



RINGERIKE
KOMMUNE

Igangsettingsmøte for detaljreguleringsplan

Plan 395 Nordre Park Boligsameie

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 mandag i hver måned.

Forslag til plannavn	Nordre Park Boligsameie
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.)	Gnr./bnr. 317/331 og 317/330 og 317/333 (Lagesens gate)
Planavgrensning	Her kan settes inn et kart med planavgrensningen når det er utarbeidet.

Saksnummer	ESA 14/260	Plan-ID	Plan 395
Saksbehandler	Ingrid Liseth		
Planinitiativ mottatt	28.05.2020		
Møtested	Fossveien 9 og på Skype	Møtedato	26.06.2020
Møtedeltakere			
Forslagsstiller/grunneier	Jan Solberg		
Fagkyndig	Axel S. Ødegaard		
Kommune/planmyndighet	Katrine Kammerud, Linda K. Nethus, Ingrid Liseth		
Kommune/veiforvaltning	Morten Fagerås		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet

Bygge sentrumsnære boliger - to nye leilighetsbygg samt omgjøre et eldre næringsbygg til leiligheter.

Merknader:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- Regional plan
- Kommuneplanens arealdel 2019-2030
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Pågående planarbeid i området

Plannavn, vedtaksdato:

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

I tråd med overordnet plan, vedtatt 31.01.2019

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Plan 431 Områderegulering Hønefoss, vedtatt 05.09. 2019

[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Forhold til overordna plan (kommuneplan / kommunedelplan / områderegulering)

- Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordnet plan
- Planforslaget vil ikke samsvare med arealformål i overordnet plan

Merknader:

I møtet ble vi enige om at arealformålene i plan 431 Områderegulering Hønefoss videreføres i detaljreguleringen, altså at hjørnebygningen (den gamle meieribygningen) reguleres som eget felt med kombinert arealformål, der det vil være mulighet for forretning/tjenesteyting i 1. etasje. Muligheten for forretning/tjenesteyting i 1. etasje presiseres i bestemmelsene til dette feltet.

Kommunens informasjon om arealplaner, pågående planprosesser, og hvordan du kan finne gjeldende arealplaner finnes på følgende plass på vår hjemmeside;
<https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplan/>

Konsekvensutredning (KU)

- Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.
- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU § 6 eller 8.
- Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

Merknader: Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses.

3. Planavgrensning

- Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått

Merknader:

Kommunen har vurdert om Blyberggata skal inn i planavgrensningen, og er kommet til at den tas med. Dette med bakgrunn i de trafikale utfordringene i området som vil bli behandlet nærmere i trafikkutredningen. Det er en mulighet for at Blyberggata kan bli stengt for biltrafikk i krysset mot Lagesens gt.

4. Aktuelle overordna føringer

Aktuelle planer, bestemmelser, retningslinjer, forskrifter o.a. som kan ha betydning for utforming av planforslaget.

Kommunalt	Merknader
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030	
<input checked="" type="checkbox"/> Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel	
<input checked="" type="checkbox"/> Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010	
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelsemeldingen 2012-2030	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for gående og syklende	
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhetsplan 2017-2021	
<input checked="" type="checkbox"/> Hovedplan avløp og vannmiljø 2017-2027	
<input checked="" type="checkbox"/> Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune, vedtatt 4.4.2019	
<input checked="" type="checkbox"/> Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud (FOR-2005-04-21-492)	
<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsforskrift for Ringerike kommune	

<input checked="" type="checkbox"/>	Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune	
<input type="checkbox"/>	Bryggeveileder Ringerike kommune	
<input checked="" type="checkbox"/>	Grønn plakat	
<input checked="" type="checkbox"/>	Strategi for universell utforming 2015-2025	
<input checked="" type="checkbox"/>	Krav til lekeplasser	
<input type="checkbox"/>	Jordfaglig vurdering	
Regionalt		Merknader
<input checked="" type="checkbox"/>	Fylkesmannens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020	
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035	
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027	
<input type="checkbox"/>	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021	
<input type="checkbox"/>	Regional plan for Ringeriksregionen (igangsatt)	
Nasjonalt (listen er ikke uttømmende)		Merknader
<input checked="" type="checkbox"/>	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023	
<input checked="" type="checkbox"/>	SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging	
<input checked="" type="checkbox"/>	SPR Klima- og energiplanlegging	
<input checked="" type="checkbox"/>	RPR Barn og unges interesser i planlegging	
<input type="checkbox"/>	RPR Vernede vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/>	Riksantikvarens bystrategi	

