



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for

529 – Områderegulering for Hønefoss
stasjonsområde

Planmyndigheten 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.

Dato for utkast til planprogram	07.04.2026				
Møtested	Ringerike kommune				
Møtedato	22.04.2026				
Møtedeltakere	<p><u><i>Forslagsstiller:</i></u> Ringerike kommune, Samfunn og næring - Harriet Slaaen Ringerike kommune, Samfunn og næring - Guro Li</p> <p><u><i>For Vestre Torg Utvikling (VTU):</i></u> Bane NOR Eiendom - Nora Christine Hjelme XPND - Morten Pettersen</p> <p><u><i>Fagkyndig:</i></u> Civitas - Trine Bølviken Civitas - Jomar Lygre Langeland,</p> <p><u><i>Fra kommunen:</i></u> Avdelingsleder reguleringsavdelingen – Nilam Ilyas Saksbehandler reguleringsavdelingen – Ingrid Strømme Medsaksbehandler reguleringsavdelingen – Hanna Høibø</p>				
	<table border="1"> <tr> <td>(X)</td> <td>Alle grunneierne er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Civitas har sendt ut brev til grunneierne innenfor planområdet hvor det er informert om at det har blitt satt i gang en reguleringsplanprosess. Civitas videregir e-posten til saksbehandler Ingrid Strømme og Harriet Slaaen, til orientering. Punktet anses som avklart.</td> </tr> </table>	(X)	Alle grunneierne er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.		Civitas har sendt ut brev til grunneierne innenfor planområdet hvor det er informert om at det har blitt satt i gang en reguleringsplanprosess. Civitas videregir e-posten til saksbehandler Ingrid Strømme og Harriet Slaaen, til orientering. Punktet anses som avklart.
(X)	Alle grunneierne er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.				
	Civitas har sendt ut brev til grunneierne innenfor planområdet hvor det er informert om at det har blitt satt i gang en reguleringsplanprosess. Civitas videregir e-posten til saksbehandler Ingrid Strømme og Harriet Slaaen, til orientering. Punktet anses som avklart.				
	Merknad:				
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre:	Trine Bølviken, Civitas				
Kopimottakere:	Nora Christine Hjelme, Bane NOR eiendom Morten Petersen, XPND Jomar Lygre Langeland, Civitas Guro Li, Samfunn og næring Harriet Slaaen, Samfunn og næring (<i>e-poster med faglig innhold og ikke praktiske avklaringer, om møtetidspunkter m.m.</i>)				

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.09.2019	Sentrumsformål i det som er markert som utbyggingsformål.
x	Kommunedelplan	Kommunedelplan naturmangfold (2025), Kommunedelplan for gående og syklende (1995)	
	Reguleringsplan	Beskrevet i planprogrammet	

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen

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:	

2. Konsekvensutredning/planprogram

	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: Kommunens kommentar:
x	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _§ 6 i forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1 og vedlegg 2. Viktig at alternativet (tiltakene) som skal konsekvensutredes er tilstrekkelig detaljert, også der det legges opp til plankrav.
x	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

x	Planavgrensningen er det samme som i utkast til planprogram. Kommunen har forståelse for at det har vært, og er viktig, for forslagsstiller å avgrense prosjektet og at dette har med gjennomføring av planen og prosjektet å gjøre. Kommunens vurdering er at planavgrensningen som foreslås i planprogrammet har en logisk avgrensning opp mot tilgrensede planer og arealer.
---	---

	<p>Dersom det i videre i planarbeidet, for eksempel gjennom innspill til varsel om oppstart eller i fagutredninger kommer frem til at det er hensiktsmessig å utvide planavgrensningen, vil dette kunne vurderes på nytt. Dersom det i det videre planarbeidet viser seg hensiktsmessig å redusere arealer fra FRE16, kan plangrensen vurderes på nytt.</p>
	<p>Planavgrensningen er endret siden planprogrammet. Beskriv eventuelle vurderinger og uenigheter drøftet og konklusjoner fra møtet. <i>Endelig oppstartsmøtereferat skal ha limt inn endelig planavgrensning.</i></p>

4. Kommunens tilbakemeldinger

<p>Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Overordnet: Kommunen er positive til innholdet i planprogrammet og utvikling av stasjonsområdet betyr mye for utviklingen i kommunen.</p> <p>Det er positivt med fortetting med boliger i et sentrumsnært og «grått» område, som i tillegg er tett på kollektivknutepunkt med togstasjon og trolig i framtiden knutepunkt for også buss. Bra at det under omtale om hensikten med planarbeidet står at det skal «legges vekt på effektiv arealbruk og tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange.</p> <p>Det skilles mellom "byutviklingsområdet" mellom jernbanen og Soknedalsveien, som er området som planlegges for bolig- og næringsutvikling, og "planområdet" som også inkluderer samferdselsarealer og grøntområder rundt byutviklingsområdet.</p>	
<p>Plankrav/ikke plankrav: VTU ønsker ikke plankrav annet enn på byggefeltene nærmest stasjonen, jf. figur i planprogrammet. Bane NOR Eiendom er tydelig på at dette anses som et krav. REG har forståelse for dette og ønsker å imøtekomme dette.</p> <p>Premisset for dette er at arealene reguleres tilstrekkelig detaljert, med formål, byggegrensar så detaljert at det kan gå rett på byggesak. Bestemmelsene og det øvrige innholdet i reguleringsplanen, plangrep m.v., må være tydelige slik at byggesaksbehandlingen blir forutsigbar. Eksempel på temaer som må være</p>	

