Krav om erstatningsarealer kan være aktuelt, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Konsekvensutredning av 131/32 pekte på at utbygging vil kunne svekke barns tilgang til grøntområder i nærområdet, og at arealet vil miste noe av verdien som grøntområde når arealene i nord blir bygd ut til bolig (altså arealene i gjeldende planinitiativ). Beskrivelsen i planinitiativet tyder på at området kan være mye brukt: *«I forhold til skogsdrift har det også vært store utfordringer med lek og aktivitet i området,*

<i>kasting av søppel og hageavfall samt bygging av tretopphytter.»</i> Grunneier gjorde rede for hvilke skogsområder skoler og barnehager i Haug bruker, videre at de ikke bruker dette området. Kommunen informerte om at kravet til medvirkning ligger i plan- og bygningsloven. Hensikten med å henvende seg til skolene er ikke for å få informasjon om hvor skolenes organiserte friluftaktiviteter foregår, men for å få barn og unge i tale og kartlegge bruken av planområdet i barn og unges hverdag. Viser også til det som framgår av planinitiativet; at området brukes mye til lek og tretopphytter. RPR for barn og unge 5.d. sier blant annet at: <i>Fullverdig erstatning skal skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.</i> Se RPR for pkt. 5b.	
Tema Friluftsliv Beskrivelsen av at det ved skogsdrift har vært problemer med at området brukes mye til lek og tretopphytter kan tyde på at dette er et viktig nærturområde. Det er positivt at noe av arealet skal bestå som (etter hvert) skogkledde koller. Friluftsområdene må være lett tilgjengelige og knyttes sammen med stier (helst) eller fortau. Sørg for stier mellom boligene slik at man kan gå gjennom området uten å gå rundt hele på vei. Eventuelt regulere inn og sikre gjerde mot boligene. Husk nærnatur for de aller minste - kort vei dit, og det trenger ikke være stort.	
Tema Naturmangfold Det er usikkert hvor godt kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold er, til tross for at området tidligere er naturtypekartlagt. Ifølge geologisk berggrunnskart er mesteparten av Haugsbygd svært kalkrikt, og derfor et mulig	

habitat for en rekke truede arter som f.eks. planten dragehode. Lokal variasjon kan forekomme i geologiske kart, og det er ikke sikkert at nettopp dette området er kalkrikt. Det må lages en naturmangfoldrapport som inkluderer kartlegging av karplanter, spesielt i grunnlendte partier av området. Grunneier spurte om de må vente med dette til etter at det er kunngjort oppstart av planarbeid. Kommunen svarte at det ikke er nødvendig.	
Tema kulturminner Det kan være potensiale for kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen vil trolig kreve arkeologisk registrering.	
Tema Klimagassutslipp, energi, bygg Der relevant bør det for utbygging innenfor planområdet vurderes tiltak jf. Statlig planretningslinje for klima og energi 4.3 og jf. § 5.16.1 i foreslåtte bestemmelser til revidert kommuneplanens arealdel: 1. Tiltak for å minimere energibruk 2. Tiltak for å minimere klimagassutslipp 3. Valg av energiløsninger og byggematerialer Redegjørelsen skal omfatte tiltak både i anleggsfase, driftsfase (f.eks. tilrettelegging for grønn mobilitet) og knyttet til selve byggene og materialvalg. Se mer i tilhørende "Retningslinje til 5.16.1 Krav om redegjørelse for klima- og energitiltak". Planområdet består i hovedsak av høybonitetsskog som har høy verdi for karbonbinding, og det bør utredes avgrensninger som reduserer hvor mye av skogen som berøres. Se grov arealanalyse vedlagt. Foreslått utvidelse inkluderer også fulldyrka mark, som det i samfunnsdelen er vedtatt å ha en nullvisjon om å omdisponere. Forslagsstiller spurte om vi krever et klimagassregnskap. Kommunen svarte at det ikke er nødvendig. Spørsmål om	