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8 tredje ledd. Varselet skal inneholde: <ol style="list-style-type: none"> 1. Brev til berørte grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser. 2. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. 3. Kart med avmerket planavgrensning. 	Merknader: Kommunen oversender varslingsliste. Forslagsstiller utarbeider forslag til annonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning før oppstart kan varsles. Varslingsperioden ved oppstarts-høringen er minimum 4 uker.
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller kunngjør varsel om oppstart i Ringerikes Blad, gjerne også på egen internettside.	Kommunen annonserer på kommunens hjemmeside, og varsler aktuelle interne aktører i kommunen.

	<p>Siden planområdet utvides (med deler av Blyberggata), er det et juridisk formalitetskrav at planoppstart varsles på nytt, også med annonse i avis (Ring Blad).</p> <p>I varsel og annonse opplyses det at det dreier seg om gjenoptak av tidligere planprosess, og at planområdet er utvidet med Blyberggata på grunn av trafikale forhold.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.</p>	

6. Informasjon og medvirkning

<p><input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p> <p><input type="checkbox"/> Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)</p>	<p>Merknader:</p> <p>I større regulerings saker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.</p> <p>Ble avholdt i 2015. Forslagsstiller vurderer behov for informasjonsmøte etter varslings.</p>
--	--

7. Informasjon om internt oppstartsmøte

Møtested	Fossveien 9 og på Skype	Møtedato	10.06.2020
<p>Til stede i internt oppstartsmøte</p>	<p>Byplansjef Inger Kammerud Næringsjef v/ Åshild Lie Byggesaksavdelingen v/ Arne Hellum Utbygging v/ Erik Josephson Teknisk forvaltning, Vei/park/idrett v/ Morten Fagerås Folkehelsekoordinator v/ Lina Marie Brathaug Frantzen Barnerepresentant Geir Svingheim Brann-redningstjenesten v/ Bodil Margrethe Østland Lafton Landbruk v/ Sigrid Bruholt Friluftsliv v/ Tom-Erik Bakkely Aasheim Reguleringsavdelingen v/ Katrine Kammerud, Ingrid Liseth, Grethe Tollefsen og Linda Nethus</p>		
<p>Innspill fra kommunen i og etter internt oppstartsmøte</p>			
Avdeling	Kommentar		
<p>Regulering v/ Linda Nethus, Ingrid Liseth</p>	<p>Gjeldende regulering, plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan), er førende for planforslaget.</p> <p>Dokumentasjonskrav følger <u>blant annet</u> av § 2.2 og dette referatet.</p> <p>Planområdet er i byplanen regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø. Det gamle meieribygget skal bevares, og</p>		

reguleres med linje for *bygg, kulturminne mm som skal bevares*. Bestemmelsene i byplanen §§ 11.1.1 – 11.1.9 skal legges til grunn for bestemmelsene i planforslaget.

Det nyere handelsskolebygget (fra 1970-tallet) og sveitserhuset i nord (Lagesens gt. 3) kan erstattes med nybygg etter at detaljregulering er vedtatt for dette. Nybyggene må reguleres i tråd med byplanen, og ved sin utforming ta hensyn til kulturmiljøet rundt Nordre torv. Bestemmelsene i byplanen §§ 11.1.1 – 11.1.9 skal legges til grunn for bestemmelsene i planforslaget.

Nordre nybygg (hus C) må ha trinnfri adkomst til grøntområdene. Her ser det ut til å være nivåforskjell. Det må etableres en innvendig gang fra trapp/heisrom med adkomst ut til grøntområdene. Dette vil være en universelt utformet adkomst til uteområdene, samtidig vil det hindre at beboerne må ut på fortau for å komme til uteområdene.

Forslagsstiller bekreftet at leilighetene i øverste etasje (innredet loft) skal ha tilgang med heis. Kommunen ber om at dette illustreres på tverrsnitt og fasadeoppriss. Iht. byplanens § 4.14. n) skal heisoppbygg utformes som en integrert del av bygningens arkitektur. Forslagsstiller oppfordres til å finne en løsning som fungerer estetisk.