<p>tilstrekkelig avklart på reguleringsplan-nivå er sikring av høy bokkvalitet og varierte boliger.</p> <p>Med andre ord, der det ikke blir plankrav, må forhold som ellers ville vært naturlig å håndtere i detaljregulering, være avklart i områdeplanen. Byggesaksavdelingen trenger «verktøy» for å kunne avverge tiltak som f.eks. er utilsiktede og som kunne vært unngått gjennom detaljregulering. Planen må ikke være så grovmasket at slikt som utnyttingsgrad, høyder og krav til utearealer ikke er avklart.</p>	
<p>Trinnvis utbygging: Bestemmelsene må definere tydelig hva som skal sikres innenfor hvert delområde og byggetrinn og når. Størrelsen på delområder må komme tydelig fram i planforslaget. Viktig at det er en helhetlig plan. For eksempel gjennomgående gangvei: Hvilke deler av byutviklingsområdet skal sikre ulike biter av gangveien. Viktig at det i ett trinn ikke begrenser mulighet for neste trinn osv. Bestemmelser må ha gode og hensiktsmessige rekkefølgekrav og dokumentasjonskrav til byggesak.</p> <p>Har man gjort seg noen erfaringer fra sammenlignbare planer rundt kollektivknutepunkter?</p> <p>Viktig å sikre god bokkvalitet i en byggefase Må være en helhetlig plan for at området skal fungere som et godt og sikkert nabolag i alle byggetrinn, og også i bygge- og anleggsfase over tid.</p>	
<p>Stedstilpasning, arkitektur, skala: REG viser til kommunens tilbakemelding som er sitert i sluttrapporten hvor vi skriver at Team A-Lab i sitt forslag hadde den beste tilpasningen til «Hønefoss-skalaen», og at det er et fint grep med å bygge innenfra og ut. Det påpekes at A-Labs forslag er det utgangspunkt for videre arbeid, og ikke et ferdig forslag.</p> <p>Kvartalstruktur og indre gårdsrom De indre gårdsrommene vil gi positive kvaliteter til bomiljøene, gjennom å lage skjermede uteplasser på bakkeplan for å bidra til godt sosialt miljø. Det er også viktig at det sikres at områdene skal være åpne og ikke lukkede og kun private. Det ser ut som A-Lab har lagt opp til gode åpninger i sitt forslag.</p> <p>I området rundt stasjonen er det mange som vil bevege seg. Det er da ekstra viktig at det blir gode og tydelige overganger mellom private, halvprivate og offentlige rom. Kommunen mener at kvartalsstruktur også kan bidra til dette.</p> <p>Det er en fin idé å bygge videre på størrelsen på kvartalene i sentrum. Men, rett størrelse på kvartalene vil også avhenge av høyden og dybden på byggene. Planforslaget må vise at det er mulig å få til gode nok solforhold på utearealene med den foreslåtte bebyggelsesstrukturen.</p>	
<p>Høyder Høydene må konsekvensutredes, særlig med tanke på nærvirkninger og fjernvirkninger og åpenhet mot elva. REG viser til at sluttrapporten vurderer at næringsbebyggelsen ved stasjonen virker noe massive. Viktig at dette blir godt utredet.</p>	
<p>Uteoppholdsarealer, møteplasser og lekearealer: Det er viktig at det sikres gode uteområder, møteplasser etc. gjennom reguleringsbestemmelser som stiller krav til kvalitet, plassering, opparbeidelsestidspunkter etc. Viktig at reguleringsplanen sikrer både privat og felles uteoppholdsarealer.</p>	
<p>Landskapsvirkninger: Plassering av bygg/tilpasning til landskap For byutviklingsområdet i vest: Bebyggelsen må forholde seg til landskapets karakter.</p>	

