

Aurskog, 12. juni 2018

Varsel om oppstart av reguleringsplan for Granumlund – Nes i Ådal, Ringerike kommune

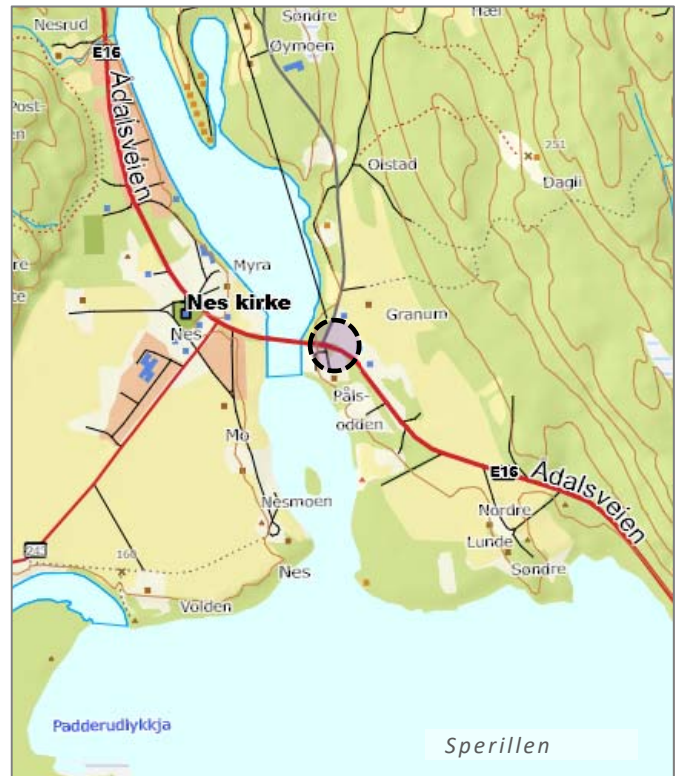
I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles herved om oppstart av planarbeid for regulering av forretningsformål på eiendommene gnr/bnr 303/27, 303/20 og del av 303/35 i Ringerike kommune.

Forslagstiller er Handelsbygg AS. Planområdet er totalt ca 10,3 daa (inkludert offentlig vegformål) og ligger på østsiden av elva Begna på Nes i Ådal.

Planinitiativ er datert 12.03.18. Det er gjennomført oppstartmøte med Ringerike kommune 15.05.18. Ringerike kommune har i oppstartmøte vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift (FOR-2017-06-21-854). Tildelt planID er 445.

Planinitiativ og referat fra oppstartmøte er vedlagt varslingsbrevet i samsvar med forskrift FOR-2017-12-08-1950.

Det henvises til disse vedleggene for nærmere beskrivelse av varslet planarbeid.



Oversiktskart med varslet planområde avmerket

Spørsmål og skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet rettes til:

landskapsarkitekt mnl Hanne Karin Tollan, Nordvegen 72, 1930 Aurskog
post@hannekarin.no, tlf 470 56 930

Frist for merknader er 13. august 2018

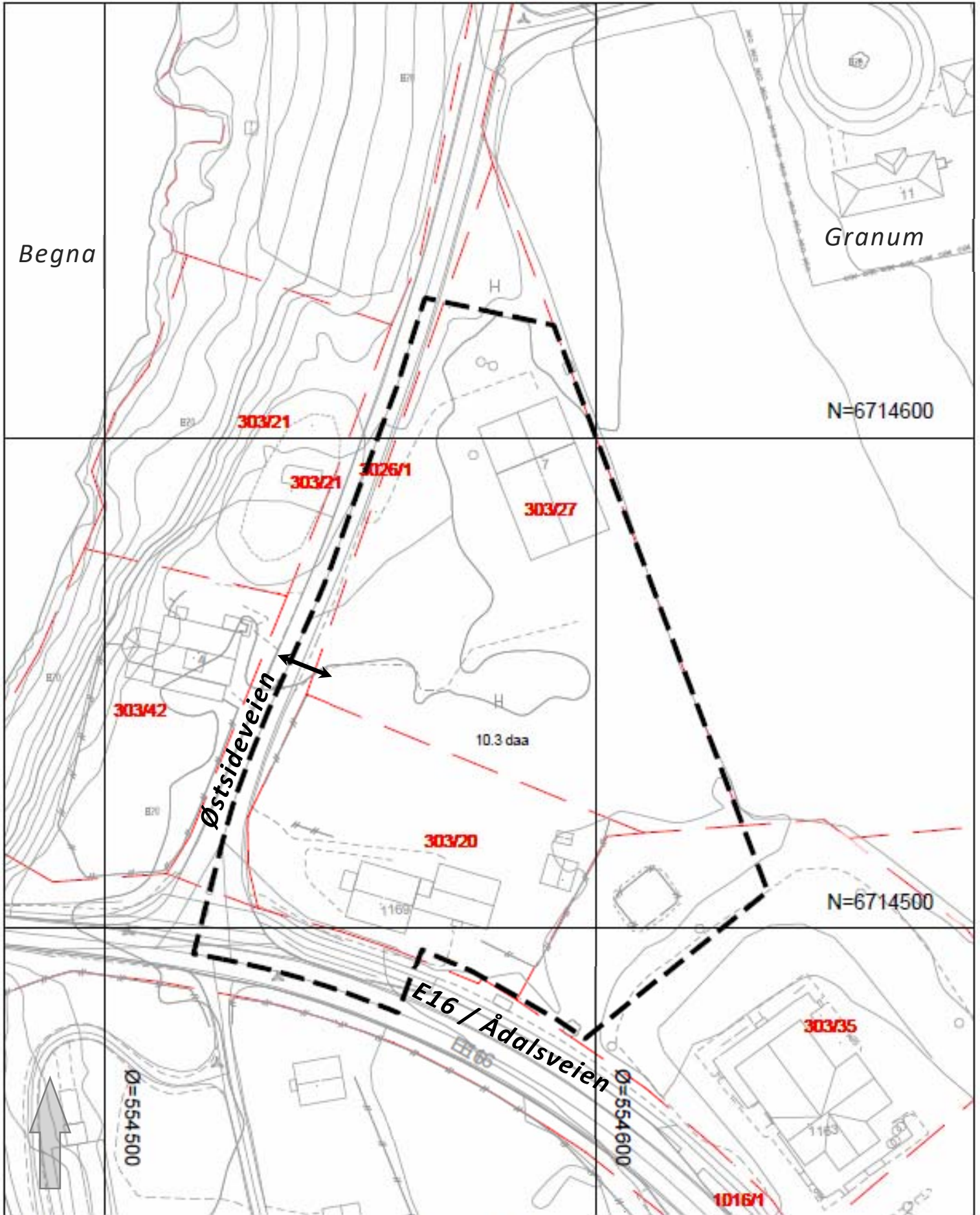
Varslingsbrev med vedlagte dokumenter er publisert på Ringerike kommunes hjemmeside
www.ringerike.kommune.no

