



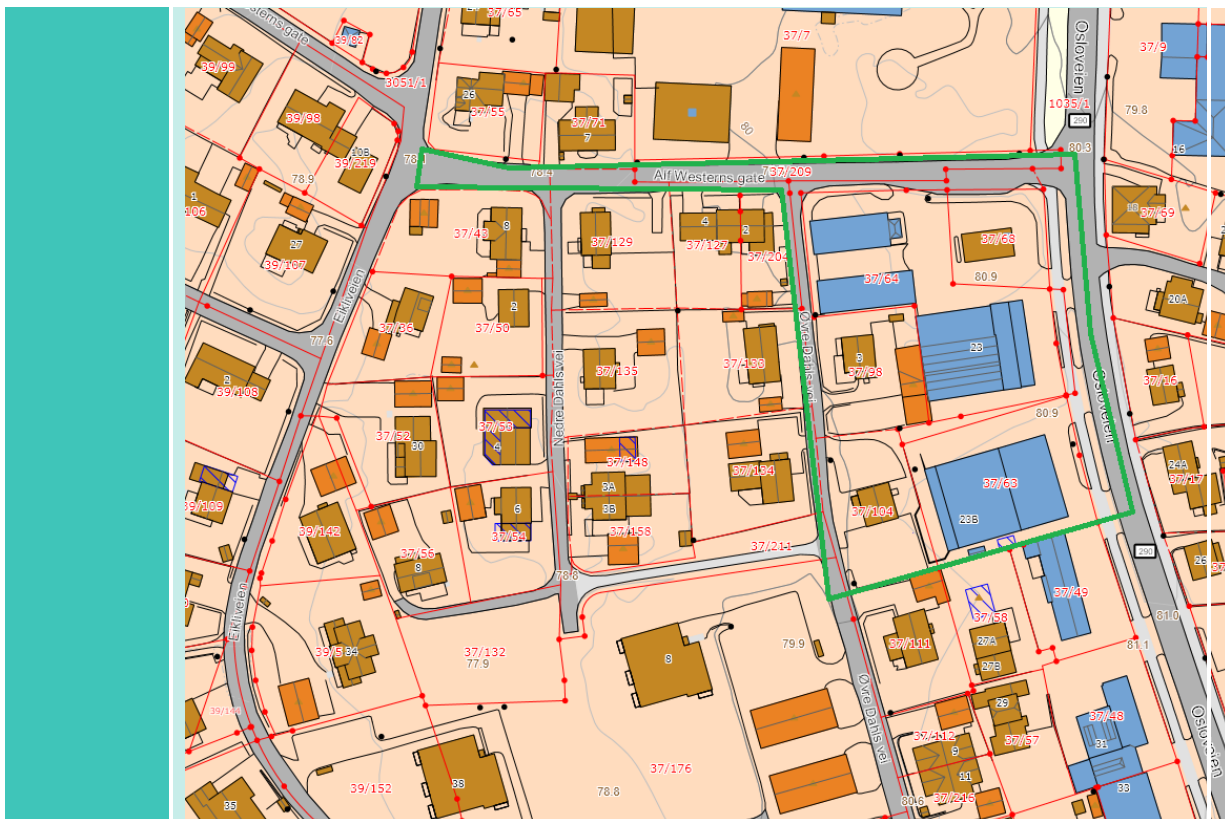
RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

472 Osloveien 21 og 23

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

Forslag til plannavn	Osloveien 21 og 23
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.)	<p>Planavgrensningen er markert med grønt omriss i kartutsnittet under og omfatter følgende eiendommer:</p> <p><i>Området hvor det er planlagt ny bebyggelse:</i> 37/68 (Osloveien 21), 37/64 (Osloveien 23), 37/98 (Øvre Dahls vei 3), 37/104 (Øvre Dahls vei 5), 37/63 (Osloveien 23B) og 37/100.</p> <p><i>Offentlig vegareal:</i> 1035/1 (del av Osloveien), 37/209 (vegareal Alf Westerns gate) og 3051/1 (vegareal Alf Westerns gate), 37/211 (vegareal Alf Westerns gate).</p> <p><i>Boligeiendommer med grunn innenfor vegarealet i planavgrensningen:</i> 37/204 (Øvre Dahls vei 2), 37/127 (Alf Westerns gate 4), 37/129 (Alf Westerns gate 6), 37/71 (Alf Westerns gate 7), 37/133 (Øvre Dahls vei 4), 37/134 (Øvre Dahls vei 6), 37/176 (deler av Dalsbråten borettslag).</p> <p><i>Vedr. usikre grenser:</i> Det er mye usikre eiendomsgrenser innenfor området det skal varsles oppstart innenfor. Eiendomsforholdene innenfor planområdet må være avklart før planforslaget 1.gangsbehandles. Grenser mellom arealformål kan ikke legges på usikre eiendomsgrenser.</p> <p>Se også punkt 3 (Planavgrensning).</p>