<p>Det kan være naturlig at det bygges høyest i sør og at bebyggelsen trappes ned mot Soknedalsveien for å skape åpenhet og å tilpasse bebyggelsen til landskapet, men dette må utredes i planarbeidet, og avveies opp mot andre interesser, for eksempel solinnslipp. Samtidig må det skjermes for støy fra vegtrafikken i Soknedalsveien. Åpenhet og sikt mot elva må ses nærmere på i konsekvensutredning.</p>	
<p>Kulturminner/kulturmiljø:</p> <p>Byutviklingsområdet omfatter flere bygg med høy og middels lokal verneverdi. Meieriet er vurdert til middels verdi samlet sett, men med høy verdi innen identitet/symbolverdi, jf. kartlegging utført av Jo Sælleg. Sammen med blant annet Hønefoss stasjon er dette et bygg mange innbyggere kan ha et forhold til, og som har betydning for byens felles historie. Hønefoss stasjon inngår i et større kulturhistorisk miljø knyttet til etableringen av Bergensbanen. Stasjonsområdet og Begna bru er vurdert til å ha særlig stor kulturhistorisk verdi i planprogrammet for FRE16.</p> <p>Videre byutvikling bør bygge opp under eksisterende kulturhistoriske miljøer og styrke deres rolle i bybildet som identitetsskapende elementer. Området er et viktig historisk område i Hønefoss, og utviklingen bør være identitetsbevarende og styrke sammenhengen mellom Nordre og Søndre torg, torgrommene, bebyggelsen, fossen og Hønefoss bru.</p> <p>Det vurderes som positivt at A-lab sitt forslag tar utgangspunkt i kulturmiljøet rundt Meieriet, og bruker Meierikvartalet som et sentralt element. Det er også positivt at kulturminner inngår i konsekvensutredningen, og at M-1941 skal benyttes. Befaringen bør avklare om eksisterende tilbygg til Meieriet har selvstendig kulturminneverdi, eller om fjerning kan bidra til å tydeliggjøre byggets hovedform og opprinnelige uttrykk.</p> <p>Hensynet til den fredede gang- og sykkelveien må avklares med Riksantikvaren. Kulturminner som skal bevares, må sikres i plankart gjennom hensynssoner og i bestemmelser. Dette gjelder også stasjonen og brua, som ligger utenfor utviklingsområdet.</p> <p>Nybygg bør plasseres og utformes slik at de bygger opp under kulturminnene og ikke forringer kulturminneverdien deres. Det vil være positivt å gi kulturminnene en ny kontekst der nytt og gammelt spiller sammen på en god måte. Avstander og høyder fra nybygg til kulturminnene er relevant.</p>	
<p>Forholdet mellom det jernbanetekniske og området som bolig, næring, kontorer, handel m.m.</p> <p>Kommunen er positive til at det er enighet blant aktørene (Bane NOR SF, Bane NOR Eiendom og Nye Veier m.fl.) om ny sporplan. Dette har mye å si for gjennomførbarheten i planen.</p> <p>De er viktig at man i fortsettelsen også ser på hvordan den tekniske infrastrukturen (veier, kjøremønster m.m.) legger til rette for et område hvor det er godt å bo og jobbe i.</p> <p>Viktig med god dialog med kommunens Vegavdeling/Utbyggingsenheten for arealer som har skjæringsflater til kommunale veier, blant annet Vinterroveien. Se mer under overskriften «Veg» lenger ned.</p>	
<p>Støy:</p> <p>REG viser til tidligere oppstartsmøtereferat fra 2022 hvor det i støyrapporten fra 2018 baserer seg på at stille side kan erstattes med dempet fasade. Viktig at støy utredes med oppdatert støyretningslinje med tilhørende veileder fra 2021. Stille side er et viktig premiss som må legges til grunn.</p> <p>Støyskjermer langs Soknedalsveien bør unngås. Bebyggelsen må plasseres slik at den selv er med på å skjerme utearealer og lage stille sider.</p>	

<p>T-1442 skal legges til grunn for både bebyggelsen og for utearealene. Eventuelle avvik må beskrives i planforslaget, slik at de kan vurderes.</p> <p>Sumstøy (støy fra veg og bane kan bli forsterket) må utredes i henhold til støyretningslinjen.</p>	
<p>Tilrettelegging for gående og syklende: Viktig å tenke på sammenhengende G/S gjennom området og hvordan dette er tenkt videre ned til sentrum. Viktig med god dialog med Buskerud fylkeskommunen og Statens vegvesen rundt dette.</p> <p>Fagkyndig spør i møtet om kommunen har en standard på G/S som skal legges til grunn. De sier at valg av type G/S, fortau eller sykkelvei med fortau bør vurderes ut fra blant annet hvilke trafikantgrupper (gående, syklende osv.) som er «hovedgruppen».</p> <p>Kommunen viser til at det er planlagt mye rundt dette temaet i Byplanen. REG sier at forslagsstillers enhet SAN har et eget mobilitetsteam, og ber SAN komme med føringer til planarbeidet om dette. REG er også opptatt av at forslagsstiller konfererer med øvrige etater, blant annet Buskerud fylkeskommune og Statens vegvesen for god forankring av valg av løsning for gående og syklende gjennom byutviklingsområdet og videre ned mot Hønefoss sentrum.</p>	
<p>Grønnstruktur Det må legges til grunn at ny utbygging konsentreres til allerede grå/utbygde områder, mens eksisterende skog mot Høyby skal sikres som grøntareal, som i FRE-16. Samt at det i tråd med forslag i parallelloppdrag i tillegg søkes å gjøre byutviklingsområdet grønnere gjennom sammenhengende grønnstruktur og blågrønn overvannshåndtering som skaper trivelige, sosiale uterom og øker naturmangfoldet i området. Dette av hensyn til både trivsel for beboere, nærfriluftsliv, naturmangfold og karbonlagring.</p>	
<p>Naturmangfold Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold i vann er antagelig allerede godt nok, og beskrivelsen i kapittel 3 er god. Det burde gjøres KU for naturmangfold med spesielt hensyn til naturmangfoldet i Begna, og dette er beskrevet i kap. 6.</p> <p>Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold på land er godt beskrevet i kap. 3, men det foreslås ikke KU for dette i kap. 6. Dette er antagelig fordi det er lite naturmangfold på land som blir negativt påvirket. Sør i planarealet, skogarealet opp mot Høyby, er det en skogkledd rygg, men det planlegges ikke arealbruksendringer her.</p> <p>Det bør utredes i hvilken grad den nye grønnstrukturen kan bestå av hjemlige arter, samt hvordan grønnstruktur kan gis funksjonell økologisk struktur (tenk flekker med natur fremfor park og plen). Dette kan utføres gjennom å lage grønnstruktur hvor det f.eks. er lett å utføre et spesifikt hevdregime (kalkrik eng med sen slått - tiltrekker seg både pollinatorer og rødlistede karplanter), eller ved bruk av spesifikke løsmasser og substrater (store kalksteiner med litt jord på for å lage grunnlendt kalkrik mark), åpne bekker med pen elvevegetasjon, eller "vinduer inn i gammelskogen" med lyngvegetasjon, bartrær og grove mosekleddede stokker med død ved. Slik grønnstruktur har høyere kostnad, men kan fungere som erstatningsareal for natur tapt andre steder, og det styrker vår "nærmest det meste" identitet ved å invitere naturen inn i byen.</p> <p>Som omtalt i kapittel 3 i utredningsprogrammet er «<i>Begna v/Molvald er registrert som naturtypen "kroksjøer, flomdammer og meanderende elveparti" med stor verdi. Tidligere fagrapport fra FRE 16 omtaler rik vannvegetasjon, partier med velutviklet kantvegetasjon og noe flommarksskog mot Hønefossen. Elvestrekningen er et økologisk funksjonsområde som beiteområde for sangsvaner og andefugl og et overvintringsområde, men området ved Hønefoss stasjon er mer forstyrrelsesutsatt. Begna er leveområde for elvemusling (VU - sårbar) og edelkreps</i></p>	

