



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Plan ID 480 Detaljregulering for Thoresengården
med flere

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 oppstartssprossessen, 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	480 - Thoresengården med flere	
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	Gnr/brnr/fnr/snr: 318/428/0/1, 318/428/0/2, 318/62/0/0, 318/62/0/1, 318/62/0/2, 318/357, 318/478, 318/477, 318/64, 318/65 og deler av 318/427, 318/403 og 318/35.	

Dato for komplett planintitiativ	19.02.2021	
Møtested	Skype-møte	
Møtedato	Torsdag 06.05.2021 kl. 12:00.	
Møtedeltakere	<i>Forslagsstiller: Thoresengården AS v. Jan Solberg</i> <i>Fagkyndig: Link Arkitektur AS v. Axel S Ødegaard</i> <i>Grunneiere: Thoresengården AS v. Jan Solberg</i> <i>Fra kommunen: Avdelingsleder Regulering Katrine Kammerud, Regulering v. Linda Nethus (saksbehandler for saken), Regulering v. Mette Sofie Andreassen (medsaksbehandler for saken).</i>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	<input type="checkbox"/>	
	Merknad: Forslagsstiller har informert om at alle hjemmelshavere er informert. Alle grunneiere er invitert i oppstartsmøte. De ønsket ikke å delta, men å bli holdt orientert. Det er også avholdt informasjonsmøte 21.09.2020 hvor kommunen, forslagsstiller og alle andre grunneiere deltok.	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Fagkyndig plankonsulent Link Arkitektur v. Ellen Ingvild Flatøy.	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel 2015-2030	Vedtatt 15.09.2019.	Sentrumsformål.

	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	430 Områderegulering Hønefoss, vedtatt 05.09.2019.	Sentrumsformål og kollektivterminal.

Pågående planer i området

Type plan	PlanID og plannavn	Hensikten med planen
Detaljregulering	PlanID 463 Citygården og hotellkvartalet	Utvidelse av eksisterende hotell med nybygg på dagens parkeringsplass. Rive Citygården og etablere et moderne sentrumsbygg. Nytt torv og passasje mellom Kirkegata og Brutorget.
Detaljregulering	PlanID 465 Rutebilgården, Sparebankbygget og Bryggerigården	Erstatte tilbygget fra 1983 med nytt tilbygg, og påbygg i to etasjer på «Rutebilgården».
Detaljregulering	PlanID 475 Stabells gate 4 med flere	Utbygging av eiendommen gnr 318 bnr 377 inkludert riving av eksisterende bebyggelse mot Søndre torv og Flattumsgate.

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.
<p>Merknad: Planinitiativet er i samsvar med arealformål i plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan).</p>	

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.
<p>Merknad: Planinitiativet omfattes etter kommunens vurdering ikke av forskrift om konsekvensutredning. Planområdet er nylig regulert og konsekvensutredet i plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan).</p> <p>Planområdet omfatter bebyggelse av lokal, regional og kanskje nasjonal kulturmiljøverdi. Ved pågående revisjon av Riksantikvarens NB! – register (kulturmiljø i by av nasjonal</p>	

interesse) har Viken fylkeskommune spilt inn utvidelse som omfatter bebyggelse innenfor planområdet. Tidspunkt for Riksantikvarens avklaring av eventuell innlemmelse i NB!-registeret er uviss.

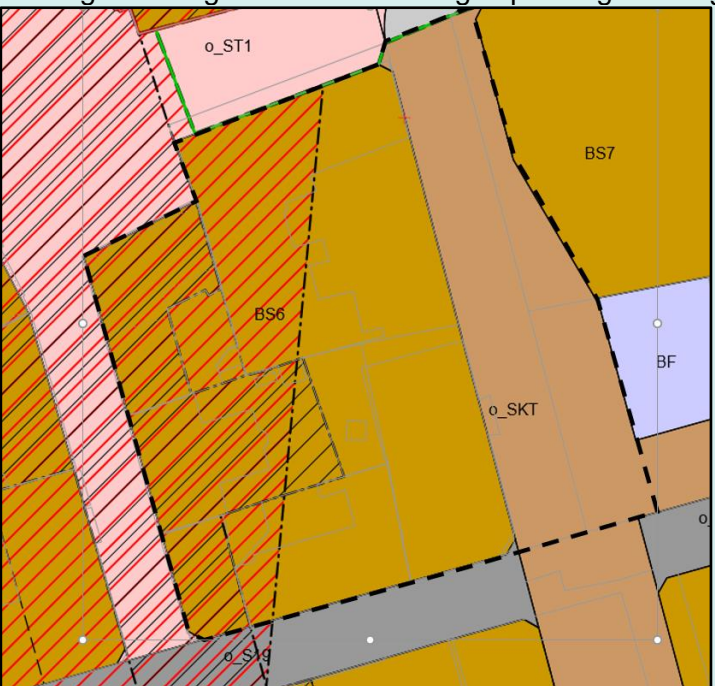
Bebyggelsen inntil Søndre torv og gågata er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende regulering (431 Områderegulering Hønefoss).

