



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

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 oppstartssprosessen, og skal godkjennes av begge partene.

Forslag til plannavn*	Loeshagen boligområde
Plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.)*	132/2
Planavgrensning	☒

Saksnummer	18/3178	Plan-ID	450
Saksbehandler	Hanne Christine Wilhelmsen		
Planinitiativ mottatt	17.08.18		
Møtested	Ringerike kommune, Fossveien 9	Møtedato	18.09.18
Møtedeltakere Oppdragsgiver Fagkyndig Kommune/planmyndighet Andre	Knut Ivar Loe Magnus Torp, COWI AS Hanne Christine Wilhelmsen, Ole Sannes Riiser		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet*

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligområde med frittliggende, og eller konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, i et sentralt og attraktivt boligområde i Haugsbygd. Det planlegges for et sted mellom 7-12 nye boenheter, avhengig av helhetsløsning, etterspørsel og boligtype.

Merknader:

Det har blitt laget et forslag på 13 enheter, skal se på mulighet for 15 enheter. Viktig med gode løsninger, ettersom det er jordbruksarealer som blir benyttet til boligformål. Det er kommunal vannledning i området, men ingen av eiendommene er koblet til kommunalt avløpsnett. Mulig å samregulere med 133/86? Dette kan føre til at prosessen tar lengre tid. Forslagstiller skal vurdere dette.

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- ☐ Regional plan
- ☒ Kommuneplanens arealdel
- ☐ Kommunedelplan
- ☒ Reguleringsplan
- ☒ Pågående planarbeid i området
- ☐ Andre planer/vedtak

Plannavn, vedtaksdato:

Planområdet er i gjeldene kommuneplan avsatt til boligformål. Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Planområdet er også avsatt til bolig i den reviderte kommuneplanen.

Tilgrensende planer: «297 Idrettsanlegg i Haugsbygd», «340 Thoengata sør» og «349 Loeskollen».

«411 Løkenstuen boligprosjekt» og «448 Haug Nærsenter»

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 plakatt
- ☒ 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:

Folkehelsemeldinga er innarbeidet i kommunens samfunnsdel. Planen varsler en langsiktig satsing på befolkningsvekst – attraktive og helsefremmende lokalsamfunn.

I alle plansaker for nye utbyggingsområder skal det tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet der dette finnes eller er planlagt. Forslagstiller ser på muligheten for å lage en permanent sti til fotballbanen, denne skal tinglyses.

Aktuelle rikspolitiske retningslinjer

- ☒ Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging

- ☒ Barn og unges interesser i planlegging

Merknader:

Reduksjon av transportbehovet og overgang til kollektive transportformer. God kollektivtransport i dag, halvtimesruter.

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: Det stilles ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger, da tomte er på mindre enn 15 daa (15 000 m²) og reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan. Selv om planen ikke utløser konsekvensutredning, er det krav om at virkningene skal belyses. At det på dette tidspunktet ikke ser ut til å komme krav om planprogram og KU, betyr det ikke at det likevel ikke kan komme krav om planprogram og KU i den videre prosessen. Forslagstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere om tiltaket kan være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

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
☒ Krav til lekeplasser
☐ Andre

Merknader:

Skal tilrettelegges for barn og unge, konkrete krav om leke- og oppholdsarealer (25m² pr. boenhet). Mulige løsninger for avfall vil bli vurdert, viktig å benytte HRA sine retningslinjer.

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagstiller 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.

Merknader:

Kommunen sender over varslingsliste, kommunen varsler internt.

Forslagstiller må oversende sosi-fil av planområdet.

4. Planprogram (hvis planen skal konsekvensutredes).

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

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:

I utgangspunktet følges vanlig medvirkning.

