



Møtereferat

SAK/TEMA:

Ferdigstilt referat fra oppstartsmøte 442 detaljregulering - Bekkegata 15-17 Gnr/bnr 317/125, 317/123, 317/602.

STED: Fossveien 9, Hønefoss

TID: 28.06.18, kl. 12.00

Orientering til de folkevalgte:

Saken vurderes som kurant – i tråd med kommuneplan og uten særskilte problemstillinger. Derfor varsles den som en referatsak. Administrativ avgjørelse om dette er gjort etter delegeringsreglementet i Ringerike kommune.

HMA har mulighet for å ta saken opp til behandling og komme med innspill dersom de ønsker det.

Saknr.	Løpenr.	Arkivkode	Dato
18/784-7	29361/18	PLN 442	22.08.2018

Referat sendes til:

Rolle	Navn	Til stede
Forslagsstiller og Grunneier	RingBolig Utvikling AS	☒
Fagkyndig	Per Olav Nordeng Per.olav@ringbolig.no	☐
Fagkyndig	Nikolaj Zamecznic nikolaj@powwow.no	☒
Grunneier (Ole J.Holt selger sin tomt – Bekkegate 15 til Robin Junge)	Robin Junge robin@dokumentpartner.no	☒
RK, Areal- og byplan, saksbehandler	Olena Alizi	☒
RK, Areal- og byplan, medhjelper	Hanne Christine Wilhelmsen	☒
RK, Areal- og byplan, avdelingsleder	Knut Kjennerud	☒
RK, Barnerepresentanten	Geir Svingheim	☒
RK, Byggesakskontoret	Arne Hellum	☐
RK, Landbrukskontoret	Eiliv Kornkveen	☐
RK, Miljøretta helsevern	Unni Suther	☐

RK, Miljøvern	Lisa Helgesson	☐
RK, Teknisk forvaltning, Eiendom	Per Christian Frøislie	☐
RK, Utbygging	Jostein Nybråten	☒
RK, Boligsosialt arbeid	Kirsten Orebråten	☐
RK, Brann og redning	Tollef Uppstad Buttingsrud	☐
RK, Forurensningsmyndigheten	Ole Andres Moskaug	☒
RK, Oppmålingskontoret	Trond Olav Vassdal (Elin Green)	☐
RK, Teknisk forvaltning, Enhetsleder	Cornelius Cliteur	☐
RK, Rådet for funksjonshemmede	Harald Mælingen	☐
RK, Byggesakskontoret	Hans Otto Larsson	☒
RK, VAR forvaltning	Magne Lohre	☒
RK, Rådgiver VAR forvaltning	Simona Brazauskaite	☒

RK = Ringerike kommune.

FS = forslagsstilleren

E-post til ansatte i Ringerike kommune: fornavn.etternavn@ringerike.kommune.no

1. Oversendelse av dokumentasjon		Ansvar:	Frist/Kommentar:
Mottatt fra forslagsstiller/fagkyndig før møtet			
☒	Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte	FS	Saken faller inn ny Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL (mye av arbeidet vil være tidlig i planprosessen, oppstartsfasen).
☒	Kart med forslag til planavgrensning	FS	Illustrasjon mottatt. Sosi sendes snart.
☒	Annet, spesifiser	FS	Geoteknisk vurdering av tiltak for Bekkegata 17.
Oversendes i etterkant av møtet:			
☐	Adresseliste for oppstartsvarsling	RK	Innsendes etter oppstartsmøte ved behov
☐	Forslag til plannavn og planID	RK	Innsendt før oppstartsmøte. PlanID 442, plannavn Bekkegata 15-17
☐	Sosi-fil med avgrensning mot tilgrensende planer	RK	Innsendes etter oppstartsmøte
☒	Sosi-fil med forslag til planavgrensning	FS	Innsendes etter oppstartsmøte
☒	Forslag til framdriftsplan	RK	Legges ved etter oppstartsmøte
☐	Annet, spesifiser		

2. Om planområdet og planinitiativet		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Planområdets beliggenhet		Nærhet til sentrum. Fortetning.