<p>(EN – sterkt truet), og det er registrert gyteområder for ørret.» Det er viktig at ivaretagelse av dette vanntilknyttede naturmangfoldet ivaretas i planprosessen og gjennom miljøoppfølgingsplan, inkl. vurdere behov for tiltak for bevaring/reetablering av kantvegetasjon der mulig og at det i anleggsfase tas hensyn til beite- og overvintringsområder for sangsvaner og andefugl.</p>	
<p>Klimagassutslipp, energi, bygg: Det må i planprosessen vektlegges å søke løsninger som gir reduksjon av klimagassutslipp og areal-, energi- og ressurseffektive løsninger, jf. Statlig planretningslinje for klima og energi 4.3. Jf. også § 5.16.1 i foreslåtte bestemmelser til revidert arealdel:</p> <p>5.16 Klima- og energitiltak (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)</p> <p>5.16.1 Krav om redegjørelse for klima- og energitiltak</p> <p>I reguleringsplaner skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:</p> <ol style="list-style-type: none"> tiltak for å begrense utbygging eller annen ødeleggelse av naturlige karbonlagre tiltak for å minimere energi- og effektbruk, vurdering av mulighet for lokal produksjon av energi og felles energiløsninger tiltak for å minimere klimagassutslipp i planområdet både når utbygd og under utbygging, herunder muligheter for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse <p>Jf. punkt a er det sentralt å konsentrere utbyggingen til allerede utbygde områder, mens områder med eksisterende skog bevares som grønnstruktur jf. også innspill om friluftsliv og naturmangfold.</p> <p>Utviklingsområdet er innenfor Vardars konsesjonsområde for fjernvarme og bygg over 1000m2 har tilknytningsplikt.</p> <p>Konkret i planprogrammets kapittel 6 er det behov for at det som del av konsekvensutredningens alternativvurdering <u>aktivt skal anbefales tiltak som</u> reduserer konsekvensene for pkt. a til c nevnt over. Dette bør inn tydeligere i tabell 2 og i 6.2.5 om konsekvens for klimagassutslipp.</p> <p>Det er i tabell 2 spesifisert at det skal lages en fagrapport om energi og kraftforsyning, kanskje er det hensiktsmessig at det i denne tar inn utredninger iht. punktene 5.16.1 a-c over og utvides tematisk til å være en fagrapport om klima og energi? Ev. at dette tas i egen rapport. Gjennomføring av anbefalte tiltak må så i videre planprosess sikres gjennom f.eks. MOP og bestemmelser. Redegjørelsen skal omfatte tiltak både i anleggsfase, driftsfase (f.eks. tilrettelegging for grønn mobilitet) og knyttet til selve byggene og materialvalg.</p> <p>Se mer i tilhørende "Retningslinje til 5.16.1 Krav om redegjørelse for klima- og energitiltak".</p> <p>Fagkyndig spurte i møtet om det var anledning til å ha andre løsninger enn fjernvarme dersom det fins løsninger som er miljømessig bedre. Plan- og bygningsloven åpner for det i § 27-5, men dersom det er aktuelt, må det tas kontakt med kommunen for en konkret vurdering. Det må også ses i sammenheng med nye kommuneplanbestemmelser.</p>	
<p>Veg Det er kun Vinterroveien som er kommunal innenfor planområdet. Hvordan denne skal knyttes inn i planområdet må planlegges sammen med veiavdelingen i kommunen.</p> <p>Gang- sykkelforbindelser - Er noen av disse tenkt kommunale? Dersom de ligger ved fylkesvei bør de være fylkeskommunale.</p> <p>Det er mulige overvannsutfordringer på veier, se også underoverskriften «Flom».</p> <p>Renovasjon og snøopplag må vises på illustrasjonsplan.</p>	

