



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

533 - Trulserudveien

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 (ikke obligatorisk) og plannavn	533 - Trulserudveien	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	86/416,86/471,86/474,87/550, og deler av eiendommen 86/470 m.f.	

Dato for komplett planinitiativ	02.12.2025	
Møtested	Fossveien 9	
Møtedato	20.08.2026 kl 10-12	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> Trulserudveien Utvikling AS v/Alexander Nansen og Øyvind Collet Skog <u>Fagkyndig:</u> Berntsen Plan og oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte <u>Fra kommunen:</u> Reguleringsavdelingen v/Sivert Aarflot, Hanna Høibø og Felix Jakobsen	
	(X)	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	Merknad:	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Berntsen Plan og oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte 99 04 66 69 magnus@bpoo.no	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2019-2030, 05.09.2019	Boligbebyggelse
	Kommunedelplan		
X	Reguleringsplan	261 Rabba-Storløkka, 23.11.2006	Friluftsområde

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:	

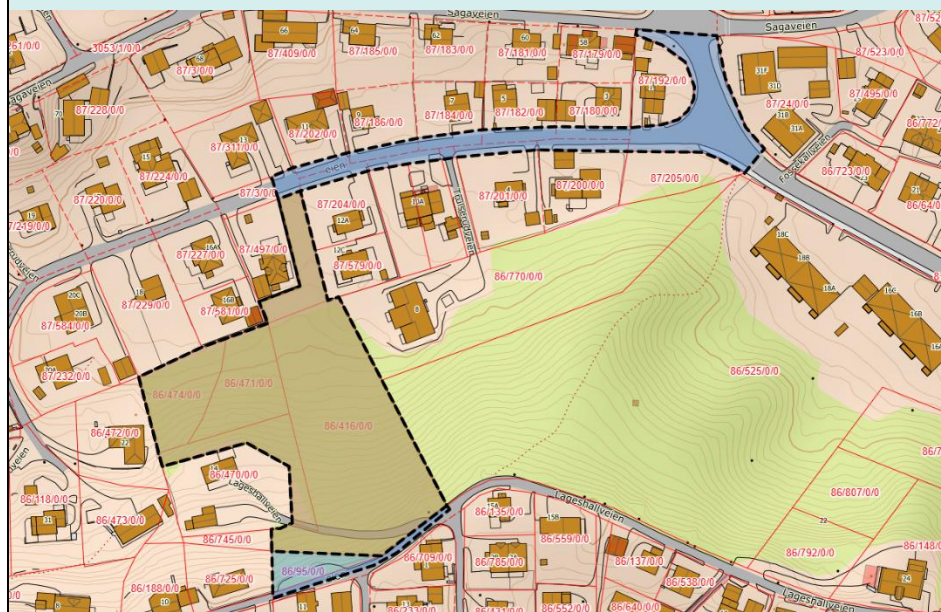
2. Konsekvensutredning/planprogram

X	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: <i>se planinitiativ</i> Kommunens kommentar: <i>se kommunens tilbakemeldinger lenger ned</i>
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____ <u>Begrunnelse:</u>
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ. <i>Lim inn planavgrensning fra planinitiativet.</i>
X	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. Kommunen foreslår følgende utvidelse av plangrense opp mot foreslått plangrense. Plangrensen foreslås utvidet til å omfatte hele Trulserudveien øst for planområdet, med tilhørende kryss i Trulserudveien-Fossekallveien og potensielt også Fossekallveien-Sagaveien. For å sikre areal til utbyggingsavtalen, fortau, oppstramming av kryss og oppheve eldre planer (plan 198). Plangrensen burde også strekke seg ned sør til Lageshallveien for å sikre snarvei til Trulserudveien. Utvidet plangrense er mer helhetlig

og hensiktsmessig, for overnevnte forhold, sikre frisiktsoner og ikke ha «hull» mellom nærliggende planer.