kravene som ligger i forslag til revidert kommuneplan kan vi ta imot og besvare.	
Tema Grunnforurensning Det er ikke noe fra flyfoto som antyder risiko for grunnforurensning.	
Tema Vann, avløp og overvann Det må utarbeides en VA-plan. VA må planlegges i samarbeid med kommunens VA-avdeling. Det er tilstrekkelig kapasitet på vann i området. Mulig tilkoblingspunkt for vann er i kum 75248, og for avløp i kum 2281 og /eller 20017. Det må sikres tilstrekkelig vannkapasitet til slukking av brann. Det ligger en privat vannledning i planområdet, denne må ivaretas. Det må utarbeides en helhetlig plan for overvannshåndtering, se kommunens retningslinjer. Alt overvannet skal som hovedregel håndteres innenfor planområdet med infiltrasjon og fordrøyning, ved bruk av åpne, naturbaserte overvannsløsninger. Hvis andre løsninger (tekniske) velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Det er pr. i dag ikke kapasitet på overvannsledninger i området, det er behov for kapasitetsøkning på overvann. Fordrøingsmagasin som del av overvannshåndteringen bør vurderes. Dette bør sees på i samarbeid med kommunen. Planområdet ligger ikke i tilknytning til vannforekomst pr. i dag. Husk likevel å ta hensyn til hvor vannet vil komme ved store nedbørsmengder. Dimensjoner kulverter deretter, håndter overvann, trinn 1 og 2, på egen eiendom med blågrønne løsninger og sørg for at trygge flomveier planlegges inn. Overvann som ikke skal håndteres innenfor planområdet skal ledes bort via trygge flomveier, fortrinnsvis åpne løsninger, til egnet resipient. Det må vises trygge flomveier i overvannsplanen.	

Husk at fortetting oppstrøms kan gi problemer med overvann nedstrøms og planlegg deretter. Det er mulig det har vært en bekkelukning i området, dette må undersøkes nærmere. Fukt på jorden på 106/1 kan ha sammenheng med en lukket bekk. Eventuelle lukkede bekker må vurderes gjenåpnet. Forslagsstiller hadde spørsmål om flomvei, resipient og behov for fordrøyning innenfor planområdet. Kommunen informerte om at kravet til håndtering av overvann vil kreve en fagkyndig hydrolog og en rapport som beskriver mulig løsning og trygg flomvei.	
Tema Vei Planforslaget må redegjøre for hvor mye ny trafikk som skapes som følge av utbyggingen det tilrettelegges for. Videre hvordan trafikken vil fordele seg på og konsekvenser for kapasiteten på offentlige veier. En trafikkanalyse for Bølgeneveien og Harehaugveien er aktuelt med tanke på økningen i ÅDT på disse kommunale veiene. Analysen legges til grunn for vurdering av om det er behov for trafiksikring for myke trafikanter. Planforslaget må vise trafiksikker skolevei. Det må gjøres rede for hvordan det skal sikres god tilrettelegging for gående og syklende til skole og daglige gjøremål i Haug. Planområdet bør kobles best mulig på eksisterende gang-/sykkelvei fra innerst i Lostajet. Internt i planområdet skal det også være trafiksikkert for myke trafikanter. Avkjørsler må reguleres helt fra offentlig vei og frisiktsoner må vises på plankartet og være innenfor planområdet. Nye veier må være private. Adkomst til planområdet fra Bølgeneveien skal begrenses til én adkomst/ett kryss. Ved etablering av ny avkjørsel fra Bølgeneveien lenger øst, må eksisterende avkjørsel saneres. Eksisterende boligeiendom gnr/bnr 131/131 må sikres adkomst fra nye interne veier.	