<p>Vann og avløp (VA): Planforslaget må ha en VA-plan som viser hele utbygging i hele byutviklingsområdet. VA må planlegges sammen med VA-avd. og tilrettelegges slik at tilkoblinger til det offentlige VA-nettet er på plass før IG for utbygging gis. VA-nett i området trenger oppgradering for å kunne serve utbyggingen. Nødvendig oppgradering må gjennomføres før utbyggingen kan starte i byutviklingsområdet. Overvannledninger og spillvannsledninger gjennom kulvert Vinterroveien må sannsynligvis flyttes. Det er særlig overvannsledningen gjennom kulverten som er gammel (fra 1953). På grunn av vinkelen på kulverten er det vanskelig å få lagt eksisterende rør som ikke er modent for utskifting i trekkerør.</p> <p>Pumpestasjon ved gamle bussgarasje må flyttes (gnr/bnr 49/252). Denne er også hovedpunktet for spillvann ut av området i dag, og må sannsynligvis oppgraderes. Kommunens overvannsretningslinje må legges til grunn. Det vil blant annet si at klimajustert 25 årsregn håndteres i planområde og det gjøres rede for 200årsregnet (trygg flomvei, trinn 3).</p> <p>Det må gjennomføres brannvannstester for å sikre tilstrekkelig brannvann.</p> <p>Detaljer knyttet til VA og overvann avklares i planarbeidet og i nært samarbeid med kommunens VA-avdeling.</p>	
<p>Parkering Positivt at det er lagt opp til parkering under bakken. Legge til grunn byplanens parkeringsdekning for bil og sykkel. Kan det legges til grunn type bilkollektiver eller bildelingsordninger slik at det legges opp til at man kan bo der uten egen bil, men lett kan få tilgang bil ved behov (dra på hytta, handle store varer m.m.)?</p>	
<p>Renovasjon: I samarbeid med HRA har planmyndigheten følgende føringer til renovasjon: I dette området av den størrelsen må det benyttes nedgravde anlegg, helst i utkanten av boområdet, for å skjerme boligene.</p> <p>Anleggene må utstyres med nivåmålere. Med tiden vil alle nedgravde anlegg få ettermontert nivåmålere slik at tømning kan skje etter dynamiske ruter. Nye anlegg skal leveres med nivåmålere.</p> <p>Se for øvrig krav i vedlagt infoskriv om renovasjon.</p> <p>REG (saksbehandler) ber om å bli satt som kopimottaker ved skriftlig kommunikasjon med HRA. Dette for å inngå misforståelser under saksbehandlingen.</p> <p>Viktig at renovasjon blir tegnet inn på illustrasjonsplan.</p>	
<p>Grunnforhold Kommunen viser til føring fra oppstartsmøtet fra 2022 som fortsatt er aktuelt å ta med som føring videre:</p> <p>Det skal foreligge geoteknisk utredning ved planforslaget. Kompetansekrav og krav til metode, samt uavhengig kvalitetssikring fremgår av NVE sin veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Hovedfunn skal kort inn i planbeskrivelsen, og eventuelle avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser. Det ser ut til at reguleringsplanen for FRE16 sikrer flere arealer for eventuelle sikringstiltak og motfylling utenfor planavgrensningen.</p> <p>Områdestabilitet må være avklart før planforslaget kan behandles politisk (1.gangsbehandling), jf. krav i kommuneplanbestemmelsene og NVEs faglige anbefaling om at områdestabilitet skal være ivaretatt i områderegulering. Det er gjort mye utredninger av områdestabilitet i forbindelse med FRE16, og trolig fins det tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å utrede områdestabilitet for planforslaget.</p>	

Flom

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, og må utredes. Antageligvis er det lett innenfor planområdet, men vegarealer og adkomst er mer flomutsatte. Under Hans var deler av Soknedalsveien og Arnemannsveien stengt. Adkomst og vegarealer er viktig at blir utredet, både i ROS og i fagrapport for flom.

Bekk:

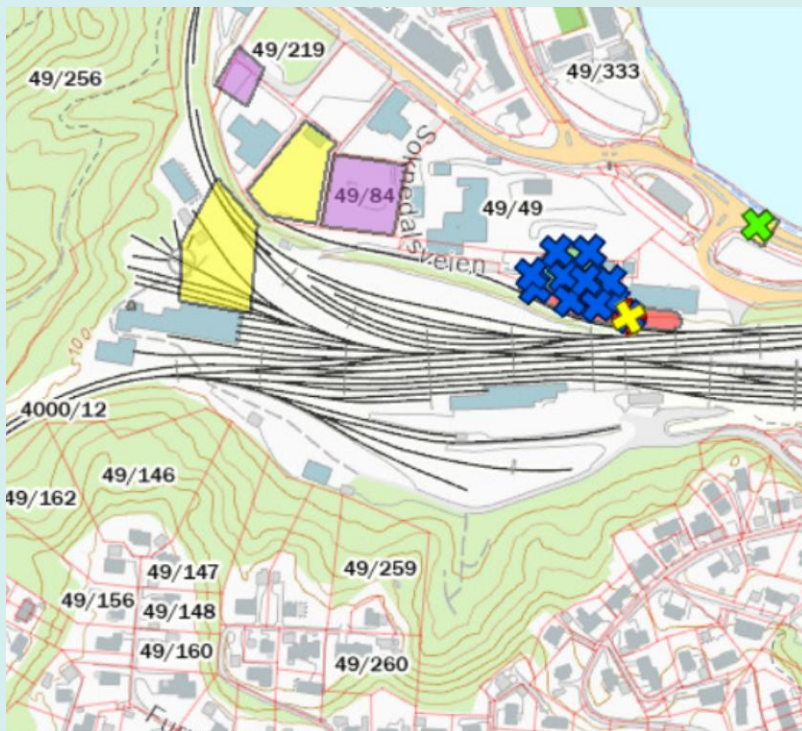
Ifølge aktsomhetskart ser det ut som det går en bekk gjennom planområdet, i og ved byutviklingsområdet. Er det vurdert bekkeåpning, jf. mål i samfunnsdelens mål? Kommunen ber om at det i planarbeidet ses på mulighetene for å åpne bekk(er). Fint om dette kan ses på i sammenheng med overvannshåndtering.

I møtet ble det stilt spørsmål fra utbyggerne om hvor bekken går og om det i det hele tatt er noen bekk der og at det trolig kunne være snakk om drenering. Kommunen har undersøkt dette litt nærmere etter møtet. Selv om det er vist vått område i aktsomhetskartet for flom, er ikke det nødvendigvis riktig at det er en bekk(elukking) der. Det ser ut til at det trolig er drenering under jernbanen, og ikke bekk. Se side 11 i Heftet Ringerike 2009 står det om bygging av Bergensbanen og hva slags type masser det er, både i storskjæringa og ved stasjonsområdet. Der kommer det også frem at stasjonsområdet tidligere var en myr. Dette er nyttige opplysninger for utredning av overvannshåndtering og flom videre.