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.
Hovedgrep og prinsipielle avklaringer: Planinitiativet ble opprinnelig besluttet stoppet da det ikke var funnet grunn til at initiativet skulle føre frem, kommunestyret vedtok at det skulle gjennomføres oppstartsmøte for det opprinnelige planinitiativet. Se mer i punkt 13. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse med lav utnyttelse og tetthet. Ny bebyggelse må vise hvordan det tilpasses til omkringliggende bebyggelse og unngår konflikter med småhusbebyggelsen som er definert i «Temakart småhusbebyggelse Hønefoss» fra forslag til ny arealdel. Bebyggelsen må tilpasses slik at eventuelle negative nær- og fjernvirkninger avbøtes eller minimeres, og ikke blir for dominerende i bebyggelses- og landskapsbildet.	

Konsekvensutredning: Det er foreløpig ikke krav om konsekvensutredning. Men det må gjøres utredninger for flere fagtema.	
Eksisterende og planlagt bebyggelse: Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet. Planlagt bebyggelse må hensynta omkringliggende bebyggelse, tilpasse seg disse og ikke forringe dens bokvalitet.	
Arkitektur og estetikk, høyde, utnyttingsgrad og plassering: Bebyggelsen må vise hvordan nybygg og andre tiltak tilpasses området. Dersom planen skal åpne for vesentlige større volumer enn det som er i området i dag, må det vurderes hvilke grep som skal til for å bryte ned skalaen på bebyggelsen, slik at den framstår som mer tilpasset omkringliggende bebyggelse. Arkitektonisk kvalitet skal vektlegges, og en skal i størst mulig grad unngå stilmessig avvik fra strøket rundt. Som ved at volum opprettholder typiske fasadelengder og mellomrom i område. Det er tilstrekkelig at det gjøres volumstudier med tilhørende enkle illustrasjoner i planleggingsfasen, og at det ikke er nødvendig med detaljprosjektering før byggesaken. På grunn av terrenget og området rundt skal det vektlegges at bebyggelsen tilpasser og underordnet seg dette. Ulike bygningstypologier må vurderes hva som egner seg best i terrenget. Bygningstyper som terrassert blokk inntil terrenget, oppdeling av blokk i flere mindre volum, konsentrert småhusbebyggelse i vertikaldelt to- eller tremannsbolig i rekke o.l. bør vurderes. Plassering, volum og høyde må vise sol-, innsyn- og skyggevirkninger. Blokkbebyggelsen kan ikke være for dominerende.	

Terrenget oppfordres til å utnyttes effektivt for å unngå for høyt og dominerende bygg. Det må legges inn en bestemmelse om estetikk som sikrer at ny bebyggelse bidrar til at området oppleves helhetlig, men samtidig variert. Bestemmelser om utforming og utnyttelse skal sikre overordnede hovedgrep og volum som også åpner for fleksibilitet.	
Grønnstruktur, uteoppholdsareal og lek: I bratt terreng er MUA utfordrende å innfri. Som hovedregel teller ikke terreng brattere enn 1:3 med i MUA, med mindre areal i brattere terreng har særskilte kvaliteter som oppmuntrer til rekreasjon. Bebyggelse med høyere utnyttelse frigjør og åpner for bedre bruk av flate/slake arealer. Planområdet er i direkte nærhet til et skogområde så det er viktigere å prioritere areal tilpasset barn og unge gjennom lekeplass, sitteareal og beplantning. Lekeplass burde være tilgjengelig for nabolaget og ikke fremstå for privatisert. MUA må ha tilstrekkelig med sollys, vegetasjon og grøntareal. Lek og MUA må ligges skjermet for støy og trafikk. MUA kan anlegges som privat og felles, fordelt på balkong og bakkeplan, men fortrinnsvis på bakke. Forbindelsen gjennom planområdet mellom Lageshallveien og Trulserudveien er positivt, selv om den ikke er UU tilpasset. Bestemmelser vil regulere kvalitetskrav til MUA og fordelingen av arealene. Det vil bli aktuelt å se på hvordan man skal fordele MUA på bakkeplan, terrasser, privat og felles. Illustrasjonsplan/utenomhusplan trenger ikke å være detaljert, men må vise grov utforming av arealene, spesielt lek og øvrig MUA. Det må være tydelig markert på illustrasjonsplanen hvilke arealer som kan medregnes i MUA.	