Med hilsen

Hanne Karin Tollan
landskapsarkitekt mnl

VEDLEGG:

Kartutsnitt med planavgrensning ved varsling (SOSI/pdf-format)
Planinitiativ Granumlund, datert 12.03.18
Referat fra oppstartmøte 15.05.18



Plangrense Granumlund, M 1:1000

PLANINITIATIV GRANUMLUND NES I ÅDAL

Forretningsformål gnr/bnr 303/27, 303/20 og del av 303/35

RINGERIKE KOMMUNE

datert 12.03.18

INN H O L D

1	INNLEDNING	1
1.1	Forslagstiller	1
1.2	Bakgrunn og formål	1
2	PLANOMRÅDET	1
2.1	Lokalisering og dagens situasjon	1
2.2	Eiendomsforhold	3
2.3	Planstatus	3
2.4	Trafikk/transport og adkomst	3
2.5	Naturmiljø	4
2.6	Kulturminner – fornminner	4
2.7	Løsmasser – byggegrunn	4
2.8	Jord-/skogbruk	4
2.9	Teknisk infrastruktur	4
3	PLANLAGT UTVIKLING OG UTBYGGING	5
3.1	Planens avgrensning	5
3.2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
3.3	Forslagstillers faglige begrunnelse	6
4	FORELØPIG VURDERING AV VIRKNING OG KONSEKVENNS	7
4.1	Virkninger utenfor planområdet	7
4.2	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	7
4.3	Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet	7
4.4	Vurdering av utredningsplikt	7
5	PLANPROSESS	8

FIGURLISTE:

Figur 1: Oversiktskart med planområdet avmerket	1
Figur 2: Flyfoto med planområdet avmerket	2
Figur 3: Befaringsfoto sett langs E16 mot sørøst, sommer 2017	2
Figur 4: Siktforhold Østsideveien X E16. Befaringsfoto vinter 2018	2
Figur 5: Utsnitt gjeldende kommuneplan 2007-2019 Figur 6: Utsnitt høringsforslag kommuneplan	3
Figur 7: Kartutsnitt med fornminne avmerket (www.riksantikvaren.no)	4
Figur 8: Utsnitt løsmassekart (www.ngu.no)	4
Figur 9: Foreløpig planavgrensning	5
Figur 10: Foreløpig situasjonsplan planlagt utbygging	6
Figur 11: Tentativ framdriftsplan	8

1 INNLEDNING

1.1 Forslagstiller

Forslagstiller er Handelsbygg AS

Kontaktperson: Georg Fredrik Myhre, tlf 95781007, georg@handelsbygg.no

Plankonsulent er landskapsarkitekt mnl Hanne Karin Tollan, tlf 470 56 930, post@hannekarin.no

1.2 Bakgrunn og formål

Forslagstiller har til hensikt å fremme detaljreguleringsplan, jfr. plan- og bygningslovens § 12-3 for forretningsbebyggelse – detalj-/dagligvare og plasskrevende varehandel på Granumlund innenfor avsatt senterområde i Nes i Ådal.

Planinitiativet er utformet i samsvar forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven FOR-2017-12-08-1950 og tilpasset Ringerike kommunes bestillingsskjema for oppstartmøte (sist revidert 11.09.15). Planinitiativet skal gi nødvendig grunnlag for gjennomføring av oppstartmøte med kommunens areal- og byplankontor for føringer til planarbeidet, og som grunnlag for å avklare behov for utbyggingsavtale og varsle oppstart, ref. pbl § 12-8.