Langs Soknedalsveien er det lagt bekk i rør. Denne er åpnet lenger opp i Soknedalsveien, litt nedenfor innkjøring til Leiv Vidar. Åpning av denne bekken videre nedover bør vurderes i planarbeidet.

Grunnforurensning

I Databasen Grunnforurensning er det over tid blitt registrert flere lokaliteter innenfor planområdet (se kartutsnitt nedenfor). Her er det både blitt påvist noe forurensning gjennom tidligere prøvetaking, men det er også arealer som kun er registrert med "Mistanke om forurensning". Tiltakshaver må være obs på dette, og undersøke i hvilken grad byutviklingsområdet er forurenset. Det er høy sannsynlighet for at det er reell forurensning der det er mistenkt i dette området.



Blå kryss = «friske», gult = tilstandsklasse 3 og grønt er tilstandsklasse 5. Ellers er figuren gjengitt (uten kryss) i planprogrammet.

<p>Nedgravde oljetanker</p> <p>I kommunens register over nedgravde oljetanker, er det per i dag oljetanker registrert på følgende eiendommer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 49/147 • 49/148 • 49/171 • 49/125 <p>NB! Registeret er ufullstendig, så listen er ikke uttømmende. Det kan være nedgravde oljetanker på andre eiendommer også.</p>	
<p>Friluftsliv</p> <p>Som beskrevet i utkast til planprogram er det nærturområde rundt byutviklingsområdet. For små barn og andre som ikke er mobile, er nærnaturen viktig. Det bør legges opp til små grøntarealer i området som gir trivsel for de som bor og ferdes der, og som også fungerer som overvannshåndtering. Disse områdene bør ha større vegetasjon, og se gjerne på muligheten for vannspeil. Tilgangen til nærturområdene må ikke bli dårligere. Innad i området bør det legges til rette for snarveier mellom bebyggelse, for eksempel med plen, trær og avgrensinger til bebyggelsen med gjerder.</p>	
<p><u>Vannmiljø og overvann</u></p> <p>Selv om Begna/Ådalselva er en stor resipient, så er den samlede belastningen gjennom byen også stor, spesielt fra overvann. Urenset overvann bør ikke ledes rett ut i elva, og det forventes at blågrønne løsninger brukes til å filtrere og rense så mye av overvannet som mulig. Overvannshåndteringen skal bruke stedeegne arter, samt bidra til trivsel og lokalmiljø. Dersom det finnes lukkede vassdrag gjennom planområdet, bør disse åpnes.</p> <p>Se også etterskrift under avsnitt «Flom» og «Bekk» lenger opp.</p>	
<p>Brann og redning:</p> <p>Det må hensyntas tilstrekkelig adkomst, bredde, svingradius osv for brannvesenets kjøretøy, se veileder. Tilstrekkelig brannvann og trykk må sørges for.</p>	
<p>Barnehage</p> <p>Reguleringsplanen må legge til rette for at det kan etableres en barnehage i byutviklingsområdet.</p> <p>Kommunen vurderer at det er et behov for barnehage i området. Det er grunnlag for barnehage både i dag og framtiden. Det er behov for ny sentrumsbarnehage. Det kan også være aktuelt å erstatte en eksisterende barnehage. Angående hvorvidt den bør være privat eller kommunal: Hvis den gamle skal erstattes, er det kommunalt, men det er politikerne som bestemmer hvem som blir tilbyder.</p> <p>I møtet spurte VTU hva som menes med å «legge til rette for barnehage». Kommunen presiserte i møtet at det i planen må planlegges for barnehage, mtp. at det åpnes opp for det i formål og bestemmelser, og det tas høyde for arealbehov, uteoppholdsarealer, at det tas stilling til hvor i området den kan ligge. Reguleringsplanen tar ikke stilling til om det skal være en offentlig eller privat barnehage eller hvem som skal drifte den. I møtet ble det drøftet utfordringer og fordeler med ssamlokalisering av barnehage og boliger, siden det vil bli mer bråk på utearealet. Barnehage kan på den andre siden være en ressurs til planområde, med sambruk av arealer til lekeplass og være positivt for barnefamilier i området.</p>	