☒	Gnr./ bnr.	317/125, 317/123, 317/602
☒	Planområdets størrelse	Tomt totalt: 3067m ² Tomteareal regulert grøntareal: 824m ² Tomteareal regulert Boligformål: 2243m ²
☒	Dagens innhold og bruk	Enebolig i Bekkegata 17, trenger betydelig oppgradering. Bekkegata 15 er ikke vurdert enda, men planen forutsetter rivning av eksisterende bebyggelse.
☒	Historikk	Bekkegata 17. Tidligere søkt om en fradeling av tomt på eiendommen – ikke kjørt ferdig. Har vært ombygging av huset som står der i dag. Bekkegata 15. Har nylig fradelt i to eiendommer - 317/602, 317/123. Fradelingsdokumentene vedlegges ved kunngjøring for oppstått av planarbeid.
☒	Planinitiativet	<u>Opprinnelig plan leilighetsbygg med 12 leiligheter og parkeringskjeller i Bekkegata 17 – BRA 960m² - BYA 47,2%, men har fått tilgang til naboeiendom og ønsker å endre strukturen på prosjektet.</u> Mønehøyde på nabobygget opplyses til å ligge på kote 83,64. Begrensningen på tomten: elva (friarealet som ikke kan benyttes) og veien. Veien ligger på ca kote 76, kanten av tomten ligger på ca kote 72 og elva på ca kote 66. <u>Flomkotehøyde er sjekket ut med NVE er OK</u> <i>Kommentarene for ledninger gjelder også for nytt skisseforslag.</i> Forslag til plan/skisseprosjekt som ble utarbeidet etter innspillene fra møte av 12.03.18. 10 boenheter. 2 etasjer + en møne. Rekkehus mot Bekkegata – 6 boenheter med 3 biloppstillingsplasser – hvor 2 er i garasjen (nesten 7m brede i garasjen) og 1 foran garasjen. Småutehager mot Bekkegata og muligheten ved biloppstillingsplass på baksiden. Vurderes tilrettelegge uteparkeringer i standart som

		handikapparkeringer. Vurderes å ha de i permeable flater. 2 tomannsboliger mot elven – med samme løsning for parkering. Småutehager mot elven og muligheten ved biloppstillingsplass på baksiden. Lekeplass og felles arealer planlegges mellom tomannsboligene – må skjermes fra adkomster. Oppsummering fra forslagstilleren: <u>Nytt forslag er 10 enheter totalt på eiendommene Bekkegata 15 og 17 fordelt på 6 kjedede eneboliger beliggenhet mot gata og 2 stk. 2 manns boliger med beliggenhet mot elveskråning med felles innkjøring for alle enheter og parkering mellom boliger.</u> Planlegges sti og oppgradering av skråning som blir alminnelig tilgjengelig, men som skal vedlikeholdes av beboere i rekkehus og de to tomannsboligene. Kommentar fra forslagstilleren: <u>Det etableres natursti, rekreasjonsarealer og tilgang til elv, «Hønnsand» leke og badeplass, friområde, vurderes felles brygge/ grillplass.</u> Planinitiativet går fra to innkjørsler til planområdet som er opprinnelig i dag til bare en. Renovasjonsløsning <u>blir felles ved Bekkegata</u> – det planlegges å plassere søppeldunker i venstre hjørne mot Bekkegata, hvor beboere skal evt. Trille sine søppeldunker i de dager søppel hentes. Det vurderes å ha nedgravde løsninger som alternativ. (ta kontakt med HRA). Snøopplagring – forslagstilleren kommer tilbake med forslag til løsningen. Areal inn mot nabotomta kan benyttes – 3 m. Det blir mulighet til å installere/montere trappeheis i boenhetene hvis ønskelig.
--	--	--

3. Planstatus, planer i området		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Kommuneplanens arealformål		I tråd med kommuneplan, sentrumsfortetning.

☐	Kommuneplanens aktuelle bestemmelser		
☐	Planområdet er uregulert		
☒	Planområdet er regulert i reguleringsplan		Hønefoss 7, gammel plan overstyres av bestemmelsene i kommuneplan.
☐	Tilgrensende reguleringsplaner		
☒	Det pågår per i dag ikke planarbeid i området som kommunen kjenner til		Ingen kjente tilgrensende planer
☒	Det pågår følgende planarbeid i området (plannavn og formål)		410 Hønengata 59
☒	Planinitiativet er i tråd med gjeldene overordna planer		
☐	Planinitiativet er i strid med gjeldende overordna planer på følgende punkt		
☒	Annet, spesifiser		Forslagstiller har tatt høyde for friområder.