Gesims- og mønehøyder må dokumenteres på tverrsnitt med eksisterende og nytt terreng, og må være i tråd med høydebegrensningen i byplan. Terrenget rundt bygningene må forholde seg til naboterreng og nabotomter på en god måte, dette må redegjøres for og illustreres. Brukbare uteoppholdsarealer må ha trinnfri atkomst for alle boenheter.

Forslagstiller informerer om at eksisterende tilfluktsrom skal beholdes. Det er søknadspliktig å fjerne det.

Parkeringskrav for bil og sykkel følger av byplanen, ikke kun antall, men også utforming etc.

Interne felles veier og lekeareal bør fradeles og eies av boenhetene i fellesskap. Det vil stilles krav til rekkefølgebestemmelse om at vilkår for tillatelse til tiltak vil være at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen (jf. pbl. § 20-2). Forslagsstiller informerer om at han ønsker å organisere det som et boligsameie.

Kommunen vil be Statens Vegvesen trekke sin innsigelse til plan 395 Nordre Park Boligsameie, under henvisning til at omkjøringsvei vest ikke er regulert lenger etter at byplanen ble vedtatt, samt under henvisning til at det vil legges ut et nytt planforslag til offentlig ettersyn.

<p>Byggesak v/ Arne Hellum</p>	<p>Ber om konkrete planbestemmelser som slår fast hva som tillates av lysforhold for boenhetene i underetasje og høyder på heisoppbygg.</p> <p>Forslagsstiller informerer om at de har sett på lysforholdene for de leilighetene som vil bli mørkest, og at det ser ut til at det blir tilfredsstillende.</p>
<p>Oppmåling v/ Trond Olav Vassdal</p>	<p>Det er usikre grenser for gnr./bnr. 317/331 og 317/330. Disse må klargjøres ved å holde oppmålingsforretning.</p> <p>Forslagsstiller opplyser at dette vil gjøres når eiendommer slås sammen og nye eiendomsgrenser opprettes.</p>
<p>Landbruk v/ Sigrid Bruholt</p>	<p>Positiv til at prosjektet tilbyr seg å bidra med opprustning av friluftsområdet St. Hanshaugen.</p>
<p>Friluftsliv v/ Tom-Erik Bakkely Aasheim</p>	<p>Positiv til at prosjektet tilbyr seg å bidra med opprustning av friluftsområdet St. Hanshaugen. Ønsker videre dialog med forslagstiller rundt dette. Påpeker at det foreligger et politisk vedtak om at St. Hanshaugen skal opprustes.</p>
<p>Forurensning v/ Ole Anders Moskaug</p>	<p>Forurenset grunn ivaretas gjennom 431 Områderegulering Hønefoss – se ellers https://www.ringerike.kommune.no/grunnforurensning.</p> <p>Det er ønskelig med en bestemmelse om masseforflytning som standard: F.eks. rekkefølgebestemmelse med krav om plan for håndtering av overskuddsmasser. Når masser flyttes ut fra en eiendom, er det å anse som næringsavfall. Det er en ny forskrift på gang på dette området, men per nå bør dette ivaretas i reguleringsbestemmelser. Se ellers M-1243/2018 - Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset.</p>
<p>Miljøvern/vannområde- koordinator v/ Ellen Margrethe Stabursvik</p>	<p>Det bør være blågrønn overvannshåndtering, eller generelt blågrønne strukturer. Dette med tanke på selve overvannshåndteringen, men også biologisk mangfold.</p>
<p>Teknisk forvaltning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vei, park og idrett v/ Morten Fagerås - Vann- og avløp - Eiendom 	<p>Trafikk: Nøyaktig adkomst til planområdet/parkeringskjeller må tegnes inn i plankartet så det blir tydelig akkurat hvor den skal ligge og hvordan den vil bli seende ut. Frisiktlinjer må også tegnes inn i plankartet.</p> <p>Trafikkutredningen må oppdateres. Forslagstiller og kommunen må være i dialog om hvordan hele trafikksituasjonen i området skal løses.</p> <p>Det vil stilles krav til fortau opp til Blyberggata.</p> <p>Det må gjøres nøye rede for hvordan bevegelsesmønsteret til myke trafikanter vil bli.</p>