<p>Barnehagerepresentant i kommunen presiserer at størrelsen på barnehagen må være minst fem avdelinger. Barnehagen må ikke nødvendigvis være et frittliggende bygg, men kan samlokaliseres med øvrig bebyggelse. Kommunen har forståelse for at det ønskes fleksibilitet, og ønsker å innfri dette, så sant planforslaget er tilstrekkelig detaljert at det kan behandles direkte på byggesak. Detaljeringsgrad, plassering og formål m.m. må ses nærmere på i planprosessen. Planbeskrivelsen må beskrive konsekvensene for fagtemaer slik som MUA, parkering, trafiksikkerhet ved ulike plasseringer av barnehage.</p>	
<p>Skolekapasitet:</p> <p>Byutviklingsområdet «sogner» til Veien barneskole og Veienmarka ungdomsskole. Veien barneskole har også plass. En kan skyse barn ned til Benterud, dersom det skjer endringer på Veien barneskole.</p> <p>Kommunen har skolekapasitet, men det er ikke sikkert det blir Veien barneskole. Det avhenger av antall. De har planlagt at Veienmarka ungdomsskole skal være slik de neste 10 årene. Kommunen skal utrede behov for ny ungdomsskole, og det ligger inne i budsjettprosesser.</p> <p>Fra møtet: Foreløpig ser det ut til at skolekapasitet ikke er noen utfordring.</p>	
<p>Barn og unges oppvekstvilkår Trafiksikkerhet, grøntarealer, fremkommelighet er viktig for barn og unges oppvekstvilkår.</p>	
<p>Kriminalietsforebygging og sikkerhet</p> <p>Stasjonsområder er sårbare i forhold til kriminalitet. Det er et sted der det er lett å møtes,</p> <p>I tilknytning til stasjonsområdet bør kriminalitetsforebyggende hensyn veie tungt. Det er for eksempel viktig å se på:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skjerming vs åpenhet - Hvordan en kan få inn ulike beboere i området - Kombinasjon av funksjoner for å oppnå uformell sosial kontroll - Unngå å lage gjemmesteder som legger til rette for kriminalitet, som busker <p>Materialet er foreløpig ganske generelt. Det gjør det vanskelig å være konkret.</p> <p>Dersom Ringeriksbanen kommer, blir åpenhet, lys og tilgjengelighet ekstra viktig.</p> <p>Det er uheldig om det første du skal gjennom er et trangt smug når man kommer fra sentrum og skal inn i området.</p> <p>Det er positivt at det står at de skal ta hensyn til temaet.</p>	
<p>Samfunnshelse/folkehelse</p> <p>Det er bra at det bygges i dette området. Forslaget virker å ta hensyn til gode møteplasser. Håper at det kan integreres slik at det åpner mot elva og fossen på nordsiden, som Elvelangs.</p> <p>De opplever at kombinasjonen av næring og bolig ofte skaper utfordringer, fordi næring skaper strøy. Det bør legges inn begrensninger/føringer på hva slags næring det kan være i boligbygg.</p> <p>Det er fint med matbutikk på den siden av byen. Det kan avlaste veiene. Parkering for matbutikk må ses i større sammenheng. Må også ses i sammenhengen med pendlerpakeringen.</p>	
<p>Eiendommer og eiendomsgrenser</p>	

Figur 14 i planprogrammet har et sted feil gnr/bnr. 1000/73 fins ikke, det korrekte er 1007/3.

Det er en del usikre grenser. Kommunen antar at det blir store endringer i eiendomsgrenser. Viktig at grensene avklares som en del av planarbeidet. Her er fullstendig oversikt fra Geodataavdelingen om kvaliteten på dagens eiendomsgrenser:

Eiendomsgrenser:

- Gnr/Bnr. 45/282 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 1007/3 – God kvalitet, dårlig mot 2172/1 mindre/ingen betydning
- Gnr/Bnr. 2169/1 – God kvalitet, dårlig mot gnr/bnr. 49/252 mindre/ingen betydning
- Gnr/Bnr. 49/209 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/9 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/125 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 4000/6 -
- Gnr/Bnr. 49/123 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/219 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/203 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/138 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/118 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/84 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/294 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/49 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/252 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/253 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 4000/12 -
- Gnr/Bnr. 49/256 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/259 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/260 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/165 – Dårlig kvalitet mot gnr/bnr. 49/154 og 4000/12, god mot gnr/bnr. 49/259 – God kvalitet mot gnr/bnr. 49/147, dårlig kvalitet mot gnr/bnr. 49/165 og 4000/12
- Gnr/Bnr. 49/147 – God kvalitet mot 49/154 og 49/148, dårlig kvalitet mot gnr/bnr. 49/162, 49/146 og 4000/12
- Gnr/Bnr. 49/146 – Dårlig kvalitet mot gnr/bnr. 49/147, 49/162 og 4000/12
- Gnr/Bnr. 49/162 – Dårlig kvalitet mot gnr/bnr. 49/149, 49/156 og 4000/12
- Gnr/Bnr. 49/156 – Dårlig kvalitet mot gnr/bnr. 49/148, 49/162 og 4000/12, god kvalitet mot gnr/bnr. 49/365, 49/175, 49/155 og 49/155/0/1
- Gnr/Bnr. 49/365 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/155 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 49/171 – Dårlig kvalitet mot gnr/bnr. 49/156 og 49/160
- Gnr/Bnr. 49/160 – Dårlig kvalitet mot gnr/bnr. 49/156, god kvalitet mot gnr/bnr. 49/148
- Gnr/Bnr. 49/148 - God kvalitet mot gnr/bnr. 49/147 og 49/160
- Gnr/Bnr. 49/262 – God kvalitet mot gnr/bnr. 45/361 og 4000/12
- Gnr/Bnr. 45/361 - God kvalitet mot gnr/bnr. 49/262 og 4000/12
- Gnr/Bnr. 45/148 – God kvalitet
- Gnr/Bnr. 3038/1 – God kvalitet

Kommunale eiendommer:

Det ligger en kommunal eiendom bnr/gnr 45/282 inne i planområdet, i tillegg til tomten (gnr/bnr 49/252) der pumpestasjonen ligger.

Helse og bolig tjenesten

Det er aktuelt å ha med helse og bolig tjenesten inn i medvirkningsprosesser videre.

Det kan være aktuelt med tilvisningsavtaler med kommunen. Det kan være aktuelt at kommunen kan tilbyder av noen av boenhetene.

Må avtales nære og blir sannsynligvis i så fall avklart utenom reguleringsplanen.