4. Rammer og føringer planarbeidet må forholde seg til: <i>Ikke uttømmende liste.</i>		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Nasjonale og regionale rammer og føringer		Fortetning i byer og tettsteder rundt knutepunkter.
☒	Kommuneplanens samfunnsdel		Politikerne ønsker 40 000 innbyggere innen år 2030, viktig med fortetning.
☒	Folkehelsemeldingen		Ønskelig med Gang og Sykkel(GS)-sti. Grunnlaget her er så lite at det ses ikke på som hensiktsmessig å stille krav om GS, i så fall i samarbeid med RK eller/og med andre forslagstillere.
☒	Energi- og klimaplan		Er under revidering (nå/snart).
☒	Konsesjonsområde for fjernvarme <i>Faller prosjektet inn under tilknytningsplikten?</i>		Boligen er under 1000m ² , og vil ikke være pliktig tilkobling. RK oppfordrer til å tenke alternative grønne energiløsninger.
☒	Grønn plakat		Eilif: har en uttalelse, dette har blitt oversendt til forslagstiller. Det som i dag er regulert som LNF og friområde blir ikke berørt av prosjektet. Mtp. avrenning til elv må vegetasjonen holdes intakt.
☒	Kommunedelplan for gående og syklende		GS- sti i Hønengata, er det mulig å koble seg på denne?
☐	Annet, spesifiser:		

5. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

Tema for utredninger er omtalt så langt det er mulig på grunnlag av mottatt planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte,

samt under oppstartsmøtet. Andre temaer kan også være relevante, og kan f.eks. komme fram ved varsel om oppstart.

Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde som kan bli påvirket.

5.1 Utvikling av by og lokalsamfunn		Ansvar:	Frist/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>		<u>Ny bebyggelse passer godt inn i gatebildet.</u> Foreslås rekkehus med 6 boenheter og 3 biloppstillingsplasser per boenhet – 2 i garasjen og en foran garasjen. Og to tomannsboliger – 4 boenheter med same forslag fr biloppstillingsplasser. Passer fint i gatebildet. Omtrent like høyt som nabobebyggelse, men takform er noe annerledes – pulttak.
☐	Møteplasser og byrom		
☒	Konsekvenser for naboer		Mønehøyden på boenhetene som foreslås er ca. samme høyde som nabohusene. Likevel det blir det en høyere utnyttelsesgrad av tomtene enn per i dag. Det regnes ikke at naboene kan få negative konsekvenser av planforslaget. Kommentar fra forslagstilleren: <u>Tiltaket vil ikke få konsekvenser for naboer og vil passe godt inn i bekkegata, men med større og bedre utnyttelse av sentrumsnære arealer – vil føre til noe økt trafikk.</u>

5.2 Landskap, natur og kulturmiljø		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)		Kommunen ba forslagstilleren å lage Sol/skygge analyse for boligen (baser på grov skisse) til oppstartsfasen. Vi må kunne legge tydelig frem hvordan bygget vil påvirke naboer. Dette er levert.
☒	Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12		Skråningen. <u>Vegetasjon i skråning blir ivaretatt og forbedret.</u>
☐	Landbruk, jord og skog		
☒	Strandsone, vann og vassdrag		<u>Fellesareal vil kun få mindre inngrep og skal sikres at det er allment tilgjengelig.</u>

☒	Grønnstruktur <i>Eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny</i>		Uttalelsen til oppstartsmøte fra Eiliv Kornkveen. «Med henvisning til oppstartsmøte den 12. mars vedr Bekkegata 17 ser ikke landbrukskontoret behov for å delta på møte. Det forutsetter at det som i dag er regulert til friområde og LNF ikke blir berørt av utbyggingen. Vi er opptatt av at vannstrengen ikke berøres, at kantsonen holdes intakt for flora og fauna som har sitt levested langs elva, samt som buffer for avrenning til vassdraget. Det betyr at vegetasjon må holdes intakt i denne sonen.» Same uttalelse til møte av 28.06.18
☒	Kulturminner og kulturmiljø		Ingen foreløpige kjente kulturminner
☐	Masseforvaltning. <i>Behov for å beregne massebalanse/plan for massehåndtering?</i>		

