



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Rutebilgården, Sparebankbygget og Bryggerigården

Ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. Dette dokumentet fylles ut i oppstartsmøtet. Referatet følger hele oppstartsprossessen, og skal godkjennes av begge partene.

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

Forslag til plannavn	Rutebilgården, Sparebankbygget og Bryggerigården
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.)	Gbnr. 318/482, 318/431 og 318/430.
Planavgrensning	<input checked="" type="checkbox"/>

Saksnummer	19/4376	Plan-ID	465
Saksbehandler	Linda Nethus		
Planinitiativ mottatt	24.10.2019		
Møtested	Fossveien 9	Møtedato	17.12.2019
Møtedeltakere	Tronrud Holding ANS v. Morten Pettersen		
Oppdragsgiver	Halvorsen & Reine AS v. Aina Lian		
Fagkyndig	Areal og byplankontoret v. Linda Nethus (saksbehandler)		
Kommune/planmyndighet	Areal og byplankontoret v. Grethe Tollefsen		
Andre	Byplansjef Inger Kammerud		
	Byggesaksavdelingen v. Arne Hellum, avdelingsleder		
	Byggesaksavdelingen v. Knut Ivar Kollstrøm		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet

Erstatte tilbygget fra 1983 med nytt tilbygg, og påbygg i to etasjer på «Rutebilgården». God tilpasning til det historiske funksjonalistiske bygget. Et styrket sentrumsbygg med attraktive næringslokaler som vil bidra til mer aktivitet til byrommene rundt.

Merknader:

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- Regional plan
- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan

Plannavn, vedtaksdato:

Kommuneplanens arealdel 2019 -2030

<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	PlanID 431 Områderegulering Hønefoss (felt B10)
<input checked="" type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	Planinitiativ for Kongens gate 3 og Søndre Torv 2 (Citygården- og hotell-kvartalet)
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Hovedplan Avløp og Vannmiljø 2017-2027
- Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010
- Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
- Regional plan areal og transport i Buskerud (igangsatt)
- Regional plan for kulturminnevern i Buskerud
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken
- Regional plan for Ringeriksregionen (igangsatt)
- Kommunedelplan for gående og syklende
- Folkehelsemeldinga

Kommuneplanen finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

<https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplan/#heading-h2-2>

Vedlegg ved sluttbehandling og vedtak av plan 431 Områderegulering Hønefoss (sak 124/19) finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

<https://www.ringerike.kommune.no/politisk-kalender/#se:mote/moteid:11565/utvalgjid:667>

Gjeldende arealplaner i kommunen finnes på følgende plass på vår hjemmeside;

<https://www.ringerike.kommune.no/innhold/kart/>

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

Merknader:

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Aktuelle rikspolitiske/ statlige planretningslinjer (RPR/SPR) og bestemmelser (RPB/SPB)

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020
- SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
- RPR Barn og unges interesser i planlegging
- SPR - Klima- og energiplanlegging
- RPR - Vernede vassdrag
- Riksantikvarens bystrategi

Merknader:

Riksantikvarens bystrategi inneholder Riksantikvarens strategier og anbefalinger for forvaltning av kulturarv i byer. Det legges vekt på områder som er av nasjonal interesse, herunder Riksantikvarens NB!-register, og anbefalingene er et signal til kommunal- og regional kulturminneforvaltning om tålegrensen for tiltak i de viktigste historiske bymiljøene.

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:

Planområdet er nylig regulert i plan 431 Områderegulering Hønefoss. Planforslaget vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Rutebilgården ligger inntil Sparebankbygget og gågata som begge ligger innenfor Riksantikvarens NB! – register (kulturmiljø av nasjonal interesse). Rutebilgården ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende regulering (431 Områderegulering Hønefoss).

Planinitiativets illustrasjoner av fasadeutforming er i strid med §§ 11.1.1 i plan 431 Områderegulering Hønefoss, og er ikke i tråd med Riksantikvarens bystrategi.