<p>Adkomstvei og adressenavn Må vurderes om det skal etableres et nytt veinavn, eventuell en massiv omadressering, litt avhengig av adkomstveiene inn til området og antall bygninger. Dette kan avklares etter planen er vedtatt.</p>	
<p>Bruk kommunens maler for bestemmelser, planbeskrivelse, varselbrev m.m. Fra tidligere planer har REG sett at Bane NOR har hatt egne maler for blant annet planbeskrivelse og bestemmelser. Kommunens maler som ligger på nettsiden er kvalitetssikret og oppdatert, og REG henstiller til at dere bruker disse, for å unngå ekstraarbeid både hos forslagsstiller/plankonsulent og kommunen.</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.
x	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2025-2029
x	Grønn plakat
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming
x	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
	Krav til lekeplasser. Merknad: Utkast til nye kommuneplanbestemmelser er mer relevante å se til.
	Jordfaglig vurdering
x	Teknisk veilysnorm
x	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder
	Annet: Se planprogrammet.

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 arealbruk og mobilitet
x	SPR Klima- og energi
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
x	Riksantikvarens bystrategi
	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 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>	
x	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	
x	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)	
x	Luftforurensning	
x	Lysforurensning	
x	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
x	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
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		
x	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?	Planen er for stor/kompleks og har for lang tidshorisont til at dette er aktuelt.	

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hva/hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Nærmere om medvirkningsopplegg	Vi er positive til at det er lagt opp til omfattende medvirkning. Kommunen ønsker å dra inn egen fagkompetanse inn i medvirkningsaktivitetene.	

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 inkl. SOSI-kontroll. BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-modell		
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes. Den finnes under pkt B her: Ringerike kommune - Planprosessens informasjonsside .	
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes. Den finnes under pkt B her: Ringerike kommune - Planprosessens informasjonsside	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 eller en annen hensiktsmessig målestokk	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart 		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		

Sjekkliste fra oppstartsmøterefateratet		
Sjekkliste kart (se punkt 11 under)		
<p>Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4, blant annet VA-rapport og tiltak for klimagassreduksjoner. <i>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</i> - Se for øvrig planprogrammet som gir en god oversikt over leveranser av fagutredninger.</p>		
<p>Illustrasjonsbehov Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 [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, 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 via saksbehandler.

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	Ikke før politisk behandling av planprogrammet
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?	
x	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	REG ønsker å høre hva som er tenkt er. Er det tenkt å ta planen inn i regionalt planforum uansett, eller er det satt opp i agendaen kun ved behov, f.eks. varsel om innsigelser. Hva er erfaringen fra forslagsstiller om bruk av reg. planforum som kan være relevante i denne sammenhengen? I møtet snakket vi om det kan være fint at vi selv tar initiativ til å ta opp saken i regionalt planforum. Dette for å informere myndighetene og ha god dialog med dem.

13. Framdrift

Forutsetninger for fremdriftsplanen: Raske avklaringer, god og smidig dialog, ingen innsigelser, viktig at fremdriften tilpasses til skrivefrister og datoer for politiske møter, både i HMA, formannskapet, kommunestyret, men også de kommunale rådene.

Utkast til varslingsdokumenter skal godkjennes av kommunen.

Løsning av innsigelser er ofte det som tar tid, derfor viktig med god dialog med innsigelsesmyndighetene og at deres føringer/innspill følges opp i tilstrekkelig grad.

Juli telles ikke med som «høringsmåned»

Åpne informasjonsmøter bør være midt i høringsperioden.

Reguleringsavdelingen spurte om det istedenfor møter hver 5.uke, kan være møter ved behov. Fordelen med å legge inn noen møter i kalenderen vil på den andre siden gjøre det enklere å få booket alle. Vi snakket i møtet om møteplanen ikke må være for rigid, men at vi heller har møter etter behov. Vi konkluderte med at fagkyndig foreslår en mer generell formulering i referatet og i planprogrammet.

Presisering etter møtet:

Det vil være behov for å avklare mange tema med reguleringsavdelingen (REG) som planmyndighet i løpet av prosessen. Det legges opp til dialog og møter mellom VTU og REG etter behov. VTU og SAN vil ha dialog og statusmøter i forkant av møter med REG. Berørte fagavdelinger i Ringerike kommune vil også involveres etter behov. Fagkyndig utarbeider et forslag til møteplan.

Hovedfaser i planarbeidet	2026				2027			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Fase 1: Planprogram og oppstart								
Utkast til planprogram								
Førstegangsbehandling planprogram								
Høring og varsel oppstart								
Behandling av høringsinnspill og evt. bearbeide planprogram								
Andregangsbehandling planprogram								
Fase 2: Områderegulering								
Modning av plangrep								
Fagutredninger								
Medvirkningsaktiviteter								
Utarbeide planforslag og konsekvensutredning								
Fase 3: Høring og vedtak								
Førstegangsbehandling								
Høring								
Behandle høringsinnspill og evt. bearbeide plan								
Andregangsbehandling								

Medvirkningsplan	2026				2027			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Møter: tiltakshaver og kommunen (ca. hver 5. uke)								
Møter: med berørte fagmyndigheter (ved behov)								
Fase 1: Planprogram og varsel om oppstart								
Høring av planprogram								
Åpent informasjonsmøte								
Fase 2: Områderegulering								
Ungdomsverksted								
Innspillsmøte: nærmiljø, møteplasser, forbindelser								
Innspillsmøte: næringsutvikling								
Innspillsmøte: sosiale boformer								
Innspillsmøte: arkitektur, stedsidentitet og tilpasning								
Regionalt planforum								
Fase 3: Høring og vedtak								
Høring av områderegulering								
Åpent informasjonsmøte								

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.

Dersom det er behov for forlengelse av tidsfrister, bes det om at dere sier fra til REG 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 planmyndigheten anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

14. 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 sluttbehandling. F.eks. justeringer i bestemmelser, plankart og planbeskrivelse eller behov for ekstra undersøkelser. Dette skal normalt utføres av forslagsstiller.