Det skisserte, nye krysset med Bølgeneveien ligger i en kurve og er potensielt trafikkfarlig. Her må siktlinjer og geometri (som svingradius) vises. Veistandard må minimum være klasse AD2. Generelt må avkjørsler reguleres og opparbeides i tråd med kommunens veg- og gatenorm. Innkjøring fra Lostajet via Bertelsbakken bør vurderes i stedet for to avkjørsler fra Bølgeneveien. Bertelsbakken ligger på kommunal eiendom, men må reguleres til privat felles avkjørsel som i dag. Forslagsstiller vil heller etablere avkjørsel fra Bertelsbakken enn å flytte eksisterende avkjørsel fra Bølgeneveien (inkludert å sanere eksisterende avkjørsel). Derfor tar de med nok areal ved oppstart, og viderefører dialog med grunneier av arealer innenfor 106/1 som er nødvendige for å få etablert avkjørsel fra Bertelsbakken. Det må sikres tilstrekkelig adkomst for brann og rednings biler, blant annet skal det være minimum 3,5 meters bredde på veiene, se brann – og redningstjenestens retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap	
Tema Geodata Eiendomsgrenser i og ved planområdet er ok. Foreslått adkomstvei 1: Får adressenavn Bølgeneveien + omadressering. Foreslått adkomstvei 2: Her må det vurderes om det skal etableres et nytt veinavn. Foreslått adkomstvei 3: Får adressenavn Bertelsbakken.	
Tema Renovasjon Areal for renovasjon må sikres og vises i plankartet. Det bør avsettes felles nedgravd renovasjonsløsning i utkanten av boligområdet, som reguleres med eget formål. Dette grunnet sikkerhet, tilgjengelighet og effektivitet. HRA ønsker	

ikke å ferdes inne på trange boligområder med stor kranbil/renovasjonsbil. Dersom det blir flere veier inn, bør det avsettes separate renovasjonsanlegg til hvert boligfelt.

Er det ønskelig med renovasjon lenger inn på boligområdet, må det avsettes nok plass til anlegg og bil, det må være snuplass iht. Statens vegvesens norm (Stor lastebil (L)) eller gjennomkjøringsvei, underlaget må være dimensjonert for akselvekt 9 tonn, og veiene generelt tilpasset Stor lastebil (L). Ved store variasjoner på stigningsgraden på veiene, anbefaler vi på det sterkeste at renovasjon blir hensyntatt og lagt i utkanten av boligområdene der det er flatt.

Vi viser ellers til § 2-18 i renovasjonsforskriften:

§ 2-18. Kjørbar vei

Som kjørbare vei regnes offentlig og privat vei som tilfredsstiller kravet til fremkommelighet for store lastebiler (L) både sommer og vinter. Krav til atkomstvei for renovasjonsbilen er gjennomgående vei eller blindvei med tilfredsstillende snumulighet som snuplass eller snuhammer iht. vegvesenets norm for snuplass for store lastebiler.

Veier som skal benyttes må ha tilstrekkelig bæreevne og fri sikt. De skal hele året ha en kjørebanebredde på minimum 3 meter pluss kjørbare skulder og fri høyde på minimum 4 meter i hele veiens bredde. Ved nyetablerte veier som er brattere enn Statens Vegvesens anbefaling om maks 8–10 % stigning, kan HRA la være å kjøre dersom de anser det som uforsvarlig, og se etter mer egnet sted for permanent plassering av renovasjonsløsninger. På allerede etablerte veier vil stigningsforholdet ses i sammenheng med de øvrige kravene i denne forskriften. Det er da totalvurderingen som avgjør om veien anses som forsvarlig for renovasjonsbiler.

Ryggning med renovasjonsbil skal av sikkerhetsmessige grunner kun benyttes for å snu renovasjonsbilen.