Saksnummer	20/3537	Plan-ID	472
Saksbehandler	Ingrid Strømme		
Planinitiativ mottatt	03.08.2020		
Møtested	Fossveien 9	Møtedato	25.09.2020
Møtedeltakere			
Forslagsstiller Fagkyndig Grunneier	Osloveien 23 AS, Morten Pettersen (XPND) Halvorsen & Reine AS, v/Helge Martens Osloveien 23 AS (37/64, 37/68, 37/98), Osloveien 23 II AS (37/63, 37/100, 37/104).		
Kommune/planmyndighet	Ingrid Strømme (saksbehandler for planen, Reguleringsavd.) Grethe Tollefsen (arealplanlegger, Reguleringsavd.), Katrine Kammerud (avd.leder Reguleringsavd.)		

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utvikle området fra boliger, bensinstasjon og forretning/industri til et boligområde med forholdsvis små boligenheter.

Merknader:

Det må redegjøres for fordelingen av leilighetsstørrelser. Hva ligger i «små boligenheter». Er det tenkt å ha studentboliger (ligger i nærheten av USN), eller er det tenkt mindre boliger for unge voksne i en etableringsfase?

Forslagsstiller sa i i møtet at de ser for seg hovedsakelig 2-romsleiligheter, men også

	<p>noen 1-roms og 3-romsleiligheter. Prosjektet baserer seg ikke primært på å ha studenter. De ser for seg å bygge ut i to etapper, blant annet siden ST1 har utleiekontrakt i ca ni år til. De ser for seg å bygge blokkene mot Øvre Dahls vei først, og arealene ut mot Osloveien når kontrakten med bensinstasjonen går ut. Kommunen sa at det kan være aktuelt at det i rekkefølgekravene tas hensyn til at utbyggingen skjer i flere etapper.</p>
--	--

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:

- Regional plan
- Kommuneplanens arealdel 2019-2030
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan

- Pågående planarbeid i området

Sentrumsformål, boligformål

Kvartalet ved Ringerike yrkesskole (ID 180, vedtatt 1987), Norderhov S-V (ID 15, vedtatt 1947), Eikli Område A (ID 62-04, vedtatt 1980)

Forhold til overordna plan (kommuneplan / kommunedelplan / områderegulering)

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

Merknader:

Arealformålet i kommuneplanen er «sentrumsformål», og videre planarbeid må avklare hvordan man imøtekommer dette. Se nærmere omtale på side 9 (innspill fra Strategi og utvikling, Byplan).

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:

For å ivareta veiformålet og trygg skolevei, må hele Alf Westerns gate frem til fortau i Eikliveien og hele veibredden i Øvre Dahls vei tas inn i planavgrensningen. Det må

gjøres transportutredninger som redegjør for behovet for fortau i Alf Westerns gate. Kommunen opplyste om at offentlig veiareal ikke inngår i gebyrberegningen for planen. Forslagsstiller og fagkyndig var enige i at det var fornuftig å ta med veiformålet inn i planavgrensningen, og vi snakket om at det var bedre å varsle for stor planavgrensning enn for lite. Fagkyndig spilte inn at man burde ha med hele veilengden på Alf Westerns gate. Se oppdatert kart helt i starten av referatet.