	<p>Blyberggata bør innlemmes i planområdet ved varsel om gjenopptakelse, da det kan bli aktuelt å stenge denne for biltrafikk i krysset med Lagesens gate.</p> <p>Det skal etableres et fotgjengerfelt inkludert fartsdemping, men eksakt plassering må vi komme tilbake til.</p> <p>Kommunen vil ikke tillate at renovasjonsbil rygger ut i gata, men det kan aksepteres at den rygger inn i planområdet. Forslagstiller må ta kontakt med HRA for dialog om eventuell nedgravd løsning, da det framgår av plandokumentasjonen at det ønskes nedgravd løsning. HRA må bekrefte om det er areal nok til det.</p> <p>Renovasjonsløsning må illustreres på illustrasjonsplan, svingradier må vises og det må beskrives i planbeskrivelsen om tilgjengeligheten til parkeringsgarasjen berøres ved henting av avfall (inkludert hvor lenge biler inn og ut av garasjen må vente).</p>
<p>Utbygging v/ Erik Josephson</p>	<p>Overvann og spillvann må separeres. Fordrøyning av overvann må dokumenteres.</p> <p>Trafikk: Det foreligger to år gamle trafikkmålinger fra området. Målingene viser at hastigheten ikke er så høy, gjennomsnittlig 27 km/t. Høy trafikk tetthet, ÅDT 2650 for Hammerbrogate, en god del tungtransport. Disse kan få problemer med å klare svingen hvis det anlegges brosteinsbelagt venteområde for fotgjengere, som tidligere skisser viser, like ved svingen.</p> <p>Det ble avklart i oppstartsmøtet at brostein kan være aktuelt, men feltet kan ikke skilles fra kjørebanelen med kantsein eller oppheves på en måte som gjør det vanskelig for tungtransport å klare svingen</p> <p>Kommunen kan eventuelt bistå med å gjennomføre nye trafikkmålinger i området.</p> <p>Anlegging av fortau i Lagesens gate må avtales nærmere med kommunen og klargjøres i utbyggingsavtale.</p>
<p>Boligtjenesten v/ Tine Solbakken</p>	<p>Det bør være rimelig materialvalg på de små leilighetene slik at prisnivået ikke blir så høyt. Bistå personer/par med lavt inntektsnivå til å komme inn på boligmarkedet. Leilighetene er etter vårt skjønn i minste laget. Kan dette medføre at de blir investeringsobjekter? Fordelen med små leiligheter er å gi muligheten til de mindre ressurssterke kjøperne.</p> <p>Kunne kommunen hatt tilvisningsavtale på noen av de små leilighetene, slik at leietaker på sikt kunne kjøpt boligen?</p> <p>Forslagstiller informerer om at boligprosjektet er tenkt organisert som et boligsameie. Videre vil prosjektet forholde seg til plan 431 Områderegulering Hønefoss, bestemmelsene</p>

	<p>§ 4.6, som blant annet slår fast at kommunen skal gis fortrinnsrett til kjøp av inntil 20 % av boligene i utbyggingsprosjekter, til markedspris. Forslagstiller presiserer at det forutsettes at leilighetene selges til markedspris.</p>
<p>Miljørettet helsevern v/ Unni Suther</p>	<p>Kommuneoverlegen støtter reguleringsplanforslaget.</p> <p><u>Støy</u> Det må foreligge støyfaglig utredning. Helsekonsekvenser Støy kan føre til helseplager som søvnforstyrrelser, angst, depresjon, overvekt og hjerte og karsykdommer.</p> <p>Anbefaling Planforslaget bør inneholde en vurdering av fremtidig støynivå og aktuelle støyreducerende tiltak f.eks. støysvak asfalt, redusert fartsgrense, støyskjerm, fasadeisolering.</p> <p><u>Lokal luftforurensning</u> Kommunens kartlegging av luftkvaliteten i Hønefoss i 2018/2019 viste at strekningen Osloveien-Kongensgate-Hønengata i perioder har utfordringer med luftkvalitetsverdiene for svevestøv fra vedfyring og trafikk og eksos fra trafikk. Kartleggingen registrerte forurensningsnivåer over forurensningsforskriftens vurderingsterskler for iverksetting av tiltak.</p> <p>Helsekonsekvens Lokal luftforurensning kan føre til økt forekomst og forverring av luftveislidelser, astma og allergisykdommer.</p> <p>Anbefaling Planforslaget bør inneholde en utredningen av påvirkningen på lokal luftkvaliteten lokalt og en vurdering av fremtidig tiltak for å begrense luftforurensning, f.eks. utslippsfri oppvarmingskilder, bestandig kjøredekk, redusert fartsgrense.</p> <p><u>Universell utforming</u> Reguleringsplanen må oppfylle lovkrav til universell utforming. Det innebærer at eiendommer og virksomheter skal være innredet og utformet slik at flest mulige kan benytte eiendommene, lokalene, innredninger og utstyr på en likeverdig måte.</p> <p>Helsekonsekvens Universell utforming bidrar til å inkludere folk på en likeverdig måte og hindrer diskriminering.</p> <p>Anbefaling Planforslaget må legge til rette for universelt utformede atkomster, gangarealer, uteoppholds-arealer, lekeplasser og boenheter. Universell utforming bør være integrert i hovedløsningen.</p>