Dersom vei på grunn av snø, is eller andre hindringer ikke er kjørbare, kan renovatøren

unnlate å tømme oppsamlingsenheten, jf. § 2-20. Se også dokument med generell informasjon fra HRA ved oppstart av nye prosjekter. Forslagsstiller fortalte at de foreløpig har planlagt renovasjon på hver enkelt eiendom. Kommunen ba dem vurdere i stedet å samle renovasjon i utkanten av boligområdet, og presiserte at antallet boliger tilsier at løsningen bør være nedgravd. HRA må godkjenne løsningen før planforslaget kan tas opp til behandling.	
Tema skolekapasitet Skolekapasiteten i Haug er bra.	

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 2025-2029
	Grønn plakatt
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
x	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
x	Teknisk veilysnorm
x	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder
	Annet

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus forventningsbrev 2025
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
x	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
x	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
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 arealbruk og mobilitet
x	SPR Klima- og energi
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
	Riksentikvarens bystrategi
x	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus
x	KMDs veileder om universell utforming i planlegging
x	Tryggere nærmiljøer - En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser

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>	
	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	

x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
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>	
x	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
	Luftforurensning	
	Lysforurensning	
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)	
x	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
	Barnehage	
	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	
	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)		
	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 kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.) Aktuelle velforeninger i nabolaget?	Vi vurderer behovet for dette i forhold til omfanget av merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet.	
Medvirkning med barn og unge	Kommunen tar ansvar for planlegging og gjennomføring. Forslagsstiller deltar.	
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. 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 organisasjonsnummer.

3) Kommunen annonserer på kommunens nettside.

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, inkludert SOSI-kontroll. BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-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 inkludert terrengbearbeiding	

Kopi av varslingsdokumenter: - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)	Bruk kommunens mal for dette	
Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet		
Sjekkliste kart (se punkt 11 under)		
Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i punkt 4. <i>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</i> - Redegjørelse for klima- og energitiltak - Naturmangfoldrapport - Vann-, avløps- og overvannsplan/rapport - Trafikkanalyse - Sol- og skyggeanalyse		
Illustrasjonsbehov Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse, veier, gangveier, lekeplasser og nytt og eksisterende terreng • Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer • Fjernvirkning skal illustreres • Lengde og tverrprofil for veiene • Eventuelt annet illustrasjonsmateriale		

11. Kart

Basiskart

Basiskart bestilles via [Ambitia](#) Infoland.

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Er det uklart hvor eiendomsgrensene går, bør det foretas nærmere undersøkelser iht. pbl. § 33-2. Hvis det er unøyaktige eiendomsgrenser, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor

grensene går, må forslagsstiller vurdere om det er behov for å 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 kan bestilles hos saksbehandler.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger	Merknader
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	Forutsetter at det ikke reguleres boligformål på eiendom gnr/bnr 106/1
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	
	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	

13. Fremdrift

Se overordnet fremdriftsplan 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	Blink Hus Sigdal AS
Adresse	Bruveien 12
Postnummer og –sted	3055 Krokstadelva
Organisasjonsnummer	937 953 585

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 høring og offentlig ettersyn, og før sluttbehandling, f.eks. justeringer i bestemmelser, plankart og planbeskrivelse eller behov for ekstra undersøkelser. Dette skal normalt utføres av forslagsstiller.

Fremdriftsplan		
Fase/ Aktivitet	Start	Slutt
Oppstartsfase. Fra innsendt planinitiativ til ferdig oppstartsmøtereferat. Normalt 8 uker	Juli -25	Oktober -25
Varsel om oppstart , Normalt ca. 8 uker fra utarbeidelse av varslingsdokumenter til frist for innspill. Høringsperiode 4 uker (Juli og høytider medregnes ikke i høringsperioden)	November -25	Januar -26
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag , normalt 10 måneder	Februar -26	Desember -26
Politisk behandling av planforslag (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling).	Januar -27 Saksbehandlers skrivefrist: Feb. -27	Mars -27
Høring og offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	April -27	Juni -27

Ferdigstille komplett planforslag , normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	August -27	Oktober -27
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	November -27	Januar -28
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. 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 kommunen kan avsette tilstrekkelige ressurser til behandling av planforslaget. 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.