



---

RINGERIKE  
KOMMUNE

# Oppstartsmøte for reguleringsplan

---

Kvernbergbakken

Vi ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. I oppstartsmøtet fortsetter vi å skrive inn i dokumentet. Referatet følger hele oppstartsprosessen, og skal godkjennes av kommunen og forslagsstiller.

På nettsidene våre [her](#) finner du nyttig informasjon om gjeldene plangrunnlag og oversikt over regelverk og føringer.

\*sett X i hvite bokser

Plan-ID og plannavn	XXX – Detaljregulering for Kvernbergbakken	
Plantype	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
	<input type="checkbox"/>	Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/brnr) innenfor planområdet	44/19, 38/25, 37/28, 44/13	

Dato for komplett planintitiativ	22.01.2021	
Møtested	Skype	
Møtedato	22.04.2021	
Møtedeltakere	<i>Forslagsstiller:</i> Hønegaten 40-44 AS, v/ Sindre Lafton <i>Fagkyndig:</i> MjøsPlas AS, v/Ida Marie Weigård, Einar Lundstad.	
	<i>Grunneiere:</i> <i>Fra kommunen:</i> Mette Sofie Andreassen, Grethe Tollefsen, Katrine Kammerud (kun starten).	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	Merknad: Dokumentasjon på at grunneier er informert oversendes etter møtet.	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Ida Marie Weigård, med Sindre Lafton på kopi.	

## 1. Planstatus for planområdet

### Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 15.09.2019	Boligbebyggelse
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan		

x	Reguleringsplan	Lia ved Arnegård, vedtatt 27.05.1955	Boligbebyggelse
---	-----------------	--------------------------------------	-----------------

### Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Områderegulering	Områderegulering for kunnskapsparken Ringerike, vedtatt 03.02.2020	
x	Detaljregulering	E16-Fv290 Hønefoss-Sykehuset, vedtatt 04.02.2021	

### Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad:	

## 2. Konsekvensutredning/planprogram

x	Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

## 3. Planavgrensning

	Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her:
x	Se tekst om planavgrensning under punkt 4. Forslagsstiller skal også undersøke muligheten til å utvide planavgrensning til å inkludere tomter på sørsiden av planområdet.
	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. <i>Lim inn et kart med planavgrensning her:</i>

## 4. Kommunens tilbakemeldinger

<b>Kommunes tilbakemeldinger</b> , blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.	<b>Ved innsending av planforslag:</b> Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.
--	--

**Planstatus/oppstart av planarbeid:**

Fortetting i et sentralt område med godt kollektivtilbud, nært butikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og grøntområder er i utgangspunktet positivt. Slik fortetting må likevel være av slik kvalitet at det ikke forringer eksisterende bomiljø. Det aktuelle området er preget av støy, noe som utgjør en utfordring for godt inne- og utemiljø. Luftkvaliteten preges også av nærliggende trafikkårer, og planområdets orientering og terreng gir et utfordrende grunnlag for å skape gode utearealer. Kommunen stiller derfor spørsmålsteget ved om det er ønskelig med såpass høy fortetting i dette området.

Tilførsel av en slik mengde nye boenheter vil skape mer trafikk i området, noe som stiller krav til gode løsninger for både myke og harde trafikanter. Fokus på tilrettelegging for gående og syklende reduserer bilbruk, noe som er godt for både trivsel i bomiljøet og belastning på veisystem og miljø. Tre boligblokker med hver sin parkeringskjeller kan også bety at mye uteareal går med til trafikkhåndtering, noe som heller ikke er ønskelig.

Planen for Kvernbergbakken må forholde seg til plan 454 E16-Fv.290 Hønefoss-Sykehuset (gang- og sykkelvei sykehusbakken) og plan for USN krysset, 366 Områderegulering for Kunnskapsparken Ringerike med tanke på bl.a. trafiksikkerhet, skolevei, adkomst og planavgrensning. Ved gjennomføring av disse planene flyttes veikrysset med avkjøring fra Osloveien nordover. Planen for Kvernbergbakken er derfor avhengig av at det nye veikrysset tåler belastningen av fortettingen.