Pbl. § 4-1: For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planforslaget vil kunne få vesentlige virkninger for kulturmiljø av nasjonal, regional og lokal interesse. Etter kommunens vurdering stilles det ikke krav til planprogram, men forholdet til kulturminner og kulturmiljø er et viktig utredningstema for planprosessen. Kommunen vil ta initiativ til møter med fylkeskommunens kulturminnemyndighet før det fremmes et planforslag til 1.gangsbehandling. Utredningen vil innarbeides i planbeskrivelsen.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune, vedtatt 4.4.2019
- Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud (FOR-2005-04-21-492)
- 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:

Overvannshåndtering:
Utredningskravet skal oppfylles og løsningene skal være tilfredsstillende.
Forslagsstiller anbefales å ta tidlig kontakt med HRA for å diskutere renovasjons-løsning.

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:

Kunngjøring av planoppstart:

Planområdet vil omfatte eiendommene gbnr. 318/482, 318/431 og 318/430.

Regulerte linjer vil sendes over i SOSI-format med referat fra oppstartsmøte. Digitalt grunnkart bestilles via Infoland.

Kommunen må ha planavgrensningen i SOSI-format til varsel om oppstart på kommunens nettside. Denne må godkjennes før oppstart kan varsles.

Kommunen vil selv varsle oppstart av utbyggingsavtale.

Annonsen og brevet skal inneholde:

kort beskrivelse av hensikten med planarbeidet, viktige problemstillinger/konsekvenser, hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig, og adresse og frist for spørsmål og innspill til planarbeidet.

Tekst og kartutsnitt til annonse og brev skal sendes kommunen for gjennomsyn.

Adresseliste sendes forslagsstiller sammen med referat fra oppstartsmøte.

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

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

Merknader:

Det vil vurderes å avholde et nabomøte dersom innspill ved oppstart av planarbeid tilsier et behov for det.

5. Innspill etter internt oppstartsmøte

Til stede i internt oppstartsmøte:

Landbruk v. Eiliv Kornkveen

Teknisk forvaltning, Eiendomsforvaltninga v. Per Christian Frøislie

Teknisk forvaltning, vei/park/ idrettsforvaltning v. Morten Fagerås

Miljøvern v. Lisa Grenlund Langebro

Teknisk drift og forvaltning, avdelingsleder VA v. Øyvind Tosseviken

Byplansjef Inger Kammerud

Areal- og byplankontoret v. Ingrid Liseth og Linda Nethus

Avdeling	Kommentar
<p>Areal og byplan v. Ingrid Liseth og Linda Nethus</p>	<p><u>Gjeldende regulering og nasjonale kulturmiljøinteresser:</u> Gjeldende regulering plan 431 Områderegulering Hønefoss er førende for planforslaget.</p> <p>Nedenfor er det trukket fram noen punkter, men det er avgjørende for saksbehandlingstiden at forslagsstiller setter seg godt inn i områdereguleringen og dens krav til videre regulering. Det presiseres at ny detaljregulering vil erstatte områdereguleringen på det arealet den enkelte detaljregulering dekker. Detaljreguleringen skal detaljere områdereguleringen.</p> <p>Rutebilgården har en eksponert plassering mot vest og nord og er et vellykket funksbygg. Rutebilgården ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende regulering (431 Områderegulering Hønefoss).</p> <p>I tilhørende bestemmelser § 11.1.1 står det blant annet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kulturmiljøenes særpreg og identitet skal sikres. - Eksisterende bygninger bør i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelsen ikke vil endre bygningens hovedfasade(r)

eller hovedform/volum, eller vil gå vesentlig ut over noen av de verdier som planen skal sikre.

- Ved behandling av endring av eksisterende verneverdige bygg, inklusive tilbygg og påbygg, skal bygningers opprinnelige utforming og områdets karakter hensyntas slik at nye tiltak tilpasses og underordner seg eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Rutebilgården ligger inntil Sparebankbygget og gågata som begge ligger innenfor Riksantikvarens NB! – register (kulturmiljø av nasjonal interesse).

En av de viktigste anbefalingene i *Riksantikvarens bystrategi* (strategi for forvaltningens arbeid med kulturarv i byer) er: Mer tilpasning, mindre kontrast:

Nybygg og endringer i de viktigste historiske byområdene bør i større grad videreføre byggeskikken og tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i høyde, volum, utforming og materialbruk.