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

Planforslaget vil kunne få vesentlige virkninger for kulturmiljø av lokal og regional verdi og kanskje av nasjonal interesse. Etter kommunens vurdering stilles det ikke krav til planprogram, men forholdet til kulturminner og kulturmiljø er et viktig utredningstema for planprosessen. Kulturmiljøene må hensyntas gjennom byggenes høyde og utforming, blant annet synlighet og nærvirkning fra Søndre torv og andre viktige byrom. Utredningen skal innarbeides i planbeskrivelsen.

Kommunen vil vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å ta initiativ til møte med fylkeskommunens kulturminnemyndighet før det fremmes et planforslag til 1.gangsbehandling.

3. Planavgrensning

	Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her: _____
	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet: Deler av o_SKT i gjeldende byplan innlemmes i planområdet ved oppstart for å få regulert fortau mot BS6, planområdet innsnevres i planforslaget. Forslagsstiller og kommunen er enige i planavgrensningen.
X	

4. Kommunens tilbakemeldinger

<p>Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Gjeldende regulering Gjeldende regulering planID 431 Områderegulering Hønefoss er førende for planforslaget.</p> <p>Plankravet gjelder for hele planområdet – dette gjelder alt av planmateriale; for eksempel plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse, illustrasjoner og dokumentasjonskrav.</p> <p>ROS-analyse må bygge på byplanens ROS-analyse, eksisterende kunnskapsgrunnlag (se blant annet byplanens konsekvensutredning, eventuelt nyere/mer oppdatert kunnskapsgrunnlag) og bestemmelsene til byplan.</p> <p>I dette oppstartsmøtereferatet er det trukket fram noen punkter, men det er avgjørende for saksbehandlingstiden at forslagsstiller setter seg godt inn i byplan og dens krav til videre regulering. Detaljreguleringen skal detaljere byplan.</p> <p>Så langt kan vi se at planinitiativet er i strid med plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan) når det gjelder § 5.4.6 Felt BS6: siste setningen under <u>Høyde</u>: <i>Mot Søndre torv skal byggehøyde ikke overstige kote+ 93 (4 etg.) Se kvalitetsprogrammet side 73.</i></p> <p>Byplan har overordnede rammer, og hensynene i byplan skal ivaretas. Eventuelle fravik fra byplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad, høyde, brukbart uteoppholdsareal med videre skal begrunnes, og konsekvensene skal utredes og redegjøres for.</p> <p>Dersom tilbaketrekking fra vestfasaden og hensynet til omgivelsene ikke ivaretas på en god nok måte vil rådmannen ha en negativ innstilling ved 1.gangs behandling. Forslagsstiller ble gjort oppmerksom på dette, men viser til at arkitekten hans mener at denne løsningen er god og til at han vurderer å likevel fremme et forslag med minimal tilbaketrekking.</p> <p>Det vises til oversendelse av informasjon om byplanens føringer for blant annet høyde og utnyttelse til forslagsstillers konsulent på e-post 18.12.2020 og 05.01.2021.</p>	

<p>Gjeldende regulering og nasjonale, regionale og lokale kulturmiljøinteresser</p> <p>Bebyggelsen øst for gågata ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende regulering (431 Områderegulering Hønefoss). Byplanens §§ 4.15 og 11.1.1 til 11.1.9 må legges til grunn for planforslaget.</p> <p>Deler av Søndre torv ligger innenfor Riksantikvarens NB! – register (kulturmiljø av nasjonal interesse). En av de viktigste anbefalingene i <i>Riksantikvarens bystrategi</i> (strategi for forvaltningens arbeid med kulturarv i byer) er mer tilpasning, mindre kontrast:</p> <p><i>Nybygg og endringer i de viktigste historiske byområdene bør i større grad videreføre byggeskikken og tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i høyde, volum, utforming og materialbruk.</i></p> <p>I strategien legger Riksantikvaren vekt på områder som er av nasjonal interesse. Kommunen påpeker at utbygging innenfor felt BS6 berører NB!-området, jf. også informasjon i referatets nr. 2</p> <p><i>Konsekvensutredning/ planprogram om pågående revisjon av NB!-området.</i></p> <p>Eventuelle påbygg og nybygg innenfor planområdet må ikke berøre NB!-området (Søndre torv mm), regionalt eller lokalt kulturmiljø på en negativ måte.</p> <p>Kommunen har vedtatt Formingsveileder for Ringerike som har retningslinjer for utforming av bebyggelse og anlegg, og som vil være førende for planforslaget.</p>	
<p>Faresone ras og skred</p> <p>I byplan er planområdet delvis beliggende innenfor faresone for ras og skredfare, med grunnlag i utstrekningen til kvikkleiresonen 2264 Riperbakken på det tidspunktet da byplanen ble vedtatt.</p> <p>Kommunen har fått utarbeidet geotekniske vurderinger av kvikkleiresonen 2264 Riperbakken med forslag til endringer av grensene for løsne- og utløpsområdet. Denne er nå kvalitetssikret av NGI, og sonen er endret på NVE Atlas. Sonen berører ikke lenger planområdet. Det betyr at byplanens §§ 10.1.1 og 10.1.2 ikke skal legges til grunn for detaljreguleringen.</p> <p>Det presiseres at forslagsstiller likevel må gjøre en vurdering av om planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, se NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan. Det vises til Byplan § 3.1.9 <i>Grunnforhold</i>.</p>	

Avklaring av risiko skal skje senest på siste plannivå; for dette tiltaket i forbindelse med detaljregulering. Eventuelle behov for avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser.