**Adkomst/trafikkarealer:**

Det forventes at det utarbeides en trafikkutredning for planområdet og tilstøtende arealer.

Dersom planarbeidet settes i gang for Kvernbergbakken vil det stilles krav til oppgradering av Arnegårdsbakken før bygging av boligblokker. Trafikksituasjonen i Arnegårdsbakken er i dag komplisert og uoversiktlig. Denne vil kunne være noe bedre etter realisering av plan for

<p>sykehusbakken, men planavgrensning burde utvides til å inkludere hele veistrekket fra avkjøringen fra Osloveien og opp Arnegårdsbakken. Det må vurderes å anlegge og utbedre fortau opp langs Arnegårdsbakken.</p> <p>Det må legges til rette for god håndtering av renovasjon på området. Se renovasjonsforskriften og HRAs krav til innsamling av avfall.</p> <p>Dersom det finnes snarveier som er i bruk gjennom området bør det legges til rette for videre bruk av disse.</p> <p>Prosjektet må legge til rette for bruk av sykkel. Intern sykkelparkering må være dekkende og av god kvalitet.</p> <p>Det må legges til rette for høyderedskaper og god nok vannkapasitet på bakgrunn av brannsikkerhet.</p>	
<p><b>Planavgrensning:</b> Planavgrensningen bør utvides til avkjøring fra fylkesvei/Osloveien og opp langs Arnegårdsbakken for å sikre god og sikker trafikkhåndtering og adkomst. Planavgrensningen bør der det er aktuelt legges inntil grensen for vedtatte planer for tilstøtende områder, spesielt ved grensen til 454 E16-Fv.290 Hønefoss-Sykehuset.</p>	
<p><b>Utforming:</b> Plasseringen ved Osloveien og langs hovedfartsåre inn til Hønefoss gjør at blokkene blir godt synlig og eksponert for mange. Det er derfor ekstra viktig med gode estetiske kvaliteter i prosjektet. Formingsveileder for Ringerike er under utarbeidelse, og det oppfordres til bruk av denne som referanse i prosjekteringen.</p> <p>Stedstilpasning til eksisterende bomiljø vil være ønskelig, spesielt med tanke på materialbruk.</p> <p>Boligblokkenes høyde og plassering på tomt må vurderes i planprosessen for å sikre best mulig forhold for beboere, naboer og forbipasserende. Her er snitt-, sol- og skyggestudier spesielt interessant.</p>	

<p>Det settes spørsmålstegn ved den foreslåtte plasseringen av enhetene, og hvorvidt dette er beste alternativ for god tomteutnyttelse og gode fremtidige boforhold både innendørs og utendørs. Alternative plasseringer kan gjerne utforskes og dokumenteres i prosessen.</p>	
<p><b>Uteoppholdsareal og lekeareal:</b> Planområdets plassering i nordvestvendt skråning kombinert med nærhet til Osloveien gjør det utfordrende å få til gode uteoppholdsarealer grunnet støy, luftkvalitet og solforhold. Det er derfor ekstra viktig å få til gode løsninger både på terreng og med balkonger.</p>	
<p><b>Barn og unge:</b> Boliger i dette området sokner til Benterud barneskole. Området sokner og til Veienmarka ungdomsskole, hvor det er noe dårlig kapasitet. Det vil være rett på skoleskyss fra dette området til Veienmarka. Sikker skolevei vil vektlegges i vurderingen av planforslaget.</p>	
<p><b>Natur og grøntarealer:</b> For å sikre et godt bomiljø bør det generelt settes av nok grøntstruktur på området.</p> <p>Det er registrert Kanadagullris på eiendom 38/25. Denne fremmedarten har stort invasjonspotensiale og høy økologisk risiko, og må derfor ikke spres. Den kan gjerne fjernes.</p>	
<p><b>Overvann:</b> Bratt terreng som skal bygges ned med harde flater setter krav til særdeles god overvannshåndtering på eiendommer. Overvann må håndteres på egen grunn, og må ikke håndteres med fall mot Arnegårdsbakken så det renner ut der. Se kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Blågrønne løsninger anbefales.</p>	
<p><b>VA og teknisk:</b> Det går fjernvarmekabler og flere typer ledninger over eiendommene som ligger innenfor det foreslåtte planområdet. Disse må det holdes avstand til.</p>	
<p><b>Grunnforhold:</b></p>	