6. Innspill etter internt oppstartsmøte (06.09.18)

Avdeling	Kommentar
Byggesak v. Arne Hellum	I forbindelse med byggesak for barnehage på Auren gård, 131/3 som ligger rett nord for denne 132/2, kom det fram at starten på fylkesvei 166, Knestanggata er problematisk mhp trafiksikkerhet. Avkjørselen til det nye boligfeltet kan komme til å komme i bunnen av bakken, dette er noe vegvesenet mest sannsynlig vil ha fokus på. Det er nå vist til kontakt med 133/86 om å ha felles atkomst, noe som kan være interessant i så måte. Når det i punkt i redegjørelsen for planinitiativet under negative konsekvenser står «-Noe økt trafikk på adkomstveien.», kan det altså være at det bør vurderes å tilføye «og på fylkesveien/avkjørselen fra fylkesveien». Reguleringsplanen bør gi en godt definert situasjon, med oppdeling av tomter og bestemmelser om at det på hver tomt bare kan være en boligbygning og at eiendommene ikke tillates delt opp ytterligere. Gjennom den videre planleggingen må det gå klart fram hva slags

	bebyggelse som er tillatt, f. eks. antall boenheter per bygning/tomt. Det er en bekk i nordenden av feltet. Vanligvis er det byggeforbud nærmere vann og vassdrag enn 100 m. Følgelig bør det tas spesielt hensyn til bekken slik at f. eks. byggegrense og forbud mot oppfylling mot bekken blir avklart i planen.
Oppmåling v. Elin Green	Usikker grense i nord, mot gnr/bnr 131/3 bør klarlegges så raskt som mulig. Vei i utbyggingsområdet vil nok bli tildelt eget adressenavn. Når veisystemet er avklart, atkomstvei og vei/veier i feltet, vil kommunen be om forslag til adressenavn på vei/veier. Forespørsel vil også bli sendt utbygger.
Landbruk v. Eiliv Kornkveen	Ta av og flytte matjord, prioritet 1 dyrke opp på grunneiers eiendom. Må få dette inn i bestemmelsene.
Forurensning v. Ole Anders Moskaug	Ingen kommentar, på nåværende tidspunkt.
Miljøvern v. Ole Anders Moskaug	Ingen kommentar, på nåværende tidspunkt.
Teknisk forvaltning v. Per Christian Frøislie	Ingen kommentar, på nåværende tidspunkt.
Utbygging v.	-
Boligsosialt arbeid v.	-
Miljøretta helsevern v.	-
Barnerepresentant v. Geir Sverre Svingheim	Lekeplass skal opprettes og driftes av sameiene, ikke kommunalt ansvar. Adgang, gangvei fra området over til idrettsanlegget.
Brann og redning v. Tollef Uppstad Buttingsrud	Slukkevann i forhold til regelverk.
Rådet for funksjonshemmede v.	-
Annet	

7. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

7.1 Utvikling av by og lokalsamfunn		Kommentar
☐	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri, se nettsiden</i>	
☐	Konsekvenser for sentrum	
☒	Estetikk <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
☐	Møteplasser og byrom	
☒	Konsekvenser for naboer	

7.2 Landskap, natur og kulturmiljø		Kommentar
☒	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)	
☒	Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12	
☒	Landbruk, jord og skog	Dyrkbar jord må tas av og flyttes innad på grunneiers tomt.
☒	Strandsone, vann og vassdrag	Vil planinitiativet påvirke bekken som renner på nordsiden av planområdet? Dette må utredes i den videre planprosessen.
☒	Grønnstruktur <i>Eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny</i>	
☒	Kulturminner og kulturmiljø	
☐	Masseforvaltning. <i>Behov for å beregne massebalanse/plan for massehåndtering?</i>	

7.3 Miljø og samfunnssikkerhet		Kommentar
☒	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides</i>	
☒	Miljøulemper <i>Forurensning, støv, støy og lukt</i>	
☒	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	Ingen kjent forurensning
☒	Radon	Høy radonfare, dette følges opp.
☒	Skred	
☒	Flom	

7.4 Barn og unge		Kommentar
☒	Barn og unges interesser	
☒	Skolevei	
☒	Lekeareal	Se krav i kommuneplanbestemmelsene § 1.1.3 (25 m2 per bolig, sand-, nær- og strøkslekeplass). Lekearealer på skolen vil kunne fungere som nær- og strøkslekeplass.