Det stilles krav til at prosedyren i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred blir fulgt, jf. TEK17 § 7.3 og bestemmelsene til byplan.

Krav til geoteknisk rapporter:

- Alle geotekniske rapporter som leveres til kommunen bør ha gjennomgått en interkontroll med tilstrekkelig kompetanse og skal kvalitetssikres av uavhengig foretak (jf. NVEs veileder 1/2019 kap. 3.3.6).
- Foretaket må ha formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk. Med formell kompetanse i geoteknikk menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk. Fagansvarlig i prosjektet må ha minimum 5 års erfaring som geotekniker, og må kunne fremvise relevante referanseprosjekter. (Jf. NVEs veileder 1/2019 kap. 3.1).

Kommunen oppfordrer alle til å innrapportere utførte grunnundersøkelser til NADAG – Nasjonal database for grunnundersøkelser.

Se mer informasjon i [NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan](#)

Forurenset grunn

I hele Hønefoss sentrum er det potensiale for forurenset grunn, gjennom århundrer med menneskelig aktivitet. Det er også særlig høy fare for alunskifer/radon i planområdet.

Det vil være krav om gjennomføring av miljøteknisk grunnundersøkelse i henhold til krav gitt i Forurensningsforskriftens kap. 2. I bestemmelsene til byplan § 3.1.1 er det gitt mulighet til å frafalle kravet hvis det kan dokumenteres at det ikke er mistanke om forurensning.

Hvis det er fare for forurenset grunn skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser og lages en tiltaksplan for håndtering av overskuddsmasser. Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for terrenginngrep. Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Se ellers: <https://www.ringerike.kommune.no/grunnforurensning>.

Overvann fra parkeringskjeller må via sandfang knyttes til offentlig spillevannsledning, ikke føres rett ut i elva.

Det må redegjøres for om det er nedgravde oljetanker i planområdet.

Massebalanse og krav til massehåndtering

Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives. Hvis tiltaket medfører at overskuddsmasse må fraktes ut av planområdet, skal dette oppgis i m³. For mindre planer er et omtrentlig anslag tilstrekkelig. Dreier det seg om mer enn 500 m³ må det lages en detaljert masseberegning.

For tiltak som medfører flytting av masser ut av planområdet (inkludert matjord) skal det i forbindelse med reguleringsplanen utarbeides en massehåndteringsplan.

Massehåndteringsplanen skal redegjøre for gjennomføring og inneholde vurderinger knyttet til:

- om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes
- transport av massene
- grunnforhold
- andre aktuelle forhold.

Ved ønsker om gjenbruk av masser innenfor planområdet skal det redegjøres for massenes egnethet.

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. F.eks. rekkefølgebestemmelse med krav om plan for håndtering av overskuddsmasser.

Se ellers [M-1243/2018 - Mellomlagring og sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset](#)

Miljølemper – trafikkstøy og luftforurensning

Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone og innenfor avviksområde for støyforurensning. Det kreves en fagkyndig støyutredning hvor det redegjøres for støy fra vei, og i tillegg støv og støy i anleggsperioden. Avbøtende tiltak skal sikres i plankart og bestemmelser. Det vises til byplanens §§ 3.1.6, 4.21 og 9, og T-1442 *Støy i arealplanleggingen*.

Planområdet ligger (iht. luftkvalitetsberegninger gjort i forbindelse med byplan) innenfor gul sone, og berøres kanskje av rød sone. Det kreves en fagkyndig luftkvalitetsutredning.

<p>Det må redegjøres for luftkvalitet og eventuelle behov for avbøtende tiltak. I tillegg til fremtidig status for luftkvalitet i området, må utredningen si noe om hvilke plangrep man gjør (særlig uteområdet, men også inneklima) og hvordan boligprosjektet skal bidra minst mulig til å forverre luftkvaliteten.</p> <p>Avbøtende tiltak skal sikres i plankart og bestemmelser. Det vises til byplanens §§ 3.1.7 og T-1520 <i>Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging</i>. Se også KU til byplan for kunnskapsgrunnlag, og rapport fra kommunens luftkvalitetsmålinger behandlet i kommunestyret 03.03.2020 (bh.nr. 39/20, Saksnr. 2017/693).</p>	
<p>Videre utvikling innenfor planområdet</p> <p>For felt BS6 ligger det føringer i byplan om kvartalsstruktur ved videre bygging og om at arealene innvendig i kvartalet transformeres fra grå kjøre- og parkeringsarealer til felles attraktive og grønne gårdsrom med uteopphold og lek. Det skal ivaretas og sikres en åpenhet mot byrommene rundt.</p> <p>Dette forutsetter samarbeid mellom gårdeierne om parkering og eventuelt renovasjon og varelevering.</p> <p>Forslagsstiller må se helhetlig på en tilrettelegging i de indre gårdsrommene, og illustrere dette på illustrasjonsplanen.</p>	
<p>Planinitiativets ønsker om utbygging/utvikling</p> <p>Kommunen har vedtatt Formingsveileder for Ringerike som har retningslinjer for utforming av bebyggelse og anlegg, og som i tillegg til byplan vil være førende for planforslaget.</p> <p>I det følgende går vi inn på de enkelte eiendommene som har beskrevet ønske om utbygging/utvikling. Eiendommer som er ferdig bebygd reguleres slik de er i dag med eksisterende bruk.</p> <p><u>Thoresengården (Kvernberggata 1)</u> <u>Utbyggings-/ utviklingsønsker:</u> Påbygg av 2 etg. med leiligheter på dagens Thoresengård. Uteoppholdsarealer i bakgård mellom ny og gammel bebyggelse. Mulighetsstudie er vedlagt planinitiativet.</p> <p><u>Vurdering og føringer:</u> Beliggenheten inntil Søndre torv og bevaringsverdig bebyggelse gjør at det er satt en høydebegrensning i byplan på 4 etasjer inntil torvet. En eventuell 5 etasje må være godt tilbaketrukket fra vestfasaden. Beliggenheten gir også strenge krav til arkitektur, materialbruk, farger og detaljering. Eksisterende bygg og påbygg må få en helhetlig utforming som tar hensyn til kulturmiljøet rundt. Dette kan for eksempel gjøres ved å ta hensyn til eksisterende bygg gjennom</p>	