Planarbeidet er ikke vurdert å utløse krav til konsekvensutredning etter forskrift (FOR-2017-06-21-854) eller planprogram etter plan- og bygningsloven § 4-1.

2 PLANOMRÅDET

2.1 Lokalisering og dagens situasjon

Aktuelt planområde er ca 9,3 daa, tilnærmet flatt og ligger på østsiden av Begna langs Ådalsveien/E16 på Nes i Ådal. Tettstedet Nes er et etablert lokalsamfunn og tyngdepunkt i dalføret Ådal. Sentrums- og boligbebyggelsen er relativt konsentrert, men delt av Begna og E16. Omkringliggende og mer spredt boligbebyggelse.

Planlagt utviklingsområde har eksisterende garasjebygg for større kjøretøy/buss, eldre næringsbebyggelse, kjøreareal/parkering og grøntanlegg. Randvegetasjon mot tilgrensende dyrkamark i nord-øst. Veikro og bensinstasjon langs Ådalsveien i sør, og Østsideveien i vest.



Figur 1: Oversiktskart med planområdet avmerket



Figur 2: Flyfoto med planområdet avmerket



Figur 3: Befaringsfoto sett langs E16 mot sørøst, sommer 2017



Figur 4: Siktforhold Østsideveien X E16. Befaringsfoto vinter 2018

2.2 Eiendomsforhold

Planinitiativet omfatter følgende eiendommer:

Gnr 303 bnr 20, gnr 303 bnr 27 og del av gnr 303 bnr 35.

Forslagstiller Handelsbygg AS har inngått nødvendige privatrettslige avtaler med aktuelle grunneiere som grunnlag for å fremme detaljregulering for området.

2.3 Planstatus

2.3.1 Kommuneplan for Ringerike– samfunnsdel 2015-2030, vedtatt 30.04.15

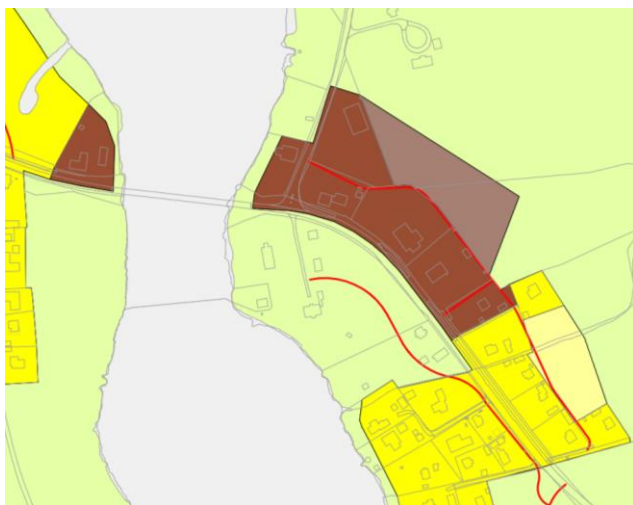
Hovedmålsetting er 70% vekst i Hønefoss-området og 30% i utvalgte lokalsamfunn. Nes i Ådal er et av kommunens prioriterte lokalsamfunn hvor det skal legges til rette for en andel av veksten.

2.3.2 Kommuneplan for Ringerike – arealdel 2007-2019, vedtatt 30.08.07

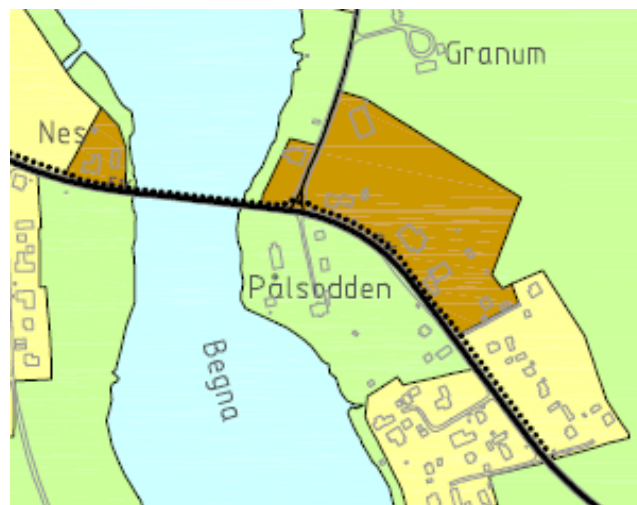
Planområdet er avsatt til eksisterende og fremtidig senterområde i gjeldende kommuneplan. Gjeldende planbestemmelser § 1.3: «/.. Arealbruken innenfor senterområder i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til senterområdene i kommuneplanens arealdel. /..»

Kommuneplanens arealdel er under revisjon i samsvar med planprogram for perioden 2013-2025 fastsatt 20.06.2013. Forslag til revidert arealdel 2017-2030 har vært ute til offentlig ettersyn i perioden mai - september 2017. Fremtidig sekundærvegnett er revidert ut, øvrig arealformål er uendret i høringsforslag for kommuneplanens arealdel for perioden frem til 2030.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel hjemler plankrav og rekkefølgekrav, samt kvalitets-, funksjons og miljøkrav som skal dokumenteres ivaretatt ved utforming av detaljregulering for utbygging.