I strategien legger Riksantikvaren vekt på områder som er av nasjonal interesse. Påbygg og tilbygg på Rutebilgården berører bebyggelse innenfor NB! - registeret, særlig Sparebankbygget i sør.

Utforming av på- og tilbygg:

Forslagsstiller ønsker å komme med illustrasjoner for på- og tilbygg i to alternativer, tilpasning og kontrast. Kommunen vil ta initiativ til møte mellom forslagsstiller, kommunen og fylkeskommunens kulturminnemyndighet når illustrasjonene begynner å ta form. I planbeskrivelsen bør det redegjøres for hvordan dere har kommet fram til alternativet dere ønsker å foreslå.

Arealbruk i bygget:

Forslagsstiller ønsker næring i første etasje, og kontorer i resten av bygget. Boliger er ikke aktuelt. Kommunen er enig i vurderingen, se

også byplanens bestemmelser. Planformål må detaljeres.

Planavgrensning:

Plan 431 Områderegulering Hønefoss stiller som krav ved detaljregulering at planavgrensningen skal følge feltavgrensningen. Deler av feltet (felt BS10) gbnr. 318/429 (City-gården) er vurdert at bør reguleres samtidig med Scandic hotell (det skal etableres felles bebyggelse under bakken og nytt byrom/ byromspassasje over bakken).

Planområdet til dette planinitiativet vil dermed omfatte eiendommene gbnr. 318/482, 318/431 og 318/430.

Kommunen vil initiere et møte med alle grunneierne innenfor planområdet før det kunngjøres oppstart av planarbeid, i løpet av januar 2020. Kommunen er innstilt på å bistå i dialogen med grunneiere innenfor gbnr. 318/431 og 318/430 (Sparebankbygget og Bryggerigården).

Baldakinene på byggene ligger innenfor areal med formål (Søndre Torv). Det må vurderes om disse må sikres i plan 431 Områderegulering Hønefoss.

Detaljeringsgrad

Det ble diskutert litt hvordan kvalitet skal sikres i bygget, jf. de historiske verdiene. Forslagsstiller mener at illustrasjoner ikke bør bindes opp, men at kvalitet sikres gjennom plankart og bestemmelser. Fylkeskommunens kulturminnemyndighet vil komme med merknad og uttalelse vedrørende om kvalitetene sikres tilfredsstillende.

Parkering:

Rutebilgården har i dag ingen parkeringsplasser, men det er mye tilgjengelig parkeringskapasitet i Sentrumskvartalet. Kommunen bekreftet at frikjøp er mulig. Se også merknad fra Morten Fagerås.

Det stilles krav til sykkelparkering. Kan eventuelt vurderes bidrag til løsning for sykkelparkering innenfor offentlig torg.

Blågrønne løsninger og overvannshåndtering:

Plan 431 medfører en forventning om blågrønne løsninger i byrom – de skal være fremtredende i gater og torg. (Se § 4.11 for hele bestemmelsen). De bidrar også til ivaretagelse av trinn 1 i tretrinnsstrategien for overvannshåndtering (se kommunens retningslinje). Denne kan løses for eksempel på tak og/eller offentlig byrom.

Pollineringsvennlig vegetasjon er viktig for biologisk mangfold.

Framdrift:

kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1. gangsbehandling, dette av hensyn til forutsigbarhet både for dere og oss. Etter at planforslag sendes inn for formell 1. gangsbehandling, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen.

Byggesak

v. Arne Hellum

Vurdering av planinitiativet:

Illustrasjoner til planinitiativet viser et brudd med/ kontrast til eksisterende bebyggelse, mens både gjeldende regulering og nasjonal kulturarv forutsetter en større grad av tilpasning. Hverken fasadene, dimensjonene eller materialbruken er tilpasset eksisterende bebyggelse. Vindusstørrelse, vindusformer, vindusformat og strukturer i bebyggelsen der tilbygget fra 80-tallet fjernes, har helt andre proporsjoner enn eksisterende bygning fra 30-tallet.