7.5 Sosial infrastruktur		Kommentar
☒	Skole	
☒	Barnehage	

7.6 Teknisk infrastruktur		Kommentar
☒	Energiløsning	
☒	Bredbånd/fiber	
☒	Vann og avløp	Dette må oppgraderes
☒	Overvannshåndtering	Planen må ha gjennomtenkte løsninger for overvann- og snøhåndtering. Må i utgangspunktet løses på egen tomt.
☒	Renovasjon, vurder nedgravd løsning	
☒	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	

7.7 Samferdsel		Kommentar
☒	Veg og trafikk	Adkomst bør avklares så tidlig som mulig, både med tanke på planavgrensning og avklaring av rettigheter. Et lite område av veien (Knestanggata) med usikker grense, dette må sjekkes opp.
☒	Adkomst (avkjørsel/kryss)	Tenkt løsning: Fv 181 Hvalsmoen – Fv 166 Knestanggata. Fartsgrensen er 40 km/t. Forslagstiller skal se på muligheten for å knytte gnr/bnr. 133/86 sin adkomst med planområdets adkomst.
☒	Kollektivforbindelse	
☒	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	Krysset mellom fv. 181 og fv. 166
☒	Parkering, herunder sykkelparkering	

7.8 Aktivitet for alle		Kommentar
☒	Universell utforming	Følger regelverket
☒	Friluftsliv	

☒	Sammenhengende gang- og sykkelnett	Det er G/S- sti til skole/barnehage.
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------

7.9 Bokvalitet		Kommentar
☒	Antall og type boliger	10-15
☒	Uteoppholdsareal	
☒	Sol/skyggeanalyse	
☒	Annet	

7.10 Annet		Kommentar
☒		

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. 6 «Aktuelle tema for utredning» 9. ROS-analyse Lengde og tverrprofil for veiene? Spesielle utredningsbehov? Illustrasjonsmateriale? Kommunens veiledning og reguleringsprosess	Merknader: Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsenenes-innhold.html?id=622426 Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554 Konsekvensutredning og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen. Sjekkliste ROS-analyse: https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/artikler/sjekkliste/ Andre analyser/rapporter etc.
---	---

9. Kart

Grunnkart		Merknader
☐	Kommunen kan levere digitalt grunnkart	Grunnkart bestilles via Infoland.

☒	Det er behov for tilleggsoppmålinger	Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser. Usikre grenser, dette må klargjøres snarest.
Plankart		Merknader
☒	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
☒	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	
☒	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	G/S- sti stopper rett før krysset mellom fv. 166 og fv. 181.
☒	Skolekapasitet og trafikksikker skolevei	Barnehage- og skolekapasitet i området.
☒	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner	
☒	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	
Utbyggingsavtale		
☒	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	I utgangspunktet er det ikke tenkt utbyggingsavtale. Mulig det blir tilfelle etter VA- oppgradering.
☐	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	
Andre forhold		

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:

Kommunen ser på dette som en kulant sak, som er i tråd med kommuneplanens arealdel.

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: Oktober

☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Vår 2019

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.

[Betalingsreglement 2018](#) s.26

Fakturaadresse:

Navn: Knut Ivar Loe

Adresse: HAREHAUGVEIEN 28

Postnr. og -sted: 3514 HØNEFOSS

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: [Klikk her for å skrive inn tekst.]

Referent

Forslagstiller

15. Framdriftsplan

Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser eller lignende.

Måned/ Aktivitet	Oktober 2018	November 2018	Mars 2019	April 2019	Juni 2019	Oktober 2019	November 2019	Desember 2019
Annonsert planstart	x							
Frist for innspill		x						
Utarbeiding av plan			x					
Førstegangs- behandling				x				
Offentlig ettersyn					x			
Merknads- behandling						x		
Andregangs- behandling							x	
Planvedtak								x