Figur 5: Utsnitt gjeldende kommuneplan 2007-2019



Figur 6: Utsnitt høringsforslag kommuneplan

Tilgrensende plan

Gang- og sykkelveg Nes bru – Myrbakken, PlanID 234, vedtatt 1994

2.4 Trafikk/transport og adkomst

Planområdet har etablert adkomst fra E16 via kommunal vei Østsideveien. Gode siktforhold, ref. figur 4. Tilgrensende veikro og bensinstasjon har direkteadkomst fra E16. Eksisterende gang-/sykkelveg langs nordsiden av E16.

Fartsgrense på E16 langs planområdet er 50 km/t. Trafikkmengde ÅDT (årsdøgnstrafikk) E16 er 2800 (2017). Busstopp langs E16 i begge retninger i umiddelbar nærhet til planområdet.

Fire registrerte ulykker på strekningen, tre sør for planområdet (1996 - to lettere skadd, 2010 - en alvorlig skadd, 1991 – en lettere skadd) og en registrert ulykke i kryssområdet Østsideveien X E16: (1979 – en meget alvorlig skadd).

2.5 Naturmiljø

Eksisterende vegetasjon/grøntanlegg innenfor planområdet. Søk i naturbase viser ingen registrerte arter eller naturtyper med særskilt verdi.

2.6 Kulturminner – fornminner

Ingen registrerte kulturminner eller SEFRAK-objekt innenfor planområdet. Automatisk fredet fornminne (gravhaug) mellom Østsideveien og Begna, ID 33276 berøres ikke av planlagt utvikling.

Figur 7: Kartutsnitt med fornminne avmerket (www.riksantikvaren.no)



2.7 Løsmasser – byggegrunn

Planområdet ligger under marin grense, med løsmasser i form av breelavsetninger (www.ngu.no). Dokumentasjon av geoteknisk stabilitet og geotekniske løsninger er forutsatt i planarbeidet.

Figur 8: Utsnitt løsmassekart (www.ngu.no)



2.8 Jord-/skogbruk

Planarbeidet omfatter eksisterende byggetomt og berører ikke dyrkamark eller skogbruksinteresser.

2.9 Teknisk infrastruktur

Det fremgår av planbeskrivelse til høringsutkast kommuneplan 2017-2030 (mars 2017) at Nes i Ådal blir utbygd med god kapasitet innen VA som gir mulighet for større utbygging og boligvekst.

Nytt kommunalt vannverk på vestsida er under planlegging. Nytt kommunalt renseanlegg er under oppføring. Privat vannverk på østsida. Brannvannkapasitet er tilpasset enebolig/rekkehus, 20 l/s.

Krav til dimensjonering, kapasitet og påkobling til eksisterende VA-nett for planlagt utbygging forutsettes nærmere avklart med Ringerike kommune som del av planarbeidet.

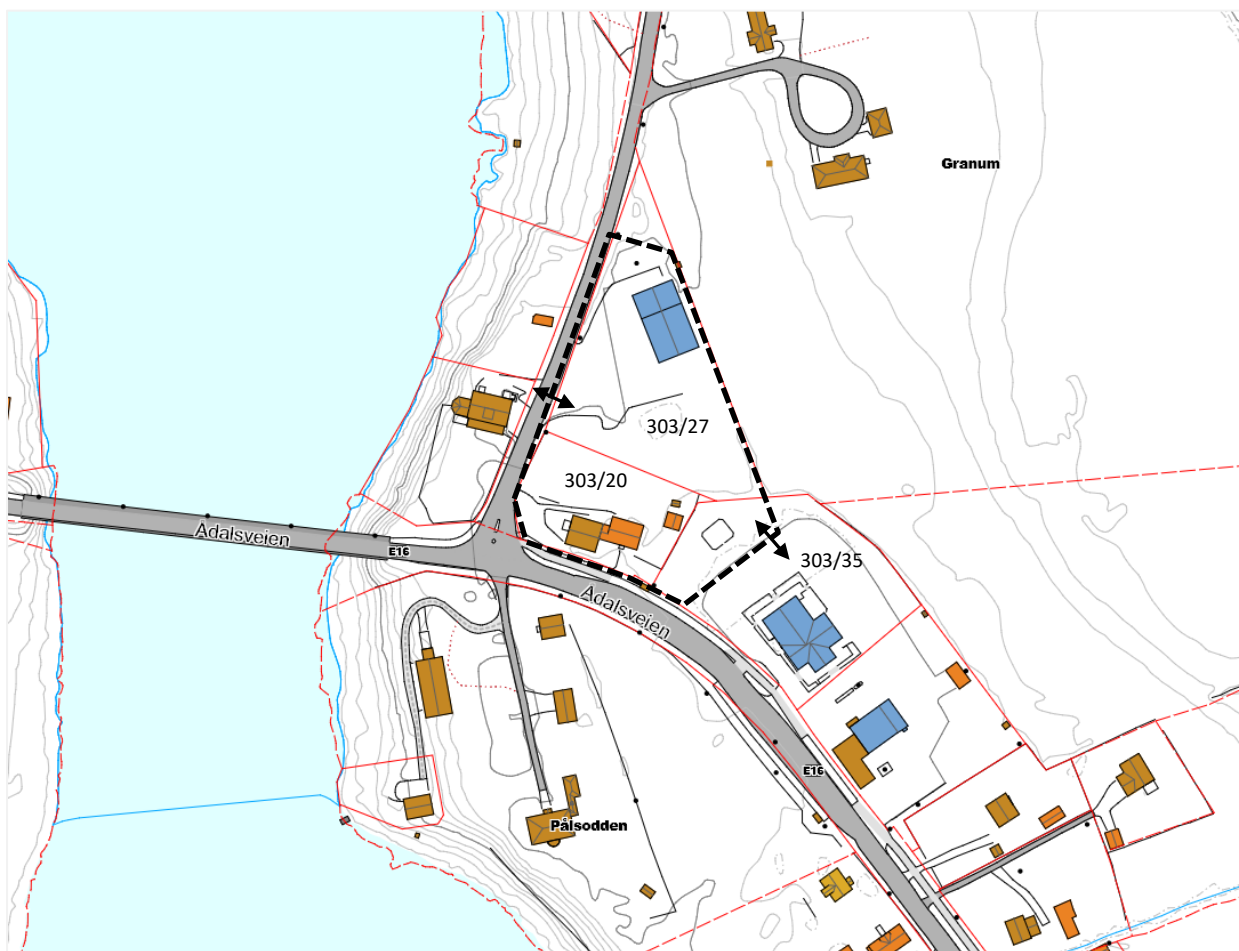
Krav og føringer til slukkevannskapasitet, håndtering av overvann, el-forsyning og renovasjon er forutsatt avklart og ivare tatt i planarbeidet.