Det må sikres at allmenn tilgang til skogområdet øst for planområdet ikke blir vanskeliggjort eller begrenset, både for beboere i og rundt planområdet.	
Terreng, landskap og plassering: Terrengendringer må holdes til et minimum. Større skjæringer og fyllinger må unngås. Bebyggelsen må tilpasse seg terrenget og ikke motsatt. Vurder alternativer til fyllinger, planeringer og skjæringer. Dersom det er nødvendig må dette avtrappes slik at ikke kommer høye/bratte skråninger/støttemurer. Bestemmelser for dette vil definere hvor og i hvilken grad man skal tillate terrengendringer og hvordan tilpasning skal gjøres. Planering burde begrenses til kjøreareal, oppstillingsplasser og renovasjonsområder. Bebyggelse i terreng kan være positivt for bokvaliteten, ved å utnytte landskapskvaliteter. Det kreves god landskapstilpasning, og terrengendringer skal vektlegge estetikk og konsekvenser for naboer. Gjenbruk av lokale masser er positivt. SINTEF sin veileder «Boligbygging i bratt terreng» burde brukes aktivt i planarbeidet.	
Grunnforhold, flom, ras og skred: Grunnforhold er et svært viktig tema i denne planen. Planområdet er i sin helhet plassert under marin grense og er omfattet av aktsomhetskart for kvikkeleire. Utredning for områdestabilitet må vedlegges planforslaget. Den kan bli nødvendig å utrede lokal- og skråningstabilitet i plansaken for å vise gjennomførbarhet. Det oppfordres til å bruke NVEs veileder for utredning av sikkerhet i bratt terreng for lokalstabilitet. Planområdet har en høydeforskjell på omtrent 20-30 meter i hver ende og er derfor ganske bratt. Av liknende prosjekter	

har det vært utfordrende med motfylling og det må derfor ses på den mest hensiktsmessige måten å plassere bebyggelsen i terreng basert på grunnstabiliteten. Med hensyn på grunnstabilitet, stedstilpasning og gjennomførbarhet bør det tidlig ses på alternative løsninger for bebyggelse, plassering og tilpasning, slik at prosjektet ikke går for langt med én prosjektert løsning som potensielt ikke lar seg gjøre og må omprosjekteres. Terrenginngrep må holde seg til et minimum for å ikke skape skjæringer og fyllinger som forringer landskapsbildet.	
Overvann og klimatilpasning: Bebyggelsen vil skape endringer i avrenning og kan bidra til oppsamling av vann. Tette flater burde unngås. Permeable flater burde brukes fortrinnsvis, spesielt på oppstillingsplasser, gangareal, o.l. Det antas å være dårlig infiltrasjonsevne i området, avrenning kan derfor bli et problem. Avrenning må ikke ledes til naboer. Det kan være aktuelt med fordrøyningsareal i plankartet for å sikre at vann ikke renner ut på naboeiendommer. Det må i notat/rapport/utredning for VA/overvann vises til hvordan overvann skal håndteres. Kommunens retningslinjer for overvann skal legges til grunn. Det er ikke anledning for påslipp av overvann på VA-nettet. Det er ikke OV-ledning i området. Trær burde bevares i all størst mulig grad som naturlig erosjonssikring, dette gjelder også i anleggsfasen.	
Trafikk, vei og parkering: Det må gjøres trafikkanalyse som gjør rede for dagens situasjon opp mot en fremtidig situasjon. Analysen skal legge vise maksimal turproduksjon til det antall boenheter planen legger opp til. Snuareal ønskes løst som fortrinnsvis snuhammer for å minimere arealbeslag.	