form/ geometri og tilpasning til omgivelsene gjennom materialvalg og farger.

En oppgradering av fasadene på eksisterende bygg skal ta hensyn til byggets arkitektoniske stilart med horisontale vindusbånd, og søylene og den åpne 1.etasjen. Forslagsstiller ser for seg å beholde geometrien i bygningen, men vil etterisolere fasaden og kle den i sto-puss istedenfor dagens spylt betong med eksponert tilslag. Her oppfordres det til å utnytte mulighetene for god fargebruk i forbindelse med valg av pusset fasade.

Utformingen vil bindes opp gjennom bestemmelsene, for å få forutsigbarhet for ferdige byggs kvaliteter.

Generelt vises til byplanens føringer i § 4.14 *Arkitektur og estetikk* og § 4.15 *Hensyn til nærliggende bevaringsverdig bebyggelse*.

Vedrørende forslagsstillers intensjon om *harmonisering med omliggende eksisterende og planlagt bebyggelse* vises til byplanens føringer om variasjon, jf. at det er samme arkitekt som i tilgrensende plan 463 *Citygården og hotellkvartalet*.

Nytt næringsbygg

Utbyggings-/ utviklingsønsker: *Nytt næringsbygg i 6 etasjer pluss u. etg. på dagens parkeringsplass.* Mulighetsstudie er vedlagt planinitiativet.

Vurdering og føringer:

Av planinitiativet framgår det at bygget planlegges som næringsbygg, men det vises likevel inntrukne balkonger. Kommunen vil oppfordre forslagsstiller til å utrede mulighetene for fleksibilitet slik at bygget eventuelt kan innredes til leiligheter i stedet for kontor. Slik fleksibilitet er avhengig av mulighet for tilgjengelighet til og opparbeidelse av felles uteoppholdsareal på tak.

Generelt vises til byplanens føringer i § 4.14 *Arkitektur og estetikk*.

Konkret til mulighetsstudiet viser vi blant annet til føringer om variert formspråk, og varierte men korte fasadelengder. § 4.14 e) har som intensjon å skape en menneskevennlig skala i byrommene. Bygningsmassen i mulighetsstudiet bør brytes mer ned til mindre/ kortere volumer gjennom bruk av arkitektoniske virkemidler, materialer og farger.

Vedrørende forslagsstillers intensjon om at: *Byggene vil harmoniseres med omliggende eksisterende og*

planlagt bebyggelse vises til punktet over om Thoresengården.

Gangbroer mellom Thoresengården og nytt næringsbygg frarådes. Det må eventuelt redegjøres for at det er et vesentlig behov for dette og for negative konsekvenser av gangbroer med vekt på i dette prosjektet. Gangbroene vil påvirke byrommenes kvalitet og uttrykk, og hvordan disse byrommene oppleves, på en uheldig måte. Det vil gi mindre åpenhet, og dårligere solinnfall på det indre gårdsrommet.

Kvernberggata 5

Utbyggings-/ utviklingsønsker: *Ønsker på sikt å etablere leiligheter i 2. og 3. etg. i stedet for kontor, samt vurdere muligheter for 2. etasjes påbygg. Det foreligger ikke mulighetsstudie.*

Vurdering og føringer:

Påbygg vil være i strid med byplanen, og kan ikke anbefales. Volumstudiet har vurdert hvor mye utnyttelse kvartalene tåler, kvartalet vil ha en presset utnyttelse selv uten påbygg på Kvernberggata 5.

En mulighet for ominnredning til leiligheter vil forutsette at det kan opparbeides tilstrekkelig uteoppholdsareal med kvalitet, og parkeringskravet i byplan vil være gjeldende ved bruksendring. Eventuelle balkonger til leiligheter kan ikke henges utenpå fasaden, men må være i tråd med byplanens bestemmelser § 4.14 f) og g). Generelt vises til byplanens føringer i § 4.14 *Arkitektur og estetikk*.

Forslagsstiller tror tiden antageligvis ikke er moden for ombygging av Kvernberggata 5.

Storgata 4

Utbyggings-/ utviklingsønsker: *Ønsker at loft (5. etg) i Storgt. 4 inntas med boligformål.*

Vurdering og føringer:

En innredning av leiligheter i loft er ikke nødvendigvis i strid med gjeldende byplan dersom byplanens krav innenfor hensynssone kulturmiljø, og blant annet krav til uteopphold, lek og parkering tilfredsstilles.