3 PLANLAGT UTVIKLING OG UTBYGGING

3.1 Planens avgrensning

Foreløpig avgrensning er forutsatt i samsvar med eksisterende byggeområde for sentrumsformål i kommuneplanen og eiendomsgrenser gnr 303 bnr 20, 27. Plangrense mot vest følger vegformål Østsideveien, og mot sør etablert gangveg/plangrense for reguleringsplan for gang- og sykkelveg Nes bru – Myrbakken, PlanID 234. Mot øst er plangrensen lagt delvis inn på eiendommen gnr 303 bnr 35 (Veikroa) i forståelse med grunneier/rettighetshaver. Denne delen av eiendommen er innlemmet i planarbeidet for å tilrettelegge for helhetlig utvikling av sentrumsformålet ved gjennomkjøring og felles parkering og uteanlegg. Totalt planareal er ca 9,3 daa.

Eksisterende bebyggelse på gnr 303 bnr 20 er forutsatt sanert. Eksisterende garasjeanlegg med tilhørende trafikk/manøvreringsareal nord på eiendommen gnr 303 bnr 27 er forutsatt videreført.



Figur 9: Foreløpig planavgrensning

3.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Reguleringsformål

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for utvikling av forretningsbygg for detalj- og plasskrevende handel med tilhørende infrastruktur, parkering og uteanlegg. Aktuelt reguleringsformål er byggeområde med kombinasjon forretning/kontor/tjenesteyting (SOSI 1813). Det legges til grunn at videreføring av eksisterende garasjeanlegg inngår i reguleringsformålet.

Parkeringsdekning er forutsatt sikret og opparbeidet i samsvar med kommuneplanens krav, ref § 8.4 i planbestemmelser 2017-2030. For forretningsformålet gjelder krav til 1 – 1,5 p-plass pr 100m² BRA. Byggeline mot E16 er forutsatt ca 20 m fra midtlinje tilsvarende eksisterende bebyggelse i sør.

Utbyggingsvolum og byggehøyder – funksjonell og miljømessig kvalitet

Området er forutsatt utviklet som en attraktivt og funksjonell del av sentrumsbebyggelsen i Nes, og med god sammenheng med eksisterende bebyggelse for veiservicetilbud i sør. Utbyggingsvolum er forutsatt på inntil 3000m² BRA i en etasje og med byggehøyde på inntil 9,0 m. Handelsbygg AS som utbygger vektlegger miljøvennlig og kostnadseffektiv utbygging i samsvar med gjeldende krav. Hensyn til tilgjengelighet og fremkommelighet for alle brukergrupper er forutsatt ivarettatt i samsvar med gjeldende krav.



Figur 10: Foreløpig situasjonsplan planlagt utbygging

3.3 Forslagstillers faglige begrunnelse

Planområdet er avsatt til senterområde i gjeldende kommuneplan og ligger som et fortetningsområde i eksisterende tettstedssone. God eksponering mot E16 som gjennomfartsåre og nærhet til eksisterende bolig-/nærings-/servicebebyggelse gjør området godt egnet som handelspunkt med positiv synergi for øvrig sentrumsfunksjoner og -aktivitet.

Lokalisering innenfor sentrumsområdet på Nes i Ådal med etablert gangvegsystem, kort avstand til kollektivtransport/bussholdeplass og til overordnet vegnett gir utbygging i samsvar med gjeldende føringer til samordning av areal og transport.