Snuareal må minimum dekke svingradius for brannbil og renovasjonsbil (lastebil 12 m). Det må gjennom utbyggingsavtale opparbeides fortau fra planområdet til krysset Trulserudveien-Fossekallveien. Krysset må også strammes opp for å bedre trafiksikkerheten. Minst 1 parkeringsplass per boenhet. Det kan vurderes mindre parkeringsplasser for et utvalg av boenheter, som kan kompenseres med for eksempel tilrettelegging til bildeling eller andre løsninger. All beboerparkering i for planområdet ønskes fortrinnsvis i én felles parkeringskjeller, med mindre andre løsninger ses mer hensiktsmessig. Kommunal veg skal ikke brukes til gateparkering. 5 % og minst 2 biloppstillingsplasser skal være reservert for forflytningshemmede (NHF). 2 sykkelparkering per boenhet. Det må avsettes areal for brannoppstillingsplass. Kan være felles med snuareal. Parkering for bil og sykkel (både innendørs og utendørs), brannoppstillingsplass og snuareal må vises i situasjonsplan. Det burde sikres adkomst fra Lageshallveien ned til Trulserudveien for gående/syklende.	
Vann og avløp: Det må gjennom utbyggingsavtale opparbeides VA for å sikre tilstrekkelig kapasitet. VA er naturlig å opparbeide sammen med fortau/vei. Det må gjøres brannvannstest i området.	
Naturmangfold: Det må gjennomføres en kartlegging av naturmangfold. Omfanget av kartleggingen, og hvilke arter som er relevante å kartlegge, må avklares. En kartlegging av naturmangfold, da kunnskapsgrunnlaget i	

området er for dårlig, har feil og/eller mangler. Ved funn, så må planen sikre nødvendige tiltak for å ivareta naturmangfoldet.	
Kulturminner og kulturmiljø: Ingen registrerte kulturminner i området.	
Renovasjon, brann og utrykning: Det må være tilstrekkelig snuareal inne på planområdet. Det burde prioriteres nedgravde avfallsbeholdere. Løsning for renovasjon må avklares med HRA. Det må vurderes kapasiteten på slokkevann i området og det må være tilstrekkelig areal for brannvesen med avsatt brannoppstillingsplass. Blokk i skråning kan være svært utfordrende for brann og redningsmannskaper. Det må avklares med RBR om plassering og bebyggelse er i tråd med TEK17 § 11-17 om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.	
Støy, lys og luft: Det er lav sanssynlighet for at området er støyutsatt, det må gjøres en vurdering om det kreves støyanalyse iht. til T-1442. Bestemmelsene må sikre at T-1442 skal gjelde innenfor planområdet. Det må gjøres en sol/skygge analyse som ser på at det er tilfredsstillende solforhold til den planlagte bebyggelse og omkringliggende bebyggelse og utearealer.	
Sosiale forhold, barn og unge: Det er ønskelig at det legges opp til en variert boligsammensetting. Med en andel boenheter tilrettelagt for familier, eldre og nyetablerte. Etter en lovendring fra sommeren 2026 kan det være aktuelt å sette bestemmelser om krav til etablering av borettslag av boligsosiale hensyn. Hensyn til barn og unge må vektlegges sterkt. Området har gunstige	

oppvekstsvilkår med avstand til skole, friluft og liknende, og disse kvalitetene må ikke forringes.	
Sikkerhet og beredskap: Trygge skoleveier og sikkerhet til grunnstabilitet er viktig. Kjørbarvei fra Trulserudveien til Lageshallveien hadde vært positivt av beredskapshensyn, men dette er urealistisk og utfordrende pga. terreng.	
Klima og energi: 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. Bebyggelsen som omfattes og er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og må kobles på dette.	
Andre forhold eller virkninger av planen: Det er viktig å så på den samlede konsekvensen av planen, dens plassering og virkninger på området rundt. Skyggeforhold, boforhold, innsyn og strøkskarakter er sentrale problemstillinger. Dette må redegjøres for ved planforslag slik at kommunen kan ta stilling til det samlet.	
Informasjon om konklusjoner med andre etater, organisasjoner o.l.: Vi ber om at saksbehandler settes som kopimottaker på e-poster og brev som inneholder avklaringer med andre etater, myndigheter, organisasjoner og lignende, dersom dette er av betydning for saken. Saksbehandler bes også tilsendt møtereferater og annen relevant dokumentasjon, slik at saksbehandler holdes løpende orientert i saken.	