Dagens bygning har gode proporsjoner. Den avrundede bygningskroppen i nord er en sentral del av bygningen som identitetsbærer, og særlig etter at soppen ble revet er det viktig at denne ikke mister noe av sin kraft gjennom et påbygg og tilbygg. For å unngå dette bør påbygget og tilbygget trekkes tilbake fra nordre fasade. Når rutebilgården gis et påbygg, vil den avrundede bygningskroppen i nord representerer det

	<p>som er igjen av det opprinnelige bygget. Ved å trekke fasadelivene tilbake, og evt. Ikke bare mot nord, har man mulighet til å lage takterrasser.</p> <p>Eventuelt påbygg og tilbygg må harmonere i en eller annen form i sin tilpasning til det eksisterende slik at det blir et helhetlig bygg.</p> <p>Et eventuelt skifte, i fasadeuttrykk, vil synliggjøre at vi har et påbygg fra nyere tid, samtidig som skiftet i fasadeuttrykk kan gjøre at bygget vil virke lavere enn om påbygget blir en videreføring av eksisterende fasade. Påbygget bør ta opp i seg elementer fra eksisterende bygg, f.eks. soppen som stod i nord tidligere, kanskje avrundede hjørner på tilbygg etc.</p> <p>Rutebilgården underordner seg Sparebankbygget i sør. Et påbygg må i større grad underordne seg det gamle Sparebankbygget. Et påbygg må ikke virke høyere en Sparebankbygget, det må ikke bygges over gesimsen til Sparebankbygget – eventuelt kan det det ha inntrukne etasjer over. Fra Søndre Torv bør et påbygg ikke synes over brannveggen/-gavlen mot Sparebankbygget. Det kan eventuelt være høyere mot øst om det ikke synes mot Søndre Torv.</p>
<p>Byplansjef Inger Kammerud</p>	<p>Det skal ikke være boliger i bygningen. Kontorarbeidsplasser skaper liv. I 1. etg. må det være aktive lokaler som tilfører aktivitet og liv til torget ved Hønefoss bru/ Sentrumskvartalet.</p> <p>Viktig at ikke Café Clint blir liggende i skygge vår- og sommerstid.</p>
<p>Næringssjef Harriet Slaaen</p>	<p>Vi antar hele bygget skal reguleres til næring. Type næringsformål, plassering og omfang (m² BRA) bør styres gjennom plankart og bestemmelser.</p> <p>Etasje på bakkeplan bør reguleres til forretning eller annen publikumsretta virksomhet (jf. best. § 4.14. r)).</p>

	<p>Forretninger, serveringssteder o.l. på bakkeplan bør ha direkte inngang fra offentlig torg/gate, det bør ikke tillates lukkede fasader mot torg og passasje. (jf. best. § 4.14. r)).</p> <p>Dersom det blir mye glassflater vil bruk av solskjermer fort endre fasadeuttrykket. I tilfelle bør planforslaget inkludere illustrasjoner som viser hvordan bygget ser ut om kvelden og i sollys med solskjermer, slik at man unngår at fasadene ser lukkede ut.</p>
<p>Oppmåling v. <i>Elin Green</i></p>	<p>Grensene for 318/430 er ikke fullstendig målt. Dette gjelder grenselinja mot 318/427 og delvis mot 318/429. Grensene for 318/430 må derfor avklares med oppmålingsforretning.</p>
<p>Landbruk v. <i>Eiliv Kornkveen</i></p>	<p>Ingen innspill</p>
<p>Friluftsliv v. <i>Tom-Erik Bakkely Aasheim</i></p>	<p>Planinitiativet vurderes ikke å ha noen påvirkning på eksisterende friluftsinnteresser.</p>
<p>Forurensning v. <i>Ole Anders Moskaug</i></p>	<p>I hele Hønefoss sentrum er det potensiale for forurenset grunn, gjennom århundrer med menneskelig aktivitet.</p> <p>Det er særlig høy fare for alunskifer/radon i planområdet.</p> <p>På bakgrunn av dette vil det være krav om gjennomføring av miljøteknisk grunnundersøkelse i henhold til krav gitt i Forurensningsforskriftens kap. 2.</p> <p>I bestemmelsene til plan 431 Områderegulering Hønefoss § 3.1.1 er det gitt mulighet til å frafalle kravet hvis det kan dokumenteres at det ikke er mistanke om forurensning.</p>
<p>Miljøvern v. <i>Lisa Grenlund Langebro</i></p>	<p>Positivt med grønne/blågrønne tak, blant annet for fordrøyning av overvann. Det kan for eksempel stilles krav om bruk av pollineringsvennlig vegetasjon. Bikuber og urbant landbruk kan anlegges på tak.</p> <p>Ikke noen konflikter med registrerte naturverdier.</p>
<p>Teknisk forvaltning, Eiendomsforvaltninga v. <i>Per Christian Frøislie</i></p>	<p>Ingen innspill</p>
<p>Utbygging v. <i>Jostein Nybråten</i></p>	<p>VA-infrastruktur i området har kapasitet.</p>