<p>Grunnforhold må avklares. Planområdet ligger under marin grense og i bratt terreng med skråninger.</p> <p>Geotekniske forhold vil være viktig. Sørvest for det foreslåtte planområdet på eiendom med gbnr. 44/12 ligger det et større antall boenheter i småhus. De er bygget i 1996 og det var i flere år etterpå utfordringer med leire som raste ut og diskusjoner rundt terrengmurer mm.</p> <p>Det forventes en utredning om grunnforhold, sikring mot skred og terrengendringer.</p>	
<p><b>Eiendom:</b> Eiendommene gnr/bnr 44/19, 37/29, 37/28 og 44/13 har usikre eiendomsgrenser. Disse må avklares.</p> <p>Kommunen eier en liten eiendom midt i det foreslåtte planområdet – gnr/bnr 38/62. På denne eiendommen står en pumpestasjon/brannkum. Det må holdes av et belte på 4 meter rundt hele denne installasjonen.</p> <p>Eiendomsavdelingen er positive til å gjøre endringer på grensene, så fremt det ikke får negative konsekvenser for dagens bruk av eiendommen.</p> <p>Den kommunale veien (Arnegårdsbakken) ligger på Vegvesenets og annen privateid grunn.</p>	
<p><b>Fellesarealer:</b> Etablering av gode felleslokaler vil kunne være en viktig kvalitet i et prosjekt som legger opp til så stor tetthet av boenheter.</p>	
<p><b>Forurensing:</b> Forslagsstiller må følge Forurensningsforskriften kapittel 2 § 2-4 Krav om undersøkelser, første til tredje ledd. § 2-6. Krav til tiltaksplan utløses hvis det avdekkes eller avdekkes mistanke om forurenset grunn gjennom § 2-4.</p> <p>Krav om tillatelse hvis det er eller planlegges påslipp av prosessvann i byggefase (lensevann/byggegrøp ol. via sandfang) eller driftsfase ved garasjeanlegg (sandfang og eller krav til oljeavskiller).</p>	

Forlagsstiller må håndtere ev. masseoverskudd ved graving som kjøres ut etter avfallsregelverket, uavhengig av om det er rene masser.	
<p><b>Kulturminner</b> Bygningen som står på tomt 44/19 står i SEFRAK-registeret, som bygning oppført før 1900.</p> <p>Huset har verneverdi M, middels, og står i kommunens oversikt over kulturminner i Hønefoss som bygning oppført mellom 1850 og 1875.</p> <p>Forslagsstiller må fremskaffe mer kunnskap om bygningens historie og status som kulturminne.</p>	

## 5. Aktuelle overordnede føringer

Se oversikt over disse på nettsidene våre under «[Lokalt regelverk](#)» og «[Nasjonalt/regionalt regelverk](#)».

### Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030
x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
x	Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010
x	Folkehelsemeldingen 2012-2030
x	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
x	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
x	Grønn plakat
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
x	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
x	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
	Annet:

### Regionale føringer



x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
x	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021

### Nasjonale føringer

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

## 6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp/ dokumentert:
<b>6.1</b>	<b>Utvikling av by og lokalsamfunn</b>	
x	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
x	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
<b>6.2</b>	<b>Landskap, natur og kulturmiljø</b>	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
x	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
<b>6.3</b>	<b>Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)</b>	

x	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
x	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
x	Luftforurensning	
x	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Skred (se kommuneplanen § 5.12)	
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
<b>6.4</b>	<b>Barn og unge</b>	
x	Barnehage	
x	Skole	
x	Skolevei (trafiksikker skolevei og skoleskyss)	
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
x	Øvrige interesser - barn og unge	
<b>6.5</b>	<b>Teknisk infrastruktur</b>	
x	Energiløsning	
x	Bredbånd/fiber	
x	Vann og avløp (se kommuneplanen § 5.7)	
x	Overvannshåndtering (se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)	
x	Renovasjon (se kommuneplanen § 5.5)	
x	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	
<b>6.6</b>	<b>Samferdsel</b>	
x	Veg og trafikk	
x	Adkomst (avkjørsel/kryss)	
x	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	
x	Trafiksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	
x	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	
<b>6.7</b>	<b>Aktivitet for alle</b>	
x	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
<b>6.8</b>	<b>Bokvalitet</b>	
x	Antall og type boliger	

x	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
x	Sol/skyggeanalyse	
<b>6.9</b>	<b>Annet</b>	