5.3 Miljø og samfunnssikkerhet		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides</i>	FS	Vurderingen som gjøres nå og i det videre planarbeidet danner grunnlaget for ROS Stabilitet og geoteknisk undersøkelse av skråningen må utføres før man godkjenner forslag til løsning. Kommer i reguleringsplanbestemmelsene. Kommentar fra forslagstilleren: <u>Se vedlagte GEOtekniske notat og rapport som viser at grunnen er stabil nok for planlagte tiltak.</u>
☐	Miljøulemper <i>Forurensing, støv, støy og lukt</i>		
☒	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	FS	Generelt. Det vil være viktig å kartlegge tidligere aktivitet på eiendommen, og tilgrensende naboeiendommer. Se Miljødirektoratets Faktaark M-813 for oversikt over bransjer og stoffer hvor grunnforurensning kan oppstå. I henhold til forurensningsforskriften kap 2 (Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider), skal tiltakshaver vurdere om det er forurensning i grunnen der det skal

			skje bygging og graving. Dersom det er, eller er mistanke om forurensning grunn, skal tiltakshaver undersøke grunnen. Hvis det er forurensning, skal tiltakshaver lage en tiltaksplan. Regelverket gjelder også for gravearbeid og terrenginngrep der man ikke har søknadsplikt iht. plan- og bygningsloven. Les mer på http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Forurensing/Forurensent-grunn-i-bygge-og-gravesaker/ Spesielt. I forhold til smeltet snø fra veien. Forurensningsmyndighetene krever søknad om oljeutskiller (tiltak- sluk med oljeavskiller). Vurdering, evt plassering og prosjektering av et slikt tiltak må foretas av fagkyndig. Grunnforurensningen må sjekkes, se sidene til miljødirektoratet om det er forurensning i nærheten. Må også sjekke hvor dypt det er til fast fjell, er det skifer i grunnen? Fare for radon?
☒	Radon	FS	Må sjekkes ut videre
☒	Skred	FS	Må sjekkes ut videre
☐	Flom		Flomhøyder av avklart

5.4 Barn og unge		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Skole		Ullerål skole
☒	Barnehage		Ullerål barnehage
☒	Barn og unges interesser	FS	Krav om lekeplass på området. En større lekeplass er i nærheten
☒	Skolevei	FS	Sikre skoleveier. Kanskje krav om skilting til skole/barnehage. <u>Planmyndighet kommer til å stille krav om helhetlig vurdering for trafikk(sikkerhet) i området og forslag til trygg skoleveg til Ullerålskole.</u>
☒	Lekeareal	FS	Må ha en lekeplass iht. kommuneplanens bestemmelser. Forslagstilleren må arbeide videre med lekeplass på tomten. Stor alminnelig lekeplass i nærheten av planområdet.

5.5 Teknisk infrastruktur		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Energiløsning	FS	Krav til løsning av energiforsyning ifølge TEK17 kapittel 14-4.
☒	Bredbånd/fiber		
☒	Vann og avløp	FS RK	Det skisseres hvordan forslagstilleren ville legge om SP-ledning. Avløpsledningene ligger vanligvis på ca 2-2,20 m under bakken. Det må være mulig for en gravemaskin å komme til for vedlikehold, samt å kunne snu. Større dimensjon vil føre til at det må graves opp, ettersom rørene er stive. Dette kan føre til at bygget må reduseres i størrelse. Fundamentet til bygget må være så dypt at det ikke er noen fare ved gravearbeid i forbindelse med SP-ledning. Kommentar fra forslagstilleren: <u>Flytting av trase SP ledning vil ivareta fremtidig vedlikehold.</u> SP-ledning (SP – Spillvann) som krysser tomte, hvor skal denne legges? Magne Lohre kommenterte at det må opprettholdes mulighet å drive vedlikeholde/skifte denne ledningen (fremkommelighet). Mulighet for en utbyggingsavtale med kommunen, da RK skal ta over driften av ledningen etter at den er bygd. Dette må avklares tidlig da det kan påvirke utformingen av prosjektet. Jostein Nybråten har kommentert at: Følgende to løsninger kan benyttes på avløp i og med at det er pumpeledning for avløp som går på nedsiden. 1. Trykkavløp. Bruk av vakuum toaletter og trykkledning ut på pumpeledning. Kan legges grunt og med mindre dimensjon. 2. Selvfallsledning ut på pumpeledning men da må det monteres tilbakeslagsventil på stikkledningen Vurdere plasseringen for kummer. Kommentar fra forslagstilleren: <u>Det vil etableres avløp til eks kloakk i</u>