Detaljreguleringen skal detaljere byplanen, slik at det eventuelt kan tas høyde for mulig innredning av leiligheter i loft gjennom tilstrekkelig utnyttelsesgrad, arealbruksformål med mer. Dette forutsetter, og det må dokumenteres, at det kan opparbeides tilstrekkelig uteoppholdsareal med kvalitet, og parkeringskravet i byplan vil være gjeldende for brukstillatelse. Det må

redegjøres for hvordan parkeringskravet eventuelt skal dekkles.

Bestemmelsene til hensynssone kulturmiljø §§ 11.1.1 – 11.1.9 vil videreføres i detaljreguleringen.

§ 11.1.3 sier blant annet at: *innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring, arealoverføring og grensejustering behandles uten detaljregulering forutsatt at de er i samsvar med bestemmelsene til områdereguleringen §§ 11.1.1 – 11.1.9.* Kommunen skal innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

Dersom søknad om innredning av leiligheter i loft er i strid med hensynssonebestemmelsene vil § 11.1.3 siste ledd gi hjemmel til å avslå søknaden; denne tas inn i detaljreguleringen og endres til: *Forslag til tiltak som er i strid med detaljreguleringen kan ikke tillates uten at de er hjemlet i ny detaljregulering.*

Kommunen viser til at det har vært flere søknader fra gårdeier som ikke har kunnet godkjennes fordi det ikke har vært vist god nok tilpasning til bevaringsverdiene.

Utbyggings/ utviklingsønsker:

Ønsker på sikt å utvikle tilstøtende eiendom i bakgård. Det foreligger ikke mulighetsstudie.

Vurdering og føringer:

Videre bygging innenfor feltet skal skje i fortauslivet, det vil ikke kunne anbefales videre bygging i bakgården. Det vises også til alle funksjonene som skal ivaretas i bakgården og til hensynet til de bevaringsverdige byggene.

Arkitektur, estetikk, byliv og næring

Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv og omgivelsene. Forslagsstiller bør vurdere om det er hensiktsmessig å beskrive dette i samme dokument som utredning av konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø hvor dere beskriver hvordan dette hensynet ivaretas.

Det ligger viktige føringer i byplanens §§ 4.13, 4.14, 4.16 og 11.1.1 – 11.1.9. etc. Blant annet kan vi nevne god tilpasning til omgivelsene, variert formspråk, høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, variasjon i volumer og høyder, blågrønnstruktur, boligsammensetning med mer.

Videre utbygging innenfor feltet bør sikre åpenhet mot viktige byrom og gater, og god tilgjengelighet inn i og gjennom feltet (åpen kvartalsstruktur) jf. plan 431 § 4.13 og Kvalitetsprogrammet. Det vil vektlegges

<p>hvordan planen kan gi bedre sammenhenger og tilgjengelighet i bybildet.</p> <p>Atkomster og gangakser bør være belyste slik at man kan føle seg trygg. Formingsveilederen vil være retningsgivende, blant annet for lyssetting og fargevalg.</p> <p>Beliggenhet er egnet for kontorarbeidsplasser, tett på Sentrum stopp for buss og gangavstand til togstasjon. Nylig vedtatt handelsanalyse peker på at det er viktig med flere leiligheter i byen (folk skal både bo og jobbe i byen). Det er viktig at første etasje i nybygg men også i eksisterende bebyggelse, benyttes til forretning eller tjenesteyting (utadrettet virksomhet) i tråd med byplan for å bidra til aktivitet i byrommene. Utover dette er det lite behov for mer areal til handel/forretning. Det bør heller tilrettelegges for høyere andel kontor og bolig.</p>	
<p>Bokkvalitet og boligsosiale hensyn</p> <p>Det skal være en variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser, jf. plan 431 § 4.7. Kommunen oppfordrer til, for noen leiligheter, å legge til rette for mindre ressurssterke kjøpere.</p> <p>Uterommet bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Skjerming for støy og forurensning må ivaretas. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne. Hyggelig og tilstrekkelig belysning både ute og inne uten blindingseffekt og med god fargegjengivelse. Trær og beplantning er viktig for trivsel, overvannshåndtering og naturmangfold.</p> <p>Prosjektet bør tilrettelegge for god bokkvalitet for alle beboere i ulike livsfaser og med ulike ressurser. Viser til Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling.</p> <p>Krav om universell utforming må ivaretas jf. plan 431 § 4.12. Universell utforming bør være integrert i hovedløsningen.</p> <p>Det må være god og trygg framkommelighet for gående og syklende og gode sykkelparkeringsløsninger under tak med tilrettelegging for lading av e-sykler.</p> <p>Bruk av ubebygde arealer og møblering skal vises på illustrasjonsplan.</p>	
<p>Uteoppholdsareal og lekeareal</p>	

En målsetning med byplan er helhetlig opparbeidelse og felles bruk av de innvendige byrommene og at løsningene blir best mulig for hele feltet. Det forutsetter samarbeid mellom gårdeierne.