	<p>Det er krav til separering av overvann – som går i fellesledning i dag.</p> <p>Gjeldende retningslinje for overvannshåndtering har som hovedregel at overvann skal håndteres lokalt på eiendommen med infiltrasjon og fordrøyning, såkalt lokal overvannsdiskonering (LOD).</p> <p>Overvann kan føres til overvannsledning til Tippet (denne kan løse trinn 2 i gjeldende 3-trinns overvannsstrategi). Hverdagsregn (trinn 1 og ekstremregn (trinn 3) må redegjøres for. (Jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)</p> <p>Overtakelse av teknisk infrastruktur under bakken vil eventuelt forutsette at det inngår utbyggingsavtale.</p>
<p>Teknisk drift og forvaltning, avdelingsleder VA v. <i>Øyvind Tosseviken</i></p>	<p>For denne planen er det ikke behov for nye V/A-traséer, og det er ikke behov for å flytte VA-ledninger.</p> <p>Overvannshåndtering: Utredningskravet skal oppfylles og løsningene skal være tilfredsstillende (jf. Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune). Det stilles krav til separering av overvann, slik at ikke alt vann ledes til Monserud rensanlegg.</p> <p>Blågrønne strukturer for eksempel på tak vil være positivt for fordrøyning av overvann.</p>
<p>Teknisk forvaltning, vei/park/ idrettsforvaltning v. <i>Morten Fagerås</i></p>	<p>Sol er viktig på torgarealene, i gågata og Hønefoss Bru.</p> <p>Forslagstiller må dokumentere at kravet til parkeringsplasser blir oppfylt. Kan det ikke oppfylles på egen eiendom, kan frikjøp være et alternativ. Det kan også være en mulighet å kjøpe p-plasser i nærheten (å leie p-plasser er ikke godt nok).</p> <p>Det må gjelde «Parkering forbudt» utenfor bygget. Dette må det føres dialog med utbygger om.</p> <p>Det må gjøres rede for renovasjonsløsning, dagens og framtidens.</p>
<p>Boligsosialt arbeid v. <i>Nina Gulbrandsen Odden</i></p>	<p>Ingen innspill</p>
<p>Miljøretta helsevern v. <i>Unni Suther</i></p>	<p>Ingen innspill</p>

Barnerepresentant <i>v. Geir Svingheim</i>	Ingen innspill
Brann og redning <i>v. v. Bodil Margrethe Østland Lafton</i>	Det er viktig at vannforsyning til slokkevann blir ivarettatt også i reguleringen. Adkomst for brannvesenets biler, mannskap og materiell er også viktig å ivareta, da spesielt for stigebil dersom det er behov for dette med marktrykk ved oppstillingsplasser. Brannskiller mellom høye byggverk må ivaretas i reguleringen inn mot eksisterende bygg.
Folkehelsekoordinator <i>v. v. Line Marie Brathaug Frantzen</i>	Ingen innspill
Annet	

7. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

7.1 Utvikling av by og lokalsamfunn	Kommentar
<input type="checkbox"/> Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Konsekvenser for sentrum	Hvordan berøres byrommene rundt? Hvordan planen kan gi bedre sammenhenger og tilgjengelighet i bybildet.
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	Plan 431 §§ 4.14 og 11.1.1 – 11.1.9.
<input checked="" type="checkbox"/> Møteplasser og byrom	Redegjøres for hvordan planen bidrar til attraktivitet og aktivitet i byrommene rundt. Sikres i bestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/> Konsekvenser for naboer	