			<u>bekkegata for 6 kjedede eneboliger og selvfallsledning til pumpeledning med tilbakeslagsventil for 2 stk 2 mannsboliger.</u>
☒	Overvannshåndtering	FS	Skal løses lokalt, på tomta - fordrøyning. Forskjell på takvann og vannet som renner inn på tomta fra veien. Det blir et krav om oljeutskiller (også garasjekjeller). Overflatevann skal renses før det slippes ut i elven. Overflatevann skal føres helt ut til elven (via rensing først) ved en rør, ikke som fritt fallende vannstrøm fra skråningen (forebyggende tiltak mot erosjon). Det må da vurderes hvordan overvannet skal renses. Lite aktuelt å bruke plenen som fordrøyning pga stabiliteten til skråningen. <u>Planmyndighetene skal stille krav til plan/rapport for overvannshåndtering og miljø i planområdet.</u> Kommentar fra forslagstilleren: <u>Naturlig infiltrasjon og steinbed i området mot elv.</u>
☒	Renovasjon, vurder nedgravd løsning	FS	Vurdert nedgravd. Renovasjonsløsningen – det planlegges å plassere søppeldunker i venstre hjørne mot Bekkegata, hvor beboere skal evt. Trille sine søppeldunker i de dager søppel hentes. Kommentar fra forslagstilleren: <u>Man vil etablere felles avfallsplass ved Bekkegata.</u>
☒	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	FS	50 l/s - krav brannvann. Er det nok vann her, dette skal forslagstiller sjekke ut (hvor er brannkummer og hvor mye kapasitet de har). Se innspill fra Tollef. Og blant annet: «Elva er dessverre ikke godt nok som slokkevannsforsyning. Sjekk kommunekartet for tilgjengelighet til kummer. TEK17 §11-17 sier at avstanden til hovedangrepsvei skal være 25-50 meter. Sjekk ut dette også. Anbefaler deg å ta kontakt med brannteknisk rådgiver tidlige slik at alle slike forhold blir ivare tatt.»

5.6 Samferdsel		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Veg/trafikk/adkomst	FS	Må ta hensyn til anleggsmaskiner/renovasjon, det skal være mulig å snu på eiendommen med tanke på VA vedlikehold.
☒	Kollektivforbindelse		Nær avstand til Hønengata med kollektivforbindelse.
☒	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet		Gå avstand til sentrum. Gang- og sykkelveg er langs Hønengata. Bekkegata, Wahlstrøms gate og Asbjørnsens gate har ikke gangveger, men fartsdumper. Fortau planlegges å etablere langs Asbjørnsens gate fra krysset Asbjørnsens gate x Ullerålgate til Hønengata med forbindelse med evt. realisering av planen 410 Hønengata terrasse.
☒	Parkering, herunder sykkelparkering	FS	Parkeringer planeres å etablere foran boenhetene og i garasjene.

5.7 Aktivitet for alle		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Universell utforming	FS	Må bli tilrettelagt i størst mulig grad. Tilpasset rekkverk ved trapp i skråningen mot elven. Det skal legges rekkverk ned mot skråningen.
☐	Friluftsliv		
☐	Sammenhengende gang- og sykkelnett		

5.8 Boligkvalitet		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Antall og type boliger		<u>10 Boenheter.</u>
☒	Uteareal		Høy BYA stiller strenge krav om kvalitet på uteområdene.
☒	Sol/skyggeanalyse		Kommunen stiller krav om illustrasjon for sol/skyggeforhold allerede til politisk oppstartsbehandling. Levert.
☐	Annet		

6. Planprogram og konsekvensutredning (KU) <i>Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere om planinitiativet kan være omfattet av forskrift om KU. Krav om planprogram og KU kan også utløses senere i planprosessen ut fra endra forutsetninger/nye opplysninger.</i>		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Planinitiativet utløser ikke krav om planprogram eller KU etter forskriften.		Nei
☒	Planinitiativet utløser krav om planprogram og KU etter forskriften § 6a eller b.		Nei. Virkingen av planen skal beskrives uansett.
☐	Planinitiativet kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og utløser dermed krav om planprogram etter pbl. § 4.1 og KU etter forskriften § 8a. <i>Det kan også stilles krav om planprogram uten at det er krav om KU.</i>		