4 FORELØPIG VURDERING AV VIRKNING OG KONSEKVENNS

4.1 Virkninger utenfor planområdet

Utvikling av planområdet for økt handel/servicetilbud har positiv betydning for steds- og sentrumsutvikling i tettstedet Nes i Ådal.

4.2 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planlagt utbygging er et fortettingsområde i eksisterende byggesone og med tilgrensende næringsbebyggelse. Utbyggingsområdet ligger lavt i terrenget og er uten visuell fjernvirkning. Utbygging vil i noen grad påvirke landskapsopplevelse og omgivelser i nærvirkning. Det forutsettes gjennomført analyser og utredninger som dokumenterer at tilstrekkelig hensyn til landskap og omgivelser blir ivare tatt ved utforming av detaljreguleringsplan, ref kommuneplanens bestemmelser 2017-2030 § 1.0.5: «I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. I hver reguleringsplan skal det vurderes hvordan bebyggelse og anlegg virker inn på landskapskarakteren dvs. fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, sol/skygge, helningsgrad og helningsretning. Det skal også tas hensyn til grønnsstruktur og korridorer, skiløyper og turstier».

4.3 Samfunnsikkerhet – risiko og sårbarhet

Det forutsettes gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse som grunnlag for utforming av planforslag, ref. pbl § 4-3.

4.4 Vurdering av utredningsplikt

Planområdet er avsatt som byggeområde i gjeldende kommuneplan og er derved ikke vurdert å utløse utredningsplikt etter KU-forskrift FOR-2017-06-21-854. Planarbeidet omfattes ikke av tiltak som etter forskriftens vedlegg I og II utløser utredningsplikt.

Forslagstillers foreløpige vurdering tilsier at tema som listet opp under må utredes særskilt i planarbeidet og fremgå av planbeskrivelse (ref. pbl § 4-2) og ROS-analyse (ref. pbl § 4-3). Ringerike kommune som rette myndighet vil endelig avgjøre krav til utredningsplikt i forbindelse med formell oppstart av planarbeidet.

Følgende tema vil bli særskilt utredet og konsekvensvurdert som grunnlag for detaljregulering:

- Tettstedsutvikling - hensyn omgivelser og eksisterende bebyggelse/aktivitet, helhet og sammenheng
- Adkomst, parkering, trafikk og transport, inkl. trygge ganglinjer og kollektivtilbud
- Teknisk infrastruktur VA, overvann, el-forsyning og renovasjon
- Landskap – visuelle hensyn
- Naturmangfold
- Klima og miljøhensyn
- Barn og unges interesser
- Byggegrunn/områdestabilitet
- Risiko- og sårbarhet/ ROS-analyse

5 PLANPROSESS

I løpet av planprosessen vil det bli avholdt møter i nødvendig omfang med berørte grunneiere/naboer, lokal og regional myndighet og andre høringsinstanser. Planarbeidet forutsettes gjennomført i nær dialog med planavdelingen i Ringerike kommune.

Igangsetting av planarbeid vil bli kunngjort ved annonse og brev i samsvar med gjeldende krav og iht. kommunens varslingsliste.

Aktivitet	mars	april	mai	juni	juli	aug	sept	okt	nov	des
Oppstartmøte	X									
Varsle oppstart av planarbeid - merknadsfrist 4 uker	■ ■ ■ ■									
Planarbeid og prosess – utarbeidelse av plandokumenter inkl. prosjekteringsmøter og medvirkning		—————								
Oversendelse til behandling i kommunen				X						
1. gangs behandling i planutvalg						X				
Offentlig ettersyn 6 uker							—————			
2. gangs behandling og planvedtak									—————	

Figur 11: Tentativ framdriftsplan



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Granumlund, Nes i Ådal

Ved bestilling fylles felt med rød stjerne ut av forslagsstillers fagkyndige, og sendes til postmottak@ringerike.kommune.no

Dato for oppstartsmøte avhenger av internt oppstartsmøte som avholdes første torsdag i hver måned.

Referatet følger hele oppstartsprossessen, og skal godkjennes av begge partene.

Forslag til plannavn	Granumlund
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.)	303/27, 303/20, del av 303/35
Planavgrensning	<input checked="" type="checkbox"/>

Saksnummer	18/1008	Plan-ID	445
Saksbehandler	Katrine Kammerud		
Planinitiativ mottatt	12.03.2018		
Møtested	Fossveien 9, Hønefoss	Møtedato	15.05.2018
Møtedeltakere Oppdragsgiver Fagkyndig Kommune/planmyndighet Andre kommunale ansvarsområder	Handelsbygg AS v/Georg Fredrik Myhre Landskarsarkitekt mnl v/Hanne Karin Tollan Katrine Kammerud, Ingrid Liseth, Knut Kjennerud, Åshild Lie Arne Hellum, Ole Anders Moskaug		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet Fremme detaljregulering for forretningsbebyggelse – detalj-/dagligvare og plasskrevende varehandel	Merknader: Matbutikk, skal opprettholde garasjebruken
--	---