## 7. Gjennomføring:

(sett «X»)	Aktuelle temaer for gjennomføring:	Merknader:	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller redegjør for om det er tatt inn i planforslaget, ev. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn:
<b>7.1</b>	<b>Rekkefølgebestemmelser</b>		
	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	Teknisk infrastruktur som skal overtas av kommunen krever godkjente planer.	
	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
	Trafikksikker skolevei		
	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
<b>7.2</b>	<b>Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)</b>		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
<b>7.3</b>	<b>Andre forhold</b>		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-5?		

## 8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større regulerings saker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)		
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)		

## 9. Krav til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8 tredje ledd. Varsling skjer slik:

- 1) Kommunen sender over liste over hvem som skal varsles sammen med endelig referat fra oppstartsmøtet/vedtak fra politisk oppstartssak.
- 2) Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning **før oppstart kan varsles**. Bruk kommunen maler for kunngjøring i avis og brev.
- 3) Kommunen annonserer på kommunens internettside, og sender lenke til denne som dere kan sette inn i brev og avisannonse og gjerne også på egen internettside. Kommunen varsler aktuelle interne fagområder i kommunen.

Se mer om kunngjøring av planoppstart [her](#).

## 10. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Type dokument	Merknader	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag
Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format		
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	<a href="#">Kommunens mal for bestemmelser</a> skal brukes.	
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. <a href="#">Kommunens mal for planbeskrivelse</a> skal brukes.	

Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunngjøringsannonse og dato i avisa</li> <li>- Varslingsbrev</li> <li>- Varslingsliste</li> <li>- Innkomne merknader</li> </ul>		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader (word)		
<b>Faglige temarapporter som må følge planforslaget.</b> Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. (NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres). - -		
<b>Illustrasjonsbehov</b> (vurderes fra plan til plan): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng</li> <li>• Fasadeopprikk av ny bebyggelse med farger og materialer</li> <li>• Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres.</li> <li>• Perspektiver/ modell</li> <li>• Lengde og tverrprofil for veiene</li> <li>• Annet illustrasjonsmateriale</li> </ul>		

## 11. Kart

### Basiskart

Basiskart bestilles via [Infoland](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser iht. matrikkelloven § 17.

### Plankart

Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Sjekkliste for kartdokumentasjon ligger på nettsidene til kommunen [her](#).

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

## 12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	Ja
x	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	Nei
x	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	Nei
x	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	Nei
x	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	Ja
x	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	Nei

## 13. Framdrift

Se overordna framdriftsplan i pkt 15.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til 1.gangsbehandling er 12 uker. Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling. Etter at komplett planforslag er mottatt, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen.

## 14. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsreglementet finnes på kommunens hjemmeside [her](#).

### Fakturaadresse:

Navn	Hønengaten 40-44 AS
Adresse	Telegrafalleen 2
Postnr. og -sted	3510 Hønefoss
Organisasjonsnummer	812 669 362

## 15. Annen informasjon

*Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.*

*Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Innspill eller uttalelser, inkludert krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av planforslaget og endring av fremdriften for planarbeidet.*

*Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.*

16. Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>
Annonsert planstart	Mai 2021?							
Frist for innspill		Slutt juni 2021						
Utarbeiding av plan			Før jul 2021					
Førstegangsbehandling				Jan/feb 2022				
Offentlig ettersyn					Mars/april			
Merknadsbehandling								
Andregangsbehandling							Høsten 2022	
Planvedtak								