7. Diverse avklaringer		Ansvar:	Frist/Kommentar:
Er det aktuelt med utbyggingsavtale for praktisk gjennomføring av planen? <i>Kommunen krever utbyggingsavtale der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg/infrastruktur.</i>	☒ Ja, spesifiser: ☐ Nei ☐ Ikke avklart		Ved kommunal overtagelse av infrastruktur så vil man kreve utbyggingsavtale. Denne kan enten gå parallelt med reguleringsplanarbeidet eller startes etter at planen er vedtatt.
Er det aktuelt med samtidig behandling av plan- og byggesak, jf. pbl. § 1-7? <i>I så fall må rammesøknad leveres sammen med innlevering av planforslag.</i>	☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke avklart		Opprinnelig forslag var aktuelt å kjøre parallell saksbehandling jvf. §12-15 i PBL. Dette kan kreve noe mer av forslagstiller av dokumentasjon tidligere i prosessen. Dette kan bety at forslagstiller må investere mer på et tidlig tidspunkt med parallellbehandling. Kan være nyttig med tanke på at politikerne får et bedre visuelt inntrykk. Hvis forslagstiller tror det blir negative merknader fra naboer vil RK ikke anbefale at det kjøres parallellbehandling. Frister må

			oppretholdes (6 ukers klagefrist ved parallellbehandling). Vanlig behandlingstid hos Byggesak er på 3 uker. Det nye skisseforslaget skal vi ha som ordinær planprosess. Forhåndskonferanser både med byggesak og utbygging (for utbyggingsavtale) anbefales å bestille allerede etter offentlig høring ved 1.gangsbehandling.
Planlegging og prosjektering av tekniske anlegg må utføres parallelt med planarbeidet. <i>Dette for at planen skal kunne ta opp i seg løsninger for gjennomføring, f.eks. dimensjonering og plassering av kabler, rør og veier.</i>	☒ Ja ☐ Nei	FS	Plassering og prosjektering (forprosjektering) av spillvannsledning kan bli førende for byggets utforming.
Grunnkart bestilles via Infoland. Se link i kommunens kartløsning.	☒ Ja ☐ Nei	FS	
Det er ikke godt nok kartgrunnlag i området. Forslagsstiller må sørge for at godt nok kartgrunnlag blir utarbeida <i>Koter, eiendomsgrenser, bygg mv.</i>	☐ Ja ☒ Nei		Kartgrunnlaget er godt nok, og det arbeides videre med det.

8. Plantype		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Detaljregulering jf. pbl.§ 12-3		Privat detaljregulering
☐	Områderegulering jf. pbl.§ 12-2		
☐	Ordinær endring av plan jf. pbl.§ 12-14 første ledd		
☐	Mindre endring jf. pbl.§ 12-14 andre og tredje ledd. <i>Det tas høyde for at det i prosessen kan vise seg at endringen må tas som en ordinær endring.</i>		

9. Medvirkning <i>Enhver som fremmer et planforslag skal legge til rette for medvirkning, jf. pbl. § 5-1. Kommunen oppfordrer til å tilrettelegge for medvirkning tidlig i planprosessen, gjerne i forkant av varsel om oppstart, samt i høringsperioder. Kommunen kan delta, men forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring.</i>		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Det er enighet om at det bør gjennomføres følgende, spesifiser:	FS RK	Godt samarbeid mellom forslagstiller og kommunen er grunnleggende. Forslagstilleren har ansvar for å organisere infomøter med naboer (helst når det er konkrete forslag). Sol og skyggeforhold vil også være viktig for naboene.

10. Anbefaling av oppstart <i>Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8?</i>		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Oppstart av planarbeidet kan anbefales fordi:	RK	I tråd med kommuneplan og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.
☐	Oppstart av planarbeidet kan ikke anbefales fordi:		
☐	Usikkert om oppstart av planarbeidet kan anbefales. Sak om premissavklaring skal legges fram for politisk utvalg før evt. varsel om oppstart.		