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn, vedtaksdato:
<input checked="" type="checkbox"/> Regional plan	30.08.2007, sentrumsformål
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan	PlanID: 234 Gang- og sykkelveg Nes bru- Myrbakken, vedtatt 1994
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommunedelplan for vann og avløp (ikke vedtatt)
- Kommunedelplan for energi og klima (ikke vedtatt)
- Kommunedelplan for trafikksikkerhet
- Regional plan for kulturminnevern i Buskerud
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken

- Grønn plakat
- Kommunedelplan for gående og syklende
- Folkehelsemeldinga

Kommunens arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

ringerike.kommune.no/Tjenester/Bolig-og-eiendom/Plansaker/Kommuneplan1/

Andre gjeldende vedtatte planer i kommunen finner du her:

<http://ringerike.kommune.no/Tjenester/Bolig-og-eiendom/Plansaker/Temaplaner1/>

- Planforslaget vil samsvare med overordna plan
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordna plan

Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Aktuelle rikspolitiske retningslinjer

- Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
- Barn og unges interesser i planlegging

Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Konsekvensutredning (KU)

- Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning.
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.

Merknader: Er i tråd med overordnet plan

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Bryggeveileder Ringerike kommune
- Grønn plakat
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud

Merknader:

Andre: legge til rette for en møteplass

- Krav til lekeplasser
- Andre

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varselet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerka planavgrensning.
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og framtidig planstatus og formål.
4. Planprogram (hvis planen skal konsekvensutredes).

Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.

Merknader:

Kunngjøringen skal redegjøre for forslagsstillers og kommunens vurdering av KU-forskriften.

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- Forslagsstiller annonserer varsel om oppstart i Ringerikes blad, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunens hjemmeside kommer i tillegg.
- Informasjonsmøte
- Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)

Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

I større reguleringssaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.

I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jr. forskrift om KU § 7 andre ledd.

Link til mer informasjon finnes her:

https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2011/reguleringsplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen/id613887/

6. Innspill etter internt oppstartsmøte

Avdeling	Kommentar
Byggesak v. Arne Hellum	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hvis det planlegges butikk bør en se på muligheten for møteplass, gjerne ute og inne ○ Åpne fasader og estetikk bør hensyntas ○ Parkering <ul style="list-style-type: none"> ○ Trafikksfarlig med parkeringen lengst mot krysset, da de må gå over det resterende parkeringsarealet for å komme til hovedinngangen ○ Unngå trafikksfarlige situasjoner knyttet til store kjøretøy/garasjeanlegg ○ Renovasjonsløsning <ul style="list-style-type: none"> ○ Lokal renovasjonsforskrift ○ (Lukt- og forsøplingsproblematikk)
Oppmåling v. Trond Olav Vassdal	<ul style="list-style-type: none"> ○ Jeg kan ikke se at denne saken berører oppmålingsavdelingen ○ Grensene for eiendommene 303/20, 303/27 og 303/35 er ok ○ Adkomst blir ordna i planprosessen
Landbruk v. Eiliv Kornkveen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Når det gjelder jordfaglig vurdering, velger en å se stort på det, da det allerede i dag er et disponert område
Forurensning v. Ole Anders Moskaug	<ul style="list-style-type: none"> ● Lagringsplass (kan ses på ortofoto) i planområdet <ul style="list-style-type: none"> ○ Veteranbusser som restaureres ● Skal oljetanker fjernes? ● Hva skal det eksisterende garasjeanlegget brukes til? ● Er det forurenset grunn? <ul style="list-style-type: none"> ○ Sjekke historikk på området (dokumentinnsyn). Gjør rede for. ● Er den langt nok unna bensinstasjonen? ● Snødeponering
Miljøvern v. Unni Suther	<ul style="list-style-type: none"> ● Ingen kommentar
Teknisk forvaltning v. Per Christian Frøislie og Cornelis Cliteur	<ul style="list-style-type: none"> ● Østsideveien er en dårlig vei som har behov for oppgradering <ul style="list-style-type: none"> ○ Vurder avkjøringen ○ Hvor belastet er/blir veien

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Se i sammenheng med gangvei (definerte gangsoner)
Utbygging v. Jostein Nybråten	Ingen kommentar
Boligsosialt arbeid v. Kirsten Orebråten	Ingen kommentar
Miljøretta helsevern v. Lisa Helgesson	Ingen kommentar
Barnerepresentant v. Geir Svingheim	<ul style="list-style-type: none"> ○ Viktig å påse sammenhengende og trafiksikkert fortau. ○ Lekeplass må holdes i stand (tilhører kroen). Intensjon om videre utvikling.
Brann og redning v. Tollef Uppstad Buttingsrud	<ul style="list-style-type: none"> ○ Krav til 2 kommer for vannkapasitet. ○ Ikke tilgang på stigebil (men dette har ingen betydning da bygget kun er planlagt 9 meter høyt).
Rådet for funksjonshemmede v. Harald Mælingen	Ingen kommentar
Arealplanlegger, geologi v. Hanne Christine Wilhelmsen	<ul style="list-style-type: none"> • Elven er i en yttersving og kan føre til problemer (erosjon) <ul style="list-style-type: none"> ○ GEO-faglige vurderinger rundt elva (stabilitet) • Planområdet er under marin grense <ul style="list-style-type: none"> ○ GEO-faglige vurderinger • Utenfor 200-årsflomsone

7. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

7.1 Utvikling av by og lokalsamfunn		Kommentar
<input type="checkbox"/>	Rett lokalisering ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri, se nettsiden	Aktuelt for større byområder
<input checked="" type="checkbox"/>	Konsekvenser for sentrum	Senterområde på begge sider av elven
<input checked="" type="checkbox"/>	Estetikk Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Møteplasser og byrom	
<input checked="" type="checkbox"/>	Konsekvenser for naboer	

7.2 Landskap, natur og kulturmiljø		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12	

<input checked="" type="checkbox"/>	Landbruk, jord og skog	
<input checked="" type="checkbox"/>	Strandsone, vann og vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/>	Grønnstruktur <i>Eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminner og kulturmiljø	Riving av eksisterende bygg
<input type="checkbox"/>	Masseforvaltning. <i>Behov for å beregne massebalanse/ plan for massehåndtering?</i>	

7.3 Miljø og samfunnssikkerhet		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøulemper <i>Forurensing, støv, støy og lukt</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Radon	
<input checked="" type="checkbox"/>	Skred	
<input checked="" type="checkbox"/>	Flom	

7.4 Barn og unge		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unges interesser	
<input checked="" type="checkbox"/>	Skolevei	
<input checked="" type="checkbox"/>	Lekeareal	

7.5 Sosial infrastruktur		Kommentar
<input type="checkbox"/>	Skole	
<input type="checkbox"/>	Barnehage	

7.6 Teknisk infrastruktur		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Energiløsning	
<input type="checkbox"/>	Bredbånd/fiber	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vann og avløp	
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannshåndtering	
<input checked="" type="checkbox"/>	Renovasjon, vurder nedgravd løsning	
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	

7.7 Samferdsel		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Veg og trafikk	
<input checked="" type="checkbox"/>	Adkomst (avkjørsel/kryss)	Østsideveien
<input checked="" type="checkbox"/>	Kollektivforbindelse	
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	
<input checked="" type="checkbox"/>	Parkering, herunder sykkelparkering	

7.8 Aktivitet for alle		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming	
<input type="checkbox"/>	Friluftsliv	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sammenhengende gang- og sykkelnett	

7.9 Bokvalitet		Kommentar
<input type="checkbox"/>	Antall og type boliger	
<input type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal	
<input type="checkbox"/>	Sol/skyggeanalyse	
<input type="checkbox"/>	Annet	

7.10 Annet		Kommentar
<input type="checkbox"/>		

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

1. Plankart (målsatt pdf og SOSI-fil)
2. Veiskjæringer/fyllinger/frisiktsone skal vises i plankartet
3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word)
4. Kopi av kunngjøringsannonse og – dato i avisa
5. Kopi av varslingsbrev
6. Kopi av varslingslisten
7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med vurderinger
8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 7 «Aktuelle tema for utredning»
9. ROS-analyse

Lengde og tverrprofil for veiene
Spesielle utredningsbehov
Illustrasjonsmateriale

Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Rammer for bestemmelsenenes innhold og utforming finnes her, samt mal for planbeskrivelse:

<http://ringerike.kommune.no/Tjenester/Bolig-og-eiendom/Plansaker/Reguleringsplaner/Planprosessen/>

Konsekvensutredning og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen.

Andre analyser/rapporter etc.

9. Kart

Grunnkart		Merknader
<input checked="" type="checkbox"/>	Grunnkart bestilles via infoland	
<input type="checkbox"/>	Det er behov for tilleggsoppmålinger	Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser.
Plankart		Merknader
<input checked="" type="checkbox"/>	Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart--og-planforskriften-.html?id=570324

10. Gjennomføring

Aktuelle rekkefølgebestemmelser		Merknader
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input type="checkbox"/>	Skolekapasitet og trafikksikker skolevei	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input checked="" type="checkbox"/>	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Utbyggingsavtale		
<input type="checkbox"/>	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input type="checkbox"/>	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	På bakgrunn av standarden på Østsideveien, har kommunen ikke enda avklart dette.
Andre forhold		[Klikk her for å skrive inn tekst.]

11. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid
 - Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet, jf. pbl. § 12-8
 - Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8
- Merknader:
[Klikk her for å skrive inn tekst.]

12. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til førstegangsbehandling er **12 uker**.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: Juni 2018
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: August/sept.

13. Gebyr

- Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. [Gebyrregulativet](#) finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette.

Fakturaadresse:

Navn: Handelsbygg holding AS

Adresse: Svinesundsveien 336

Postnr. og -sted: 1788 Halden

14. Bekreftelser

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. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

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.

Sted, dato: Hønefoss, 24.05.2018

Katrine Kammerud

Referent

Forslagsstiller

15. Framdriftsplan

Måned/ Aktivitet	juni 2018	juli/avg 2018	sep/okt 2018	nov/des 2018	jan/feb 2019	mars/apr 2019
Annonsert planstart	X					
Frist for innspill		X				
Utarbeiding av plan		X				
Førstegangs- behandling			X			
Offentlig ettersyn			X	X		
Merknads- behandling				X	X	
Andregangs- behandling						X
Planvedtak						X