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



# RINGERIKE KOMMUNE

## Referat fra internt oppstartsmøte – 482 – Detaljregulering for Kvernbergbakken

Saksbehandler	Mette Sofie Andreassen	Saksnr.	Websak: 21/721
Møtested	Fossveien 9/ Skype	Møtedato	01.09.2021
Til stede i internt oppstartsmøte	Erik Josephson, Utbygging Bodil Margrethe Østland Lafton, Brann og redning Tollef Uppstad Buttingsrud, Brann og redning Unni Suther, Miljørettet helsevern Lisa Langebro, Miljøvern og Landbruk Grethe Tollefsen, Regulering Linda Maria Engstrøm, Regulering, Mette Sofie Andreassen, Regulering Ingrid Strømme, Regulering Harriet Slaaen, Stab (næringssjef) Lars Lindstøl, Stab, Tom-Erik Bakkeby Aasheim, Stab (trafikksikkerhet) Lina Marie Brathaug Franzen, Folkehelsekoordinator Arne Hellum, Byggesak Ole Anders Moskaug, Forurensning Marthe Løkke-Sørensen, Helse og omsorg Geir Svingheim, barnerepresentant		
Innspill fra kommunen i og etter internt oppstartsmøte			
Avdeling	Kommentar		
Regulering v. <i>Mette Sofie Andreassen, Grethe Tollefsen, Ingrid Strømme, Linda Maria Engstrøm</i>	<p>Denne endringen siden planinitiativet er grunnet en misforståelse mellom kommunen og forslagsstiller i oppstartsmøtet ang. planavgrensning. Forslagsstiller snakket om muligheten for å inkludere tilstøtende eiendommer i planområdet. Dette sa kommunen seg positive til, da det vil gi en mer sammenhengende plan for området, men da med hensikt om å regulere de aktuelle tomtene som de er i dag. Det var ikke kommunens hensikt å si seg umiddelbart positive til en større utnyttelsesgrad for disse eiendommene.</p> <p>Den nye planavgrensningen kan ikke godkjennes slik den er foreslått, fordi planområdet ikke inkluderer nok arealer til å kunne løse eksempelvis problemstillinger med adkomst til hele planområdet. Det er heller ikke ønskelig at inneklemt tomt 37/102 står utenfor planavgrensning, men den må heller inkluderes i planområdet og ev. reguleres som den er. Se også punktene fra byggesak og utbygging når det gjelder tilbakemeldinger til planavgrensningen.</p> <p>Viser ellers til gode kommentarer fra byggesak hva angår en eventuell fjerde blokk på eiendom 37/120. Plassering og størrelse på blokken virker overdimensjonert for eiendommen, og det er vanskelig å se at gode løsninger for uteoppholdsarealer kan overholdes her. Denne fjerde blokken ligger også på høyere koter enn de tre tidligere foreslåtte, og illustrasjon tyder også på at det vil bli en liten femte-etasje med</p>		