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"/> Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040	
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for gående og syklende	Vi forholder oss til Transportutredning for Hønefoss (2018). https://www.ringerike.kommune.no/contentassets/391c6d44c24842d29364b15a5e1d07ec/transportutredning-for-honefoss.pdf
<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 type="checkbox"/> Parkeringsforskrift for Ringerike kommune	Vi legger bestemmelsene om parkering fra områderegulering Hønefoss til grunn. Se § 4.20 (Parkeringskrav for bil og sykkel) her: https://kart.ringerike.kommune.no/webinnsyn/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=093338ef125648239dee7fa2f08fce71&k=3007&arkivnavn=WINMAP
<input checked="" type="checkbox"/> Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune	Kommunen ser for seg at det er nedgravde løsninger, og utbygger ønsker også det.

<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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Retningslinje brannvern	Tilrettelegging for tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskap. Kommunal veileder ligger her: https://www.ringerike.kommune.no/globalassets/bilder-blokker-og-filarkiv/bilder-og-dokumenter/samfunn/brann/tilretteleggerforbrannvesenet/sinnsats.pdf
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 type="checkbox"/>	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027	
<input checked="" 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 type="checkbox"/>	Riksantikvarens bystrategi	

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

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

Varselet skal inneholde:

1. Brev til berørte grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser.
2. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.

Merknader:

Kommunen oversender varslingsliste sammen med referat fra oppstartsmøte.

Forslagsstiller utarbeider forslag til annonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning før oppstart kan varsles.

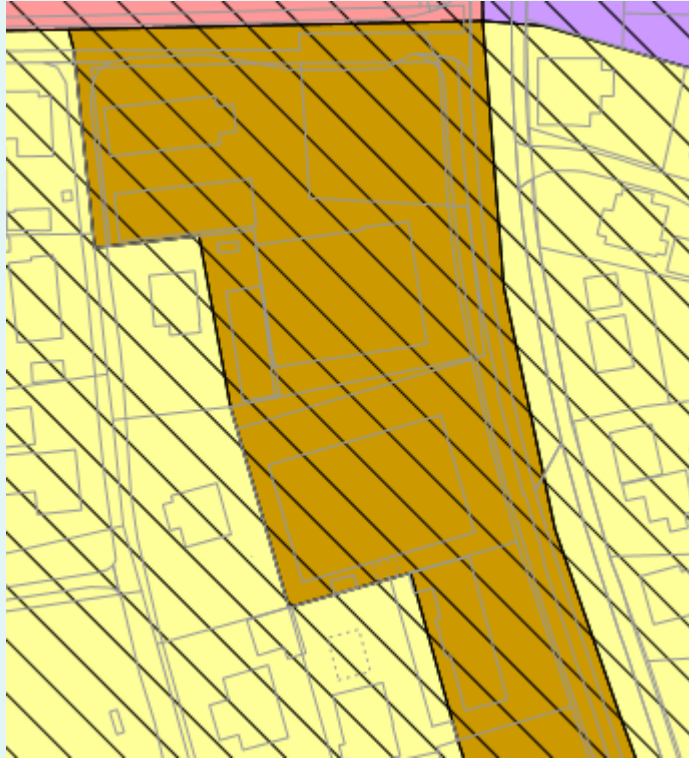
3. Kart med avmerka planavgrensning.	
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller kunngjør varsel om oppstart i Ringerikes blad, gjerne også på egen internettside.	Kommunen annonserer på kommunens hjemmeside, og varsler aktuelle interne aktører i kommunen.
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.	

6. Informasjon og medvirkning

<input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte	Det bør være et åpent møte med naboer og parter så tidlig som mulig i prosessen. Kommunen sa at det kan være lurt å annonsere informasjonsmøte sammen med annonse om oppstart. Forslagsstiller er enig at det er lurt å ha møte, men at det kan være et eget brev til parter og naboer om møtet, så man får invitert kun de som er aktuelle. Kommunen tipset om at det kan være lurt å involvere Dalsbråten barnehage, siden de bruker området til adkomst og aktivitet. Kommunen kan gjerne være med på et slikt informasjonsmøte, men da primært for å svare på spørsmål om planprosessen og regelverket/vedtatte planer osv. og ikke gjøre planfaglige vurderinger.
<input checked="" type="checkbox"/> Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)	