11. Oppstart av planarbeid <i>Oppstart skal annonseres i Ringerikes blad og på kommunens nettside. Det skal sendes eget brev til grunneiere, festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, naboer til planområdet samt berørte offentlige organer og andre interesserte.</i>		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Saken bør legges fram for politisk utvalg før varsel om oppstart, spesifiser begrunnelse.	RK	Referat sak til HMA
☒	Kommunen står for kunngjøring og varsel om oppstart		ABY varsler, vurderes så langt
☐	Forslagsstiller varsler oppstart med		

	avisannonse og varselbrev. <i>Adressatliste og sjekkliste fra kommunen skal brukes. Kommunen varsler internt i kommunen og kunngjør på kommunens nettside.</i>		
--	---	--	--

12. Planavgrensning		Ansvar:	Frist/Kommentar:
☒	Avgrensning av planområdet er gjennomgått og vurdert i forhold til omkringliggende planer, veier, tomter osv.	RK FS	Planprosessen skal vise om det blir behov for samregulering med naboeiendommer.
☐	Avgrensning foreslås som vist i planinitiativet / forespørsel om oppstartsmøte fra forslagsstiller.		
☐	Avgrensning foreslås som vist i situasjonskart vedlagt referatet.		

13. Krav til planforslaget	
Forslagsstiller er gjort kjent ABYs nettside med informasjon om prosess, tidsfrister og krav til planforslaget, samt plandialog og politisk møteplan. <i>Det forutsettes at nettsidene brukes aktivt, og at krav til materiale og prosess beskrevet under Arealplaner → Reguleringsplaner → Planprosessen følges opp. Dersom materialet som mottas ikke er godt nok, blir både forslagsstiller og fagkyndig orientert om dette, bedt om å sende inn oppdatert materiale. Planbeskrivelsen oppdateres etter 1. gangsbehandling på lik linje med plankart og bestemmelser.</i>	☒ Ja ☐ Nei

14. Gebyrer	
Forslagsstiller er gjort kjent med kommunens betalingsreglement, som ligger på kommunens nettside under Administrasjon → Betalingssatser .	☒ Ja ☐ Nei

15. Framdriftsplan	
--------------------	--

Forslag til framdriftsplan ble gjennomgått og justert, følger vedlagt referatet. <i>Dette for at alle skal kunne planlegge arbeid og sette av tid til dette.</i> <i>Se informasjon om tidsbruk på kommunens nettside. Ev. underveismøter mellom forslagsstiller og kommune legges inn i framdriftsplanen.</i>	☐ Ja ☐ Nei Kommer i etterkant av møte.
--	---

RK = Ringerike kommune.

FS = forslagstilleren

Arne Hellum fra møte av 12.03.18: Uteoppholdsplass må løses på en god måte (uteopphold, samleplass, lekeplass, utvendig møblering –for eksempel. bord, benker, grillplass). Skråningen må også tenkes over. Tilgang til strandsonen skal ikke sperres for allmenheten. I dette området er det lov til å anlegge enkle brygger (bryggeveileder). Enkel trapp ned til en brygge, med enkel håndlist. Bygningen er høyere enn en vanlig bygning (avstanden til naboen skal ikke være mindre enn halvparten av høyden til bygget). Krav om 2 uavhengige energikilder (strøm + piper? Vann fra elva? Energibrønner?). Arealer under bakken teller som BRA hvis det ikke står i bestemmelsene at det ikke er å regne som bruksareal (sjekk forskriftet for fjernvarme om parkeringskjeller skal være oppvarmet). Viktig med kvalitet og gode løsninger, dette gjør det også lettere å få gjennomslag hos politikerne.

Spørsmål fra Robin: I hvilken grad har vi lov til å bruke elvebredden? Arne mener at så lenge man ikke lager det privat (med skilt) så bør det være mulig. Avklar hvordan denne skråningen kan brukes. Viktig at det ikke gjøres store terrenginngrep/hugger mye skog.

Ole Anders: Utslippstillatelsen må gå parallelt med planarbeidet/byggesak.

Tar sikte på at planprosessen tar ca. 1 år fra oppstartsbehandling, hvis det ikke kommer noe uforutsigbart. Når har man lov til å legge ut leiligheten for salg? Lurt å vente til hvertfall 2. gangsbehandling forutsatt at plansak, byggesak og utbyggingsavtale behandles samtidig. Fullstendige plandokumenter må leveres til RK minimum 4 uker før politisk møte, se møtekalender Ringerike kommune eller fremdriftsplanen.

Kommentarer fra forslagstilleren 08.08.18 – Prosjektet vil gi et løft for området og er i tråd med kommunens ønsker om fortetting, prosjektet vil være med å sette standard for fremtidig planlegging og tilgang til elvebredden – det vil etableres natursti og brygge ved elvebredden. Noe som vil føre til bedre tilgjengelighet for allmenheten til elva.

Referent: Olena Alizi

E-post: olena.alizi@ringerike.kommune.no

Neste møte: etter avtale.