7.2 Landskap, natur og kulturmiljø	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)	Konsekvensene for tilliggende bebyggelse og kulturmiljø skal illustreres i målestokkriktige tverrsnitt med ny bebyggelse sett fra nord, syd, øst og vest med nabobebyggelse inntegnet og med angitt kotehøyde for overkant tak.
<input checked="" type="checkbox"/> Naturmangfold, herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12	Plan 431 § 4.11.
<input type="checkbox"/> Landbruk, jord og skog	
<input type="checkbox"/> Strandsone, vann og vassdrag	

<input checked="" type="checkbox"/>	Grønnstruktur <i>Eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny</i>	Plan 431 § 4.11. Ivaretagelse av hverdagsregnet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminner og kulturmiljø	Plan 431 §11.1.1 – 11.1.9. Riksantikvarens NB! – register (kulturmiljø av nasjonal interesse). Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser bebyggelsen i planområdet sett fra nord, syd, øst og vest med nabobebyggelse inntegnet og med angitt kotehøyde for overkant tak. Planforslaget skal illustreres også i øyehøyde (nærvirkning).
<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>	Forslagsstiller må selv vurdere utredningsbehovet, på grunnlag blant annet av ROS analyse til plan 431 Områderegulering Hønefoss. Bruk gjerne metodikken i denne veilederen .
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøulemper <i>Forurensning, støv, støy og lukt</i>	Planområdet ligger innenfor gul støysone. Store deler av planområdet ligger innenfor avviksområde – støyforurensning bestemmelsene om støy i plan 431: §§ 3.1.6, 4.21 og 9.
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	I hele Hønefoss sentrum er det potensiale for forurenset grunn, gjennom århundrer med menneskelig aktivitet. (se plan 431 § 3.1.1) Se innspill om tema fra Ole Anders Moskaug.
<input checked="" type="checkbox"/>	Radon og alunskifer	Det er særlig høy fare for alunskifer/radon i planområdet. (se plan 431 § 3.1.1) Se innspill om tema fra Ole Anders Moskaug.
<input checked="" type="checkbox"/>	Skred	Planområdet ligger innenfor Faresone ras- og skredfare H310_2, jf. §§ 10.1.1 og 10.1.2 i plan 431 Områderegulering Hønefoss. Se også § 3.1.9. Forslagsstiller må redegjøre for om tiltakene utløser krav til geotekniske utredninger og tilfredsstillende sikkerhetskrav med bakgrunn i NVE sitt regelverk og TEK17.
<input type="checkbox"/>	Flom	

7.4 Barn og unge		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unges interesser	
<input checked="" type="checkbox"/>	Skolevei	
<input 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	Plan 431 § 4.18.
<input checked="" type="checkbox"/>	Bredbånd/fiber	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vann og avløp	Separering av overvann. (jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannshåndtering	Utredningskravet må oppfylles og løsningene være tilfredsstillende, jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og § 4.8 i plan 431. Se også merknaden fra Utbygging og Areal- og byplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Renovasjon, vurder nedgravd løsning	Plan 431 § 4.19. Forslagsstiller anbefales å ta tidlig kontakt med HRA for å diskutere renovasjonsløsning. Anbefaler å se på nedgravd løsning eventuelt sammen med eksisterende bebyggelse eller pågående planarbeid for Kongens gate 3 og Søndre Torv 2.
<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)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kollektivforbindelse	
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	
<input checked="" type="checkbox"/>	Parkering, herunder sykkelparkering	Plan 431 § 4.20. Kan eventuelt vurderes bidrag til løsning for sykkelparkering innenfor offentlig torg.