7. Informasjon om internt oppstartsmøte

Møtested	Fossveien 9	Møtedato	17.08.2020
Til stede i internt oppstartsmøte	Harriet Slaaen, Åshild Lie og Tom-Erik Bakkely Aasheim Jostein Nybråten og Erik Josephson Morten Fagerås og Øyvind Tosseviken på skype Ane Marie Rydland og Knut Ivar Kollstrøm Lisa Grenlund Langebro Tine Solbakken Katrine Kammerud, Linda Engstrøm, Grethe Tollefsen, Halvard Fiskevold og Linda Nethus		
Innspill fra kommunen i og etter internt oppstartsmøte			
Avdeling	Kommentar		
Regulering v. <i>Katrine Kammerud, Linda Engstrøm, Grethe Tollefsen, Halvard Fiskevold og Linda Nethus</i>	- <u>Sentrumsformål:</u> Planområdet er innenfor sentrumsformål i kommuneplanen (boligformål i deler av Øvre Dahls vei). Se kartutsnitt under.		



- Utadrettet virksomhet og næring i 1.etasje:
Kommunen ønsker at det skal legges til rette for næring i 1. etasje mot Osloveien. Det bør være høy 1.etasje for å legge til rette for utadrettet virksomhet (f.eks. kafé, liten butikk e.l.). Se også § 6.3 Sentrumsformål, punkt 2 (Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad).

I møtet sa XPND at de ser for seg at det vil bli vanskelig med trafikkareal/parkering for en evt liten butikk og de ser ikke at det er behov for kiosk, fordi dagligvarer med lang åpningstid dekker behovet for kjøp av kioskvarer. Kommunen spurte om det kunne være aktuelt for en evt næringsvirksomhet mot Osloveien å bruke bilbutikkens parkeringsarealer. XPND svarte at bilbutikken har behov for parkeringsplassene som er der i dag. Dersom det skal være næring i 1.etasje, kan det være aktuelt å ha det på hjørnet mellom Alf Westerns gate og Osloveien og det hjørnet mot Osloveien der det er bygd bilbutikk og bolig i dag. Kommunen sa at det kan være aktuelt å regulere inn kombinert formål på noe av arealet.

- Utforming og plassering mot Osloveien: Inngang til leilighetene fra Osloveien for å bidra til liv i gata.
- Ikke ha svalganger ut mot Osloveien (av hensyn til estetikken).

I møtet sa XPND og fagkyndig at de ikke hadde tenkt å ha det.

- Ferdsel i området og parkering:
Planområdet bør åpne seg mot omkringliggende arealer, med god tilgjengelighet for gående internt, inn i og eventuelt gjennom området. Arealer for kjøring må få et eget arealformål.
Parkeringsareal i kjeller primært *under byggene*. Markparkering for gjester bør begrenses til utkanten og skape minst mulig kjøring inne i området. Kjøring inne i området må skje på de gående sine premisser. Dette må vises i illustrasjonsplan og opparbeides med denne hensikt. Illustrasjonsplanen skal også vise bl.a. uteoppholdsareal, gjesteområder, gang/sykkel, bygninger og renovasjon.
I møtet sa XPND at de planlegger å løse parkering under bakken med dagens nedkjøring og at kjelleren blir utvidet.

- Private og felles uteoppholdsarealer:
Leiligheter på bakkeplan bør få privat uteplass i tilknytning til boligen. Felles uteoppholdsareal bør tillegges slik at det inviterer til opphold for alle aldersgrupper, i tillegg til å ivareta overvannshåndtering og naturmangfold. Garasjekjeller bør i størst mulig grad legges under bebyggelsen slik at det blir mest mulig areal til overvannshåndtering.

I møtet viste kommunen til at MUA-krav er ulikt for bolig- og sentrumsformål. Det er også mulighet for å se på muligheten for å ha noe av MUA på tak. Vi leste opp kravene for MUA i kommuneplanen.

- Lekeplasser:
Se ellers KP § 6.1.7 og kommunens *Krav til lekeplasser*.
Lekeplassareal inngå ikke i beregningen av MUA. Må minimum være sandlekeplass innenfor området, og det bør også ses på om det er mulig å tilrettelegge også for de litt større barna (jf. KP § 6.1.7 tredje ledd, nærlekeplass 5-13 år.

- Forurenset grunn.
Se kommentar under «Forurensning», side 11 og 12.