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
X	Kommunedelplan for gående og syklende
X	Trafikksikkerhetsplan 2025-2029
X	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
	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	Buskerudplanen
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

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>	
	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>	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
X	Grønnstruktur	
X	Kulturminner og kulturmiljø	
X	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)	
X	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
X	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
	Luftforurensning	
	Lysforurensning	
	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulempen	
	Radon	

X	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
X	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
X	Barnehage	
X	Skole	
X	Skolevei (trafiksikker 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 søke HRA om dette og det må lages en avtale med HRA.	
X	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	
6.6	Samferdsel	
X	Veg og trafikk	
X	Adkomst (avkjørsel/kryss)	
X	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	
X	Trafiksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	
X	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	
6.7	Aktivitet for alle	
X	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	
	Velferdsteknologi	
X	Nærturområder og friluftsliv	
X	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
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	Opparbeidelse av fortau, vei, sti, VAO.	
X	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	Opparbeidelse av fortau, sti	
X	Skolekapasitet	Potensielt lav kapasitet på Ullerål	
X	Trafikksikker skolevei	Fra planområdet til Trulserudveien og Fossekalveien	
X	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
X	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	Grunnforhold blir spesielt viktig	
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
X	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
X	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. Kommunikasjon med saksbehandler underveis i prosessen

9. 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?	Grunneiere og naboer som berøres av oppgradering av infrastruktur må involveres og burde inviteres til et eget grunneier- og nabomøte. Det er aktuelt med nabomøte ved oppstart. Det ser ut til å være behov for eget møte med eiendommer berørt av en eventuell utbyggingsavtale for opparbeidelse av infrastruktur. Kommunen vil gjøre seg behjelpelige for å gjennomføre medvirkningsmøter.	
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)	Vanlig digital medvirkning, kan være aktuelt med digitalt skjema for innspill i tillegg til vanlig innspill per post/epost	

10. 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](#).

11. 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	<i>Terrengendringer i 3D oppfordres for å se virkningene av tiltaket.</i>	
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	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av utearealer. Snuareal for renovasjon. Oppstillingsplass for brannvesen. Renovasjon og snøopplag.	
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 oppstartsmøtereferatet		
Sjekkliste kart (se punkt 11 under)		
Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. <i>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</i> - Grunnforhold/geoteknikk - VA og overvann - Naturmangfold - Solforhold		
Illustrasjonsbehov (vurderes fra plan til plan): • Snitt av bebyggelse i terreng, med koter. • Perspektivtegninger i terrenget (volum) • Fjern- og nærvirkninger som følge av bebyggelsen, sol/skygge. • Grov illustrasjonsplan for plassering av bebyggelse og uteopphold/lek, trafikk/vei og grønnstruktur.		

12. 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.

13. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
X	Politisk vedtak om oppstartsmøte jf. pbl. § 12-8	Saken ble besluttet stoppet etter plan- og bygningsloven § 12-8, 09.03.2026. Forslagstiller krevde å få beslutningen forelagt kommunestyret etter § 12-8, andre ledd, tredje punktum. Kommunestyret vedtok 18.06.2026 i sak 75/26 at vedtaket om stopp av planinitiativ av 09.03.2026 skulle oppheves, og at det skulle avholdes oppstartsmøte for det opprinnelige planinitiativet innsendt 01.12.2025.
	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?	

14. Framdrift

Se overordna framdriftsplan under.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til politisk behandling av planforslag er 12 uker.

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	01.12.2025	01.02.2025
Politisk oppstart/prinsippavklaring. Normalt 8 uker.	01.02.2026	01.04.2026
Varsel om oppstart, Normalt ca. 8 uker fra utarbeidelse av varslingsdokumenter til frist for innspill. (Juli og høytider medregnes ikke i varslingsperioden)	01.04.2026	01.11.2026
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag, normalt 10 måneder	01.11.2026	01.03.2027

Politisk behandling av planforslag (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling).	01.03.2027	01.05.2027
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	01.05.2027	15.07.2027
Ferdigstille komplett planforslag , normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	15.09.2027	01.12.2027
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	01.12.2027	
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)		

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

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

Dersom det er behov for forlengelse av tidsfrister, bes det om at dere sier fra til oss så vi kan avtale dette. Fremdriftsplanen bør oppdateres ved behov. Oppdaterte fremdriftsplaner sikrer at det kommunen kan avsette tilstrekkelige ressurser til behandling av planforslag. Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

15. 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	Trulserudveien AS
Adresse	Reverudåsen 31
Postnr. og –sted	1341 Slependsen
Organisasjonsnummer	935459397

16. 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.