	<p>adkomst til tak. Dette vil ha en negativ virkning på naboers utsyn, i enda større grad enn de tre allerede foreslåtte blokkene. Vi er kun delvis enige i påstand fra planforslaget om at ny bebyggelse tåler å være høyere enn omliggende bebyggelse uten å virke sjenerende, og mener fire etasjer (pluss ev. adkomst til tak) ser ut til å kunne være sjenerende.</p> <p>Vi ser det som nødvendig å planlegge 37/120 og 37/102 i fellesskap, enten ved å inkludere de i planområdet slik de er i dag, eller ved å regulere begge til fortetting i sammenheng med resterende planområde. Alternativt kan eiendommene ekskluderes fra planområdet, slik som i det opprinnelige planinitiativet.</p>
<p>Byggesak v. Arne Hellum</p>	<p>Det kan virke som om det ikke er planlagt parkering under bakken for den nye blokka. Eiendom 37/120 er på bare ca. 886 m<sup>2</sup>, altså mindre enn det kommuneplanen generelt krever for en tomannsboligtomt! Dersom den nye blokka ikke får noen særlige fellesfunksjoner med de andre blokkene som gjør at uteopphold, lek, parkering el. tilsier at situasjonen for den nye blokka egentlig vil fortone seg som om eiendommen var atskillig større enn 886 m<sup>2</sup>, virker det overraskende med ei blokk til her. Dersom det skulle være slik at det er overskudd på parkering under de andre blokkene slik at den 4. blokka kan ha noen parkeringsplasser her, bør det vel presenteres utomhusplan osv. som tilsier at det blir greit med atkomst til alle årstider mellom parkering og blokk.</p> <p>Det er tross alt en del høydemeter forskjell, så inntegning av uteoppholdsareal nedafor blokka kunne fortjent at det var presentert en utomhusplan og profiltegninger som viste framtidig terrengnivå, mur, trapper, ramper osv.</p> <p>Ved internt oppstartsmøte for 3 blokker 03.03.2021, forelå det planskisser, snittegninger og perspektivtegninger, men vi kan ikke se at det er lagt fram noe slikt for den 4. blokka! Det er derfor vanskelig å skulle ha noe syn på atkomst osv., men vi forstår det altså slik at det dessverre ikke er foreslått parkering under bakken.</p> <p>Det hadde vært en fordel og fått regulert et større område! Dette fordi de reguleringsmessige forholdene mot øst er «dårlige» (Plan 17 Lia ved Arnegård er fra 1953), fordi 38/25 har ei festetomt inne i boligbebyggelsen mot øst og fordi den nye blokka nå gjør at prosjektet sirkler seg rundt 37/102!</p>
<p>Oppmåling v. (Trond Olav Vassdal, sendt inn på forhånd)</p>	<p>Yttergrensene er ok.</p> <p>Det bør gjennomføres en fullstendig omadressering av Arnegårdsbakken slik at alle boligene som har adkomst til denne veien får adresse til den. Det er ikke tilfelle i dag, men det kan vente til omfanget av utbyggingen er avklart.</p>

Landbruk v. <i>Lisa Langebro</i>	Kanadagullris og andre uønskede fremmedarter må fjernes og håndteres slik at man hindrer ytterligere spredning.
Friluftsliv v. Tom-Erik Aasheim	Ingen innspill
Utbygging v. <i>Erik Josephson</i> - (har avklart VA med bl.a. Teknisk forvaltning)	<p>Vei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planområde utvides til å omfatte hele adkomst/innkjørsel til Arnegårdsbakken 10.</li> <li>• Arnegårdsbakken oppgraderes med gang/sykkelvei i henhold til kommunal standard. (BK10)</li> <li>• Avkjørsler: geometri og frisikt må sikres.</li> <li>• Kryssløsning og gang-/sykkelvei må ses på i forhold til tilstøtende planer.</li> <li>• Gateløys på adkomstvei og G/S-vei må oppgraderes.</li> <li>• Parkering må løses på eget areal.</li> <li>• Løsnings for gjesteparkering bør vises og beskrives.</li> <li>• Løsning for renovasjon må vises.</li> <li>• Vedlikeholdsareal og snøopplag må løses i henhold til veinorm.</li> </ul> <p>VA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flere mulige tilkoblinger for området. Dette må avtales i samarbeid med VA-avdeling i kommunen.</li> <li>• Overvann må løses på egen grunn og med grønne løsninger.</li> <li>• Fordrøyning på egen tomt, maks påslipp 1 l/sek*mål</li> <li>• Brannvannstest må utføres</li> </ul> <p>Henstiller forslagsstiller om å utarbeide en utbyggingsavtale parallelt med planarbeidet.</p>
Miljøretta helsevern v. <i>Unni Suther</i>	Fortetting er bra. Byggestøy er sjenerende og håper dette kan begrenses under utbygging. Både fra veianlegg og selve utbygging. Rekkefølgebestemmelse/utbyggingsavtale som sikrer ferdigstillelse av vei kan være en løsning for dette.
Barnerepresentant v. <i>Geir Svingheim</i>	Arnegårdsbakken sokner til Benterud barneskole og Veienmarka ungdomsskole. Benterud skole har tilstrekkelig kapasitet til denne utbyggingen. Veienmarka ungdomsskole har de siste årene hatt kapasitetsutfordringer. På sikt er det grunnlag for utbygging slik at skolen har kapasitet til en parallell til inklusive økt personalareal.
Brann og redning v. <i>Tollef Buttingsrud og Bodil Lafton</i>	Adkomst for brann- og redningstjenester må sikres for hele planområdet.