Det skal redegjøres for og tilrettelegges for uteopphold og lek i tråd med plan 431 § 4.17 for både ny og eksisterende bebyggelse i planbeskrivelsen, og det skal dokumenteres og illustreres på illustrasjonsplan.

Det forsettes at forslagsstiller utarbeider en illustrasjonsplan for det innvendige byrommet hvor det vises en mulig løsning for opphold og lek. Det vil være flere hensyn å ta, som eventuelt renovasjon og varelevering, men forslagsstiller må foreslå en best mulig løsning.

Arealkonflikter og arealmangel i det innvendige gårdsrommet vil forutsette at det tilrettelegges for attraktive uteoppholdsarealer på takterrasser. Dette vurderes som naturlig også med hensyn til nærheten til Søndre torv og beliggenheten i sentrum.

Arealkravet i byplan for uteopphold og lek må vurderes opp mot hvor bra uteoppholdsarealene kan tilrettelegges for felles bruk, lek, opphold og samvær. Dette må illustreres på illustrasjonsplan og sikres i bestemmelsene.

Arealer på tak vil være aktuelle, og kanskje nødvendig, også å benytte til fordrøyning av overvann (blågrønne eller grønne tak). Uavhengig av dette bør takene og gårdsrommene tilrettelegges med grønnstruktur av hensyn til trivsel, folkehelse, biologisk mangfold, pollinerende insekter og eventuelt [matproduksjon](#).

Små lekeplasser i trange innvendige byrom får sjelden god kvalitet. Hvis forslagsstillers illustrasjonsplan for det innvendige byrommet løsning ikke har tilstrekkelige kvaliteter for lek på bakkeplan, vil kommunen vurdere om det er en løsning at forslagsstiller bidrar økonomisk til eksisterende lekeplass på Søndre torv eller en større leke-/aktivitetspark i sentrum - gjennom et fond eller en utbyggingsavtale. Et annet alternativ er samarbeid mellom flere kvartaler.

Offentlige samferdselsareal

Forholdet til Sentrum stopp i Kvernberggata:
Økt trafikk fra planområdet ut i Kvernberggata er problematisk. Dette forholdet gir noe usikkerhet i forhold til hvor mye parkering det vil kunne tilrettelegges for innenfor planområdet. Det må

redegjøres for hvor mye mertrafikk som genereres ut i Kvernberggata. Å til rettelegge for mindre enn minimumskravet til parkering vil være mulig gjennom frikjøp.

Under henvisning til det omfattende arbeidet som ble lagt ned i byplan vil kommunen forholde seg til bussgata slik den er regulert og opparbeidet inntil fylkeskommunen som leverandør av busstjeneste eventuelt kommunen selv slår fast at det må gjøres endringer.

Forslagsstiller må sende eget varsel om oppstart til Viken fylkeskommune og be de komme med en vurdering av forholdet til bussgata særskilt.

Dette forholdet gir noe usikkerhet med hensyn til prosess, innholdet i detaljregulering og mulig vedtakstidspunkt for detaljreguleringen.

Adkomstvei inn i feltet fra Kvernberggata og ned i garasjekieller:

Kommunens veg- og gatenorm og formingsveilederen skal legges til grunn for utforming (snitt og frisikt).

Bredde på foreslått atkomstvei til feltet er for smal. Inn- og utkjøring må ivareta framkommelighet for den trafikken som skal kjøre inn i det indre gårdsrommet (skal renovasjonsbil inn for eksempel? Varelevering?)

Trafikksikkerhet og framkommelighet for gående og syklende må ivaretas, både internt i kvartalet og i gatene rundt. Frisikt må ivaretas og reguleres.

Plassering av atkomst, kjøremønster, kjøretøytyper og trafikkmengde må klargjøres av forslagsstiller før kommunen kan ta stilling til denne og til bredde og profil. Også framkommelighet og bevegelsesmønster for gående og syklende må klargjøres, slik at kommunen tar stilling til et fullstendig bilde.

Samferdselsarealer og innhold:

Fortau langs Kvernberggata skal reguleres som det er opparbeidet – fra fortauskant og inn til bygningslivet på eksisterende og nye bygg.

Vann og avløp

Det stilles krav til redegjørelse for vann og avløp, inkludert fjernvarme.

Kirkegata: VA-ledningene i Kirkegata må byttes (pga. alder og kapasitet). Samtidig må Kirkegata oppgraderes og bygges om til gate mellom Kongens gate og Kvernberggata og til torv mellom Kvernberggata og Søndre torv. Eksisterende

spillvannsledning skal byttes med en stor spillvannsledning og overvannsledning fra Søndre torv. Det stilles krav til utbyggingsavtale knyttet til separering av overvann, utskifting av VA-ledninger og ombygging av Kirkegata.

Det kan være aktuelt med tilknytning for vann og spillvann i Kirkegata eller Kvernberggata, men det må vi komme tilbake til i forbindelse med utbyggingsavtale, prosjektering og byggesøknad.

I området er det stikkledninger for VA og fjernvarmeledninger i bakken som må hensyntas.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, jf. også plan 431 § 4.8.

Alt overvannet skal som hovedregel håndteres innenfor planområdet med infiltrasjon og fordrøyning, såkalt lokal overvannsdiskonering (LOD).