7.8 Aktivitet for alle		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming	Jf. KP § 5.9 og plan 431 § 4.12.
<input type="checkbox"/>	Friluftsliv	

<input checked="" type="checkbox"/>	Sammenhengende gang- og sykkelnett	
-------------------------------------	------------------------------------	--

7.9 Bokkvalitet		Kommentar
<input type="checkbox"/>	Antall og type boliger	
<input type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sol/skyggeanalyse	Eksisterende og ny situasjon innenfor og utenfor planområdet.
<input type="checkbox"/>	Annet	

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

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (målsatt pdf og SOSI-fil) 2. Veiskjæringer/fyllinger/frisiktsone skal vises i plankartet 3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word) 4. Kommunens mal for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse skal benyttes 5. Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 som viser maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer. 6. Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser bebyggelsen i planområdet sett fra nord, syd, øst og vest med nabobebyggelse inntegnet og med angitt kotehøyde for overkant tak. Planforslaget skal illustreres også i øyehøyde (nærvirkning). 7. Estetisk utforming og redegjørelse hvor bl.a. fasadeutforming, materialbruk og farger skal vises og beskrives. 8. Kopi av kunngjøringsannonse og –dato i avisa 9. Kopi av varslingsbrev 10. Kopi av varslingslisten 11. Kopi av innkomne merknader ved oppstart, med vurderinger 12. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 «Aktuelle tema for utredning» 	<p>Merknader:</p> <p>Plan 431 Områderegulering Hønefoss er førende, det vises blant annet til § 2.2 Dokumentasjonskrav..</p> <p>Illustrasjonsplan bør vise eventuell sykkelparkering og blågrønne løsninger i byrom mm.</p>
--	---

13. ROS-analyse

Lengde og tverrprofil for veiene?
Spesielle utredningsbehov?
Illustrasjonsmateriale?

[Kommunens veiledning og reguleringsprosess](#)

9. Kart

Grunnkart		Merknader
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunen kan levere digitalt grunnkart	Grunnkart bestilles via Infoland.
<input checked="" type="checkbox"/>	Det er behov for tilleggsoppmålinger	Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser. Grensene for 318/430 er ikke fullstendig målt. Dette gjelder grenselinja mot 318/427 og delvis mot 318/429. Grensene for 318/430 må derfor avklares med oppmålingsforretning.
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	Separering av overvann, eventuelt overvannshåndtering, sykkelparkering
<input type="checkbox"/>	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	
<input type="checkbox"/>	Skolekapasitet og trafikksikker skolevei	
<input type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner	
<input checked="" type="checkbox"/>	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	Grunnforhold, støy, grunnforurensning, radon
Utbyggingsavtale		
<input type="checkbox"/>	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	

<input checked="" type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Det kan komme krav om utbyggingsavtale knyttet til overtakelse av VA-ledninger, krav om separering av overvann, blågrønnstruktur og sykkelparkering på offentlig torg.
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:

På grunnlag av mottatt dokumentasjon fra fagkyndig konsulent 16.01.2020 er det vår vurdering at administrasjonen kan ta stilling til oppstart av planarbeid. Det er noen forhold ved planinitiativet som ikke er i tråd med byplanen. Dette er forhold som må vurderes når det sendes inn et planutkast til vurdering.

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: I løpet av januar, etter møte med Sparebankbygget og Bryggerigrden.
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Innsendelse i løpet av våren, før sommeren. Førstegangsbehandling etter sommeren. Forslagsstiller sender over forslag til framdriftsplan ved varsel om oppstart av planarbeid. Kommunen vil vurdere framdriftsplanen fra forslagsstiller når den kommer og komme tilbake til når planforslaget må være innsendt, komplett og entydig.

13. Gebyr

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 2019 s.26 |
|---|---|

Fakturaadresse:

Navn: Tronrud Holding ANS (caroline@xpnd.no)
 Adresse: Kartverksveien 11
 Postnr. og -sted: 3511 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: Hønefoss 30.01.2020

Linda Nethus

Referent

Morten Pettersen

Forslagstiller

15. Framdriftsplan

Måned/ Aktivitet	Jan 2020	Febr 2020	Mars 2020	April 2020	Mai 2020	Juni 2020	Juli 2020	Aug 2020
Annonsering planstart	x							
Frist for innspill								
Utarbeiding av plan						Fram til sommeren		
Førstegangs- behandling								
Offentlig ettersyn								
Merknads- behandling								
Andregangs- behandling								
Planvedtak								

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