- Variasjon i leilighetsfordeling:
Vi anbefaler generelt en variasjon i leilighetsfordelingen slik at man kan få variasjon i beboere mtp alder, familie, enslige etc. Det må også tas i betraktning nærheten til USN. Hva er bakgrunnen for forslagsstillers forlag om små leiligheter?
I møtet sa XPND/fagkyndig at de ser for seg primært 2.romsleighet, men også 3-romsleiligheter.

- Grunnforhold/geoteknikk:
Området ligger under marin grense og i aktsomhetsområdet for kvikkleireskred. Det må derfor gjøres geotekniske vurderinger (jf TEK 17, § 7.3 og NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»). Det må redegjøres for områdestabilitet og lokal stabilitet. Dette må gjøres i en tidlig fase i planarbeidet for å vurdere tiltak/endringer i disponeringen av areal. Eventuelle behov for avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser. Vurderinger må gjøres av firma med spesialkompetanse innen geoteknikk (kompetansekrav i NVEs retningslinje 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar kapittel 7.3: ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk). Det er gjort grunnundersøkelser på andre siden av Osloveien. Kommunen sa at vi kan sende over geoteknisk rapport som ble laget der.
- Estetikk:
Kommunen legger vekt på estetikken i prosjektet. Områdeplanen for Hønefoss (431) sine bestemmelser (§ 4.14) kan legges til grunn. Blant annet at bebyggelse og uterom skal gi et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bebyggelse innenfor kvartalene eller feltene skal bygges opp med varierte høyder og varierte men korte fasadelengder. Solinnfall skal optimaliseres. I tillegg §§ 4.14 f., g. k. og flere.
- Høyder: Nøyaktig høyder/etasjer må vurderes ut fra bl.a. sol/skygge-analyse, bruken av 1.etasje osv.
- VA/Overvann:
Overvannshåndtering skal være naturbasert så langt som mulig, se kommunens retningslinje for overvannshåndtering. Det må dokumenteres hvordan overvannet kan håndteres på egen grunn, gjennom grønnstruktur (blå)grønne tak el.l. Ved utskifting av masser som er forurenset kan det vurderes å fylle på med masser med god infiltrasjonsevne. Se også punkt under Utbygging og Strategi og Utvikling (se nederst).
- Trafikk: Sikker skolevei mot Benterud skole.
- Støy: Avviksområde for støy iht kommuneplanen, avbøtende tiltak i tråd med T-1442, se plan 431 § 9 – samme krav vil stilles her.
- Luftforurensning: Viktig med redegjørelse for luftkvalitet inkludert avbøtende tiltak (også i anleggsfasen) – T-1520 vil legges til grunn, se også

	kommunens luftkvalitetsmålinger. Kommunen kan sende over dette.
Byggesak <i>v. Ane Marie Rydland og Knut Ivar Kollstrøm</i>	Estetikk, høyder og volum er viktig. Svalganger ut mot gate bør unngås. Kryssutforming over gang- og sykkelvei, slik at det blir trafikksikkert. Det er mye atkomster/kryssinger i dette området i dag, de bør saneres og samles av hensyn til trafikksikkerhet og hovedsykkelvei. Uteoppholdsarealene mellom byggene bør ha kvalitet, overvannshåndtering bør sikres her.
Oppmåling <i>v. Elin Green</i>	Eiendommen gnr/bnr 37/100 må tas med i planområdet. Grense mot Øvre Dahls vei må avklares - bør ta kontakt med teknisk forvaltning – vei, park og idrett i kommunen. Se også omtale på side 2 om usikre grenser og eiendomsforhold.
Landbruk <i>v. Lisa Grenlund Langebro</i>	Ingen innspill.
Friluftsliv <i>v. Tom-Erik Bakkely Aasheim</i>	Ingen innspill.
Forurensning <i>v. Ole Anders Moskaug</i>	Planområdet inkluderer trafikkareal og bensinstasjon. Det er fortsatt lett forurensede masser i grunnen på 37/63, jf sluttrapporten fra sanering i 2013. Undersøkelsene i 2013 ble kun gjort på 37/63, så spredning av forurensning utenfor eiendomsgrensen er usikkert. Det må derfor gjøres supplerende grunnundersøkelser for å vurdere evt. spredning over mot 37/100, 37/97 og 37/104 hvor det planlegges boliger/uteoppholdsareal. Vi gjør også oppmerksom på at det er strengere krav til renhet i masser på arealer til boliger og uteoppholdsareal enn område til bilforretning og -verksted. I dag er det bensinstasjon (ST1) på 37/68. Etter det kommunen kjenner til har den stått der siden 1993. Også her må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser og lages tiltaksplan dersom det er forurensede masser i grunnen. https://www.ringerike.kommune.no/grunnforurensning