Overvannshåndtering i tråd med retningslinjen må dokumenteres for hele planområdet i en overordnet helhetlig plan for overvannshåndtering med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene for overvannshåndteringen. Blant annet skal det redegjøres for behov for og plassering av infiltrasjonsflater, sedimenterings- og fordrøyningsanlegg og flomveier.

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved bruk av åpne naturbaserte overvannsløsninger. Hvis forslagsstiller foreslår tekniske fordrøyningsløsninger må det redegjøres for behovet.

Det er krav til separering av overvann som går i fellesledning i dag. Det stilles krav til utbyggingsavtale blant annet knyttet til separering av overvann.

Dersom det blir aktuelt å tillate påslipp av overvann i tråd med kommunens Retningslinjer for overvannshåndtering, så er det overvannsnett i Kirkegata, Kvernberggata, Storgata eller Kong Rings gate.

Det vises også til plan 431 § 4.11 om at blågrønne løsninger blant annet skal gi økt opplevelseskvalitet, overvannshåndtering, ivareta naturmangfold og klimatilpasning, og generelt bidra til gode byroms- og uteromskvaliteter. Pollineringsvennlig vegetasjon er viktig for biologisk mangfold.

Parkering

Krav til parkeringsdekning i detaljreguleringen må ses i sammenheng med beliggenheten ved Sentrum stopp for buss og gangavstand til togstasjon.

Økt trafikk fra planområdet ut i Kvernberggata er problematisk. Dette forholdet gir noe usikkerhet i forhold til hvor mye parkering det vil kunne tilrettelegges for innenfor planområdet. Det må redegjøres for hvor mye mertrafikk som genereres ut i Kvernberggata. Å tilrettelegge for mindre enn minimumskravet til parkering vil være mulig gjennom frikjøp.

Forslagsstiller informerte om at det ikke planlegges for flere parkeringsplasser enn dagens 21 stk, og at disse flyttes under bakken. Slik vil det ikke resultere i økt trafikk til planområdet etter ferdigstilling. Kommunen viste til at det må redegjøres for hvor mye mertrafikk som genereres ut i Kvernberggata.

Renovasjon, varelevering og snøopplag

Renovasjon

Dagens og framtidige renovasjonsløsninger for eksisterende og ny bebyggelse skal beskrives. Dette inkluderer plassering, kjøremønster og eventuelle konsekvenser for byrommene og kvartalets indre uterom, byliv og myke trafikanter.

Vi krever at renovasjonsløsning utredes, deriblant fordelene ved et samarbeid innenfor kvartalet. Grunneierne forutsettes å gå sammen om å ta tidlig kontakt med kommunen og HRA for å få vurdert renovasjonsløsning. Løsningen skal være tilfredsstillende før planforslag tas opp til behandling.

Gjeldende plan 431 har bestemmelser om renovasjonsløsning i § 4.19.

Renovasjonsløsning må ikke berøre driften av Sentrum stopp i Kvernberggata.

Forslagsstiller informerte om at grunneier Hollerud har foreslått felles renovasjonsløsning for kvartalet, det er uvisst om de andre grunneierne vil være med på dette - en ting er plassering en annen er finansiering.

Forslagsstiller ber om møte med kommunen om renovasjonsløsning. Det vises til at kommunen forventer at det indre gårdsrommet tilrettelegges som grønt byrom og for uteopphold - mens det samtidig kreves at grunneierne ser på samarbeid om renovasjonsløsning. Dette er hensyn som ikke nødvendigvis vil være kompatible, da en

renovasjonsløsning i det indre gårdsrommet vil være svært arealkrevende.

Forslagsstiller viser i tillegg til usikkerhet knyttet til plassering av varelevering da kommunen vil se løsninger som ikke berører gågate og torg. Kommunen er enig i at vi må ha møte om disse forholdene.

Varelevering

Dagens og framtidige vareleveringsløsninger for eksisterende og ny bebyggelse skal beskrives. Dette inkluderer plassering, kjøremønster og eventuelle konsekvenser for byrommene og kvartalets indre uterom, byliv og myke trafikanter.

Avhengig av planens innhold må det redegjøres for mengde og hyppighet når det gjelder varelevering, og hvilken størrelse det vil være på kjøretøy for varelevering.

Forslagsstiller må i planforslaget foreslå løsninger som reduserer varelevering fra gågata og torvet.

Løsning for varelevering må ikke berøre driften av Sentrum stopp i Kvernberggata.

Snøopplag

Snøopplag for snøen innvendig i kvartalet må lagres innvendig i kvartalet, eller kjøres vekk. Det må redegjøres for i planbeskrivelsen og illustreres på illustrasjonsplan hvordan snøen kan ivaretas og håndteres innenfor hele planområdet, f.eks. gjennom varmekabler, oppsamling og rensing. Dersom snøen skal kjøres vekk må type kjøretøy for dette spesifiseres og planlegges for i atkomstsituasjonen.

Anleggsområde

Det må redegjøres for plassering av anleggsområde og atkomst til dette. Det er frisisiktkrav til anleggsområde også. Kvernberggata kan ikke benyttes uten alternativ og tilfredsstillende løsning for buss.

Anleggsområde og anleggsaktivitet må ikke berøre driften av Sentrum stopp i Kvernberggata.

Brann og redning

Generelle krav:

Det er viktig at vannforsyning til slokkevann blir ivaretatt også i reguleringen.