	<p><u>Aldersvennlige bomiljøer</u></p> <p>Aldersvennlig stedsutvikling handler om å utvikle gode lokalsamfunn og boligområder som stimulerer til fysisk aktivitet i helsefremmende nærmiljøer. Miljøer hvor det er enkelt og sosialt å trene, gå turer, gå til butikken eller oppsøke kunst og kulturtilbud. Etablere flere møteplasser hvor man treffer gamle kjente og kan få nye bekjentskaper.</p> <p>Kjennetegn på et aldersvennlig nærmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Nærhet til lokalsenter med forretninger, kafeer, kulturtilbud og gode møteplasser.</i> • <i>Gode turområder og gang/ sykkelveier som også leder til andre deler av kommunen.</i> • <i>Området må være enkelt å orientere seg i og det må oppleves som attraktivt og trygt å bevege seg til fots.</i> • <i>Egnede boliger med ulik grad av fellesskapsløsninger i ulike prisklasser. Mulighet for å flytte innenfor et lokalmiljø for å beholde nettverket sitt.</i> • <i>Området må være universelt utformet.</i> • <i>Enkel tilgang til kollektivtransport.</i> • <i>Det må være sittemuligheter og offentlige toaletter på de stedene det er naturlig å oppholde seg eller gå tur.</i> • <i>Det må være hyggelig og tilstrekkelig belysning både ute og inne uten blindingseffekt og med god fargegjengivelse.</i> • <i>Vedlikeholdet, og ikke minst vintervedlikeholdet, må være godt. Gang og sykkeltraseer må prioriteres foran bilen.</i> <p>Mer informasjon om aldersvennlig stedsutvikling ligger på nettsiden til KS.no</p>
<p>Barnerepresentant v/ Geir Svingheim</p>	<p>Det er svært smalt i Hellebakken (Lagesens gate), trafikkforholdene er vanskelige. Skeptisk til flere boliger her pga. trafikkforholdene.</p>
<p>Brann og redning v/ Bodil M. Ø. Lafton</p>	<p>Det er viktig at vannforsyning til slokkevann blir ivaretatt også i reguleringen.</p> <p>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. Der det er parkeringskjellere er det også viktig med ventilasjon.</p> <p>Forslagsstiller informerer om at det i forbindelse med tidligere prosess for planforslaget som ble stoppet av innsigelse, var dialog med brannvesenet, og at oppstillingsplass for brannbil var planlagt mellom nybyggene med atkomst fra Lagesens gate.</p> <p>Kommunen ber om at dette redegjøres for i planbeskrivelsen, inkludert blant annet om det berører utformingen av uteoppholdsarealet med grønnstruktur og terrengforskjellen</p>