I møtet la kommunen vekt på at det må ses helhetlig på grunnforurensning innad i planområdet. Se vedlagt tiltaksplan og sluttrapport fra da bensinstasjonen på 37/63 ble revet. Vi viser også til [Miljødirektoratets veileder «Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn»](https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/klif2/publikasjoner/2553/ta2553.pdf) (<https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/klif2/publikasjoner/2553/ta2553.pdf>)

Miljøvern
v. Lisa Grenlund Langebro

Ingen innspill.

Teknisk forvaltning
- Vann- og avløp v. Øyvind Tosseviken
- Vei, park og idrett v. Morten Fagerås

-Vei:
Hele veibredden på Øvre Dahls vei og hele Alf Westerns gate må tas med i planområdet for å sikre veiformålet og trygg ferdsel for syklende og gående. Det bør reguleres fortau Alf Westerns gate, og det må vurderes nærmere om det er hensiktsmessig å legge det i syd eller nord av veien. Foreslår å anlegge veistrekningen mellom Osloveien og Nedre Dahls vei som en samlevei (SA1).
Det er ønskelig fra kommunens side å stenge gjennomføring fra Osloveien til Øvre Dahls vei via 37/104.
I det eksterne oppstartsmøtet spurte fagkyndig om det burde være mulig for utryknings- og renovasjonsbiler å ha adkomst via 37/104. Dette vil vurderes nærmere i planprosessen, blant annet gjennom trafikkutredning.
Trafikkutredningen må inneholde framskrivninger av total trafikkmengde for å vurdere hva slags veiløsning det skal være i Øvre Dahls vei for å ivareta trafikksikkerheten, særlig for myke trafikanter.

Utbygging
v. Jostein Nybråten og Erik Josephsson

Overvann er en utfordring i dette området (spillvannsledningen er ikke separert). Overvannet i veien er heller ikke godt nok håndtert. Kommunen har ikke budsjetterte midler for separering av kommunale ledninger i området.

	<p>Må redegjøre for hvordan overvannet kan ivaretas på egen grunn. Må lages en plan for overvann ihht kommunens retningslinje for overvannshåndtering.</p> <p>Mistanke om grunnforurensning. Vil det benyttes kommunale innfartsveier inn i planområdet? I så fall vil det komme krav til oppbygging av vei og regulering og bygging av fortau.</p>
<p>Boligtjenesten v. <i>Tine Solbakken</i></p>	<p>Anbefaler generelt et mangfold av leiligheter/beboere. Hvem er det de ønsker å tilrettelegge for her? Studenter?</p>
<p>Miljøretta helsevern v. <i>Unni Suther</i></p>	<p>Positivt at områder fortettes framfor å spre utbygging over større arealer. Nærhet til sentrum, skoler, barnehage og idrettsanlegg på etablerte gang og sykkelveier. Utfordringer knyttet til trafikk, støy og luftforurensning fra Osloveien. Trafikksikkerhet for myke trafikanter må utredes. Vi forventer at området etableres med tilfredsstillende støytiltak på boliger og uteoppholdsarealer. Grønnstruktur og lokal overvannshåndtering må utredes og vises i kart. Krav til universell utforming må ivaretas. Vi forventer at forventet støy og luftforurensning ved full utbygging beregnes og blir vist i kartlagt.</p>
<p>Barnerepresentant v. <i>Geir Sverre Svingheim</i></p>	<p>Ingen innspill.</p>
<p>Brann og redning v. <i>Bodil Margrethe Østland Lafton</i></p>	<p>-Det er viktig at vannforsyning til slokkevann blir ivaretatt 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. Der det er parkeringskjellere er det også viktig med ventilasjon.</p>
<p>Folkehelsekoordinator v. <i>Lina Marie Brathaug Frantzen</i></p>	<p>Utbyggerne må vektlegge å skape et boligområde med god bokvalitet for beboere i alle livsfaser. Støtter spesielt innspill gitt av miljørettet helsevern, boligtjenesten og Strategi- utvikling v/byplan.</p>
<p>Strategi- og utvikling</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Byplan v Inger Kammerud</i> - <i>Klima- og miljø v. Bente Elsrud Anfinnsen</i> - <i>Næring v. Harriet Slaaen og Åshild Lie</i> - <i>Vannområdekoordinatør Ellen Margrethe Stabursvik</i> 	<p><u>Byplan:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er behov for å stramme opp bebyggelsen langs Oslovegen som i dag virker «rotete». - Det må redegjøres for fordelingen av leilighetsstørrelser. Hva ligger i «små boligenheter». Er det tenkt å konkurrere med campus på USN for studentboliger eller er det tenkt mindre boliger for unge voksne i en etableringsfase? - Prosjektet må vise hva det gir igjen til byen – hva er ideen og hvilke gode uterom får prosjektet? - Bebyggelse som skjermer for støy er viktig, og det må inneholde naturlige møteplasser. - Dette området bør få høyder og en tetthet som naturlig følger i utkanten av byplanen. - Næring:

- Samferdsel
(Ole Einar Gulbrandsen, i etterkant av møtet)

Legge til rette for kombinert formål (bolig/næring/tjenesteyting). Kontorer er ikke ønskelig her.

Vannområdekoordinator:

- Det skal være blågrønn overvannshåndtering med pollineringsvennlige planter og uten svartelistede arter. Plastgress og tilsvarende skal ikke brukes.
- Overvannet bør renses før det sendes ut i vassdraget.

- Gateprofil fra transportutredning legges til grunn i Osloveien. Se side 96 i Transportutredning.

(<https://www.ringerike.kommune.no/contentassets/391c6d44c24842d29364b15a5e1d07ec/transportutredning-for-honefoss.pdf>)

Rekkefølgekrav for opparbeidelse av gateprofil.

- Ha med halve veibredden av Osloveien for å ivareta gang/sykkelfelt og grønnstruktur mellom bebyggelsen og kjøreareal.

- Dagens avkjørslr til Osloveien bør saneres (kun ha én avkjørsel).

I det eksterne oppstartsmøtet presiserte kommunen at det ikke er ønskelig med kjørevei inne i området, se side 8 under «Ferdseil i området og parkering». Fagkyndig skal se nærmere på hvordan de får til til av adkomstvei i Øvre Dahlsvei. Det ble reist spørsmål om hvor er midten av veien i gateprofilet, det til si et «0-punkt» for plassering av ny gateprofil. Kommunen gjør interne avklaringer og gir dere tilbakemelding på dette.

8. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

8.1 Utvikling av by og lokalsamfunn		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	Kommunen ser for seg fortrinnsvis boliger, og mindre service/butikker i 1.etasje.
<input type="checkbox"/>	Konsekvenser for sentrum	
<input checked="" type="checkbox"/>	Estetikk <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	Se kommuneplanen § 5.8 og byplanens bestemmelser på dette. Bruk av tre-elementer kan vurderes.
<input checked="" type="checkbox"/>	Møteplasser og byrom	Må vurderes for butikker 1.etasje mot Osloveien.
<input checked="" type="checkbox"/>	Konsekvenser for naboer	
8.2 Landskap, natur og kulturmiljø		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)	Se kommuneplanen § 5.8.
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
<input type="checkbox"/>	Landbruk, jord og skog	
<input checked="" type="checkbox"/>	Strandsone, vann og vassdrag	Dersom bortledning av overvann til Storelva.

<input checked="" type="checkbox"/>	Grønnstruktur <i>Eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny</i>	
<input type="checkbox"/>	Kulturminner og kulturmiljø (hør med Linda)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Masseforvaltning <i>Behov for å beregne massebalanse/plan for massehåndtering?</i>	Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives. Tiltaksplan for grunnforurensning må beskrive håndtering av forurensede masser. Dersom rene overskuddsmasser må det vurderes om disse kan gjenbrukes.
8.3 Miljø og samfunnsikkerhet		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Miljøulemper <i>Forurensing, støv, støy og lukt</i>	Se kommuneplanen § 5.2.
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Radon	
<input checked="" type="checkbox"/>	Skred	Se kommuneplanen § 5.12.
<input checked="" 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	Se kommuneplanen § 6.1.7.
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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Bredbånd/fiber	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vann og avløp	Se kommuneplanen § 5.7.
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannshåndtering	Se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.
<input checked="" type="checkbox"/>	Renovasjon	Se kommuneplanen § 5.5. Bør være nedgravde løsninger.
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	Se kommunens veileder: https://www.ringerike.kommune.no/globalassets/bilder-blokker-og-filarkiv/bilder-og-dokumenter/samfunn/brann/tilretteleggerfor-brannvesenetsinnsats.pdf
8.7 Samferdsel		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Veg og trafikk	
<input checked="" type="checkbox"/>	Adkomst (avkjørsel/kryss)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kollektivforbindelse	Se kommuneplanen § 5.15.
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	Se kommuneplanen § 5.10.
<input checked="" type="checkbox"/>	Parkering, herunder sykkelparkering	Se kommuneplanen § 5.3.

8.8 Aktivitet for alle		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming	Se kommuneplanen § 5.9.
<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsliv	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sammenhengende gang- og sykkelnett	Se kommuneplanen § 5.10.
8.9 Bokkvalitet		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Antall og type boliger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal	Se kommuneplanen § 5.4 og § 6.1.5.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sol/skyggeanalyse	
<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)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.
3	Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.
4	Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.
5	Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne merknader 	
6	Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader	
Spesielle utredningsbehov? Lengde og tverrprofil for veiene? Illustrasjonsmateriale? <ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt med ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse tegnet inn, inkludert nabobebyggelse. • Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer. • Fjernvirkning, nærvirkning Kommunens veiledning om reguleringsprosess		

10. 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 er mye usikre eiendomsgrenser innenfor området det skal varsles oppstart innenfor. Eiendomsforholdene innenfor planområdet må være avklart før planforslaget 1.gangsbehandles. Grenser mellom arealformål kan ikke legges på usikre eiendomsgrenser. Det kreves derfor oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser. Forslagsstiller har ansvar for at det blir tatt kontakt med oppmålingsavdelingen og at eiendomsgrensene blir fastsatt.
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.	

11. Gjennomføring

		Merknader
Aktuelle rekkefølgebestemmelser		Se kommuneplanen § 4
<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 checked="" type="checkbox"/>	Skolekapasitet og trafikksikker skolevei	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner	Må ses i sammenheng med den nærmeste kommunale tomt for lek.
<input checked="" type="checkbox"/>	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Utbyggingsavtale		Se kommuneplanen § 3
<input checked="" type="checkbox"/>	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	Ø.Dahls vei og A.Westerns gate. Evt overvannshåndtering.
<input 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

- Anbefaler oppstart av planarbeid
- Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8
- 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?

Ja Nei

Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?

Ja Nei

13. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. 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.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: oktober 2020.
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: [Klikk her for å skrive inn tekst.]
Se overordna framdriftsplan i pkt. 15.

14. Gebyr

- Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. [Betalingsreglementet finnes på kommunens hjemmeside, og forslagsstiller er gjort kjent med dette:](http://www.ringerike.kommune.no/prisliste)

www.ringerike.kommune.no/prisliste

Fakturaadresse

Navn	Osloveien 23 AS
Adresse	Kartverksveien 11
Postnr. og –sted	3511 Hønefoss
Organisasjonsnummer	95396582

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

Sted, dato: [Klikk her for å skrive inn tekst.]

 Referent

 Forslagstiller

16. Framdriftsplan									
Måned/ Aktivitet	oktober 2020	november 2020	desember 2020	januar 2021	mars 2021	april 2021	juni 2021	september 2021	<MND> <ÅR>
Annonsert planstart	x								
Frist for innspill		x							
Utarbeiding av plan		x	x	x					
Ferdig utkast til plan				x					
Førstegangs- behandling					x				
Offentlig ettersyn					x	x			
Merknads- behandling						x			
Andregangs- behandling							x		
Planvedtak								x	

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