Adkomst for brannvesenets biler, mannskap og materiell er viktig å ivareta, da spesielt for stigebil dersom det er behov for dette med marktrykk ved oppstillingsplasser.

Der det er parkeringskjellere er det viktig med ventilasjon.

<p><u>Konkrete krav:</u> Per i dag er det tilgang med brannbil til bakgården i Storgata 4, denne ønskes beholdt. Det kan i så fall ikke være smalere enn i dag mellom Kvernberggata 5 og støttemur mot nord. Hvis det ikke skal være tilgang med brannbil inn i kvartalet, må det lages en brannteknisk analyse av hele kvartalet. Tilgjengeligheten for brann og redning vurderes ikke berørt av bussgata og dagens bruk av den. Fysiske installasjoner som busstur kan påvirke tilgjengeligheten.</p> <p>Se retningslinje for tiltrettelegging for rednings og slokkemannskap.</p>	
<p>Eiendom Grensa for seksjon 318/62/0/1 er ikke oppmålt, og det samme gjelder en teig av 318/62. De andre grensene er registrert som oppmålte. Det må redegjøres for eksisterende og framtidig eier- og eiendomsforhold, både over og under bakken. Rettigheter på annen manns grunn skal sikres/ være sikret gjennom tinglyste rettigheter. Det bør sørges for at matrikkelkartet er så korrekt som mulig etter gjennomført prosjekt.</p>	
<p>Plankart Plankart skal ha en hensiktsmessig detaljeringsgrad, og høy utnyttelse forutsetter stor detaljering.</p> <ul style="list-style-type: none"> • vertikalnivåer • formålsområder m. feltnavn (byggeområder, interne veier og gangveier, gjesteparkering, renovasjon, lekeareal, offentlig samferdselsareal; atkomstvei og fortau, etc.) • regulere hva som er felles og offentlig • nye eiendomsgrenser og hvilke som skal oppheves. • Byggegrenser og bestemmelsesgrenser • maksimal gesims og eller mønehøyde, og linjer for regulert høyde • frisiktsoner og –linjer • etc. 	
<p>Illustrasjonsplan Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse, byggegrenser (inkludert linjer for regulert høyde), bebyggelsens fotavtrykk, atkomster, interne kjøreveier og gangveier, eventuelle p-plasser på overflaten, renovasjon, felles lekeareal, og minste uteoppholdsareal (MUA) - felles og privat, eventuelt snøopplag. Den skal i tillegg vise kotehøyder for ferdig terreng.</p>	

<p>Framdriftsplan Utkast til framdriftsplanen innsendt med planinitiativet må endres, siden oppstartsmøtet ikke ble avholdt på foreslått tidspunkt.</p> <p>Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling, dette av hensyn til forutsigbarhet både for dere og oss. Etter at planforslag sendes inn for formell 1.gangsbehandling, avsluttes dialogen frem til 1.gangsbehandling mellom forslagsstiller og kommunen.</p> <p>En effektiv planprosess forutsetter oppfølging fra begge parter – kommunen og forslagsstiller.</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
	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
x	Grønn plakart
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
x	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
	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
x	Formingsveileder for Ringerike
x	Teknisk veilysnorm
x	Vei- og Gatennorm for Ringerike

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
x	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
	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
x	Riksantikvarens bystrategi (uavklart, jf. pågående revisjon av RA's NB!-register)

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:
	6.1 Utvikling av by og lokalsamfunn	
x	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
x	Konsekvenser for sentrum (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan).	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8) <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm</i> (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan)	
x	Møteplasser og byrom. (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan)	
x	Konsekvenser for naboer Ved tverrsnitt, 3D-modell og sol- og skyggeanalyse.	
	6.2 Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (se illustrasjonsbehov i pkt. 10. og kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i> (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og byplan § 4.11)	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	

x	Grønnstruktur (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan § 4.11)	
x	Kulturminner og kulturmiljø (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan)	
x	Masseforvaltning og massehåndtering (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan)	
6.3 Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)		
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
x	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse.</i> (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan)	
x	Støy Se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan §§ 3.1.6, 4.21 og 9)	
x	Luftforurensning (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan § 3.1.7)	
x	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Skred (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan)	
x	Flom og oversvømmelser	
6.4 Barn og unge		
x	Barnehage	
x	Skole	
x	Skolevei (trafiksikker skolevei og skoleskyss) For barneskole er planområdet innenfor skolekrets Benterud. For ungdomsskole er planområdet innenfor skolekrets Veienmarka Trafiksikker skolevei er ivaretatt. Ingen av skolene har fri skoleskyss.	
x	Lekeareal (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og i byplan § 4.17, og Krav til lekeplasser)	
x	Øvrige interesser - barn og unge	
6.5 Teknisk infrastruktur		
x	Energiløsning. (se byplan § 4.18)	
x	Bredbånd/fiber	
x	Vann og avløp (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og kommuneplanen § 5.7)	

x	Overvannshåndtering (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og byplan §§ 4.8 og 4.11)	
x	Renovasjon (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og byplan § 4.199)	
x	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i>)	
6.6	Samferdsel	
x	Veg og trafikk (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i>)	
x	Adkomst (avkjørsel/kryss) (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i>)	
x	Kollektivforbindelse (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og kommuneplanen § 5.15)	
x	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og kommuneplanen § 5.10)	
x