	mellom Lagesens gate og planlagt kotehøyde for uteoppholdsarealet.
Folkehelsekoordinator v/ Lina M. B. Frantzen	<p>Positiv til at prosjektet tilbyr seg å bidra med opprustning av friluftsområdet St. Hanshaugen. Påpeker at dette kan bidra til økt folkehelse.</p> <p>Sol/skyggeforholdene for husene som blir liggende bak nybyggene må dokumenteres. Ber om gjerde med port mot lekeplassen(e) for å hindre at barn løper ut i gata.</p> <p>Støyforhold må ivaretas. Påpeker at det kommer en del støy fra fossen.</p> <p>Ber om at kjøpskostnadene for i hvertfall noen av leilighetene holdes på et rimelig nivå for å hjelpe folk inn på boligmarkedet.</p> <p>Sikkerheten for myke trafikanter i området må bli bedre.</p>
Strategi- og utvikling <ul style="list-style-type: none"> - Byplan v/ Inger Kammerud - <i>Klima- og miljø</i> - <i>Næring</i> 	<p>Å bygge sentrumsnære boliger her er i tråd med byplanen.</p> <p>Tiltak for økt trafikksikkerhet: Redusert hastighetsbegrensning og fysiske hindringer i veibanen.</p>

8. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

8.1 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	Nordre torv - området
<input checked="" type="checkbox"/>	Estetikk <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	Plan 431 §§ 4.14 og 4.15
<input type="checkbox"/>	Møteplasser og byrom	
<input checked="" type="checkbox"/>	Konsekvenser for naboer	Krav til tverrsnitt med nabobebyggelse og fasadeoppriss, se punkt 8.2 <i>Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)</i> .
8.2 Landskap, natur og kulturmiljø		Kommentar

<input checked="" type="checkbox"/>	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)	Konsekvensene for tilliggende bebyggelse og kulturmiljø skal illustreres med: <ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt med: <ul style="list-style-type: none"> ○ nytt og eksisterende terreng med kotehøyder ○ ny og eksisterende (nabo)-bebyggelse med kotehøyder (overkant tak gesimser og møner). ○ planavgrensning, eiendomsgrenser og byggegrenser • Fasadeoppriss nord, sør, øst vest med kotehøyder (overkant tak gesimser og møner) og terreng. Fasadeopprissene skal vise bebyggelsens plassering, høyder og utforming, herunder farge og materialbruk. Alle fasader.
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	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 (trinn 1 i LOD jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminner og kulturmiljø	Planområdet ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende områderegulering. (431 Områderegulering Hønefoss). Byplanens §§ 4.15 og 11.1.1 til 11.1.9 må legges til grunn for planforslaget, det samme må gjeldende reguleringsbestemmelser for felt BBB6. <ul style="list-style-type: none"> • Tverrsnitt med nabobebyggelse og fasadeoppriss, se punkt 8.2 <i>Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)</i>. • Redegjørelse for arkitektur og estetikk i utformingen hvor bl.a. fasadeutforming, materialbruk og farger skal vises og beskrives.

☒	<p>Masseforvaltning <i>Behov for å beregne massebalanse/plan for massehåndtering?</i></p>	<p>Planens konsekvenser hva gjelder massebalanse skal beskrives. Hvis tiltaket medfører at overskuddsmasse må fraktes ut av planområdet, skal det foreligge en plan for gjennomføring. Det må vurderes om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.</p> <p>For mindre reguleringsplaner vil det være et omtrentlig anslag, men i de tilfellene det er snakk om vesentlig mengder må det lages en mer detaljert masseberegning.</p>
☒	<p>Anleggsperioden</p>	<p>Anleggsområde skal beskrives i planbeskrivelsen (jf. plan 431 § 2.2). Dokumentasjonskrav framgår av plan 431 § 4.9, de er lempet noe på i bestemmelsene til planforslag for plan 463 Citygården og hotellkvartalet – tilsvarende kan gjøres her.</p>
8.3 Miljø og samfunnssikkerhet		Kommentar
☒	<p>Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides</i></p>	<p>Forslagsstiller må selv vurdere utredningsbehovet, på grunnlag blant annet av bestemmelser, konsekvensutredning og ROS- analyse til plan 431 Områderegulering Hønefoss.</p>
☒	<p>Miljøulempen <i>Forurensing, støv, støy og lukt</i></p>	<p>Støy: Planområdet er støyutsatt, og ligger innenfor avvikssone for støy i gjeldende områderegulering.</p> <p>Bestemmelsene om støy i plan 431: § § 3.1.6 (dokumentasjonskrav), 4.21 og 9. Det vises også til T-1442 Støy i arealplanleggingen.</p>
☒	<p>Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i></p>	<p>I hele Hønefoss sentrum er det potensiale for forurenset grunn, gjennom århundrer med menneskelig aktivitet. På bakgrunn av dette vil det være krav om gjennomføring av miljøteknisk grunnundersøkelse i henhold til krav gitt i Forurensningsforskriftens kap. 2. 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>Radon</p>	<p>Planområdet ligger i et område hvor det er usikkert om en kan treffe på alunskifer. Kartleggingen av radon er grovkornet.</p>

		Dersom tiltaket omfatter graving og/eller sprengning i alunskifer vil prosjektet måtte iverksette tiltak, og deponering vil ha en kostnad.
<input checked="" type="checkbox"/>	Skred	Planområdet ligger under marin grense. Forslagsstiller må redegjøre for om tiltakene utløser krav til geotekniske utredninger og tilfredsstillende sikkerhetskrav med bakgrunn i NVE sitt regelverk og TEK17. Dette må dokumenteres før planforslaget kan tas opp til 1.gangs behandling. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelsene til detaljreguleringen. Se plan 431 § 3.1.9.
<input type="checkbox"/>	Flom	Se kommuneplanen § 5.12.
8.4 Barn og unge		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unges interesser	
<input checked="" type="checkbox"/>	Skolevei	
<input checked="" type="checkbox"/>	Lekeareal	Plan 431 § 4.17.
8.5 Sosial infrastruktur		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Skole	
<input checked="" type="checkbox"/>	Barnehage	
8.6 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	Overvann og spillvann må separeres.
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannshåndtering	<p>Gjeldende retningslinje for overvannshåndtering har som hovedregel at overvann skal håndteres lokalt på eiendommen med infiltrasjon og fordrøyning, såkalt lokal overvannsdiskonering (LOD). Retningslinjen tillater påslipp til kommunalt overvannsnett på maks 1 l/s. * da. Det må dokumenteres hvordan takvann og overflatevann faktisk dreneres, inkludert eventuelt behov for fordrøyning innenfor planområdet. Det må redegjøres for flomveier ved styrtregn. (Jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)</p> <p>Det vises også til byplanens § 4.11 om blågrønne løsninger som blant annet skal gi økt opplevelseskvalitet, overvannshåndtering, ivareta naturmangfold og klimatilpasning, og generelt bidra til gode byroms- og uteromskvaliteter.</p>

<input checked="" type="checkbox"/>	Renovasjon	Plan 431 § 4.19. Forslagsstiller anbefales å ta tidlig kontakt med HRA for å diskutere renovasjons-løsning. Det må redegjøres for eventuelt snumønster for renovasjonsbil.
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	
8.7 Samferdsel		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Veg og trafikk	
<input checked="" type="checkbox"/>	Adkomst (avkjørsel/kryss)	Må reguleres detaljert.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kollektivforbindelse	
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	Fortau reguleres langs Lagesens gate opp til Blyberggata. Fotgjengerovergang med fartsdempende tiltak må etableres, plassering bestemmes i forbindelse med trafikkutredning. Se for øvrig kommentar om trafikk fra internt oppstartsmøte, pkt. 7.
<input checked="" type="checkbox"/>	Parkering, herunder sykkelparkering	Plan 431 § 4.20.
8.8 Aktivitet for alle		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming	Plan 431 § 4.12.
<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsliv	Boligprosjektet tilbyr seg å bidra med opprustning av friluftsområdet St. Hanshaugen. Kommunens friluftskoordinator ønsker videre dialog med forslagstiller rundt dette. Se for øvrig kommentar om friluftsliv fra internt oppstartsmøte, pkt. 7.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sammenhengende gang- og sykkelnett	Se kommuneplanen § 5.10.
8.9 Bokvalitet		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Antall og type boliger	Plan 431, se blant annet §§ 3.3 og 4.7.
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal	Plan 431 § 4.17. Størrelseskravet for uteoppholdsareal er mindre enn i § 4.17. For BBB6 gjelder at det skal etableres minimum 16 m ² felles uteoppholdsareal pr. boenhet, se § 5.3.6, De andre kravene i § 4.17 er likevel førende for planforslaget.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sol/skyggeanalyse	<u>Eksisterende og ny situasjon</u> innenfor og utenfor planområdet.
<input type="checkbox"/>	Annet	
8.10 Annet		Kommentar
<input type="checkbox"/>		

9. Krav til planforslaget – innhold og materiale		Merknader
1	Plankart (målsatt PDF og SOSI-fil)	
2	Reguleringsbestemmelser (PDF og Word-format)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes. Kommunen oversender malen.
3	Planbeskrivelse samt ROS-analyse	Jf. pkt. 7, Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes. Kommunen oversender malen.
4	Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	Skal blant annet vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.
5	Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avis - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne merknader 	
6	Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader (Word-format)	Kommunens mal for kommentardokument skal brukes. Kommunen oversender malen. Ved innsending av dokumentene leveres dette i Word-format, så kommunen kan fylle inn rådmannens kommentarer direkte i dokumentet.
	<ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt med: <ul style="list-style-type: none"> ○ nytt og eksisterende terreng med kotehøyder ○ ny og eksisterende (nabo)-bebyggelse med kotehøyder (overkant tak gesimser og møner). ○ planavgrensning, eiendomsgrenser og byggegrenser • Fasadeoppriss nord, sør, øst vest med kotehøyder (overkant tak gesimser og møner) og terreng. Fasadeopprissene skal vise bebyggelsens plassering, høyder og utforming, herunder farge og materialbruk. Alle fasader. • Redegjørelse for arkitektur og estetikk i utformingen hvor bl.a. fasadeutforming, materialbruk og farger skal vises og beskrives. • Fjernvirkning, nærvirkning 	
	Kommunens veiledning om reguleringsprosess	

10. Kart	
Grunnkart	Merknader
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen kan levere digitalt grunnkart	Kommunen oversender dette.
<input checked="" type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger	Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser.
Plankart	Merknader
<input checked="" type="checkbox"/> Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett	Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her: www.regjeringen.no/kartforskriften
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.	Kommunen oversender dette.

11. Gjennomføring	
Aktuelle rekkefølgebestemmelser	Merknader
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input type="checkbox"/> Skolekapasitet og trafikksikker skolevei	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input checked="" type="checkbox"/> Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Utbyggingsavtale	Se kommuneplanen § 3
<input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input checked="" type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input type="checkbox"/> Andre forhold	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

12. Kommunens foreløpige vurderinger
<input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler igangsetting av planarbeid <input type="checkbox"/> Anbefaler politisk igangsetting av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8 <input type="checkbox"/> Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.
Merknader: [Klikk her for å skrive inn tekst.]
Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?

Ja Nei

13. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Fra komplett planforslag er mottatt av kommunen og godkjent som kvalitetsmessig tilstrekkelig, til planforslaget kommer til 1. gangsbehandling, er saksbehandlingstiden 12 uker. Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1. gangsbehandling. Etter formell innsending av komplett og godkjent planforslag er dialogen mellom forslagsstiller og kommunen om utforming av planforslaget i hovedsak avsluttet.
 - Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: Avklares senere
 - Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: Avklares senere
- Se for øvrig foreløpig fremdriftsplan i eget dokument.

14. Gebyr

- Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

<p>Det er allerede betalt saksbehandlingsgebyr, da det dreier seg om gjenoptak av en tidligere planprosess.</p> <p>Det vil ikke stilles krav om nytt gebyr.</p> <p>For øvrig finnes betalingsreglementet finnes på kommunens hjemmeside; www.ringerike.kommune.no/prisliste</p>
--

Fakturaadresse

Navn	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Adresse	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Postnr. og –sted	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Organisasjonsnummer	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

15. 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 planforslaget og endring av fremdriften for planarbeidet.

Dersom avtalte innsendinger 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, 10.07.2020]

Ingrid Liseth

Referent

Jan Solberg

Forslagstiller

16. Framdriftsplan

Måned/ Aktivitet	<MND > <ÅR>	<MND > <ÅR>	<MND > <ÅR>	<MND > <ÅR>	<MND > <ÅR>	<MND > <ÅR>	<MND > <ÅR>	<MND > <ÅR>
Annonsert planstart								
Frist for innspill								
Utarbeiding av plan								
Førstegangs - behandling								
Offentlig ettersyn								
Merknads- behandling								
Andregangs - behandling								
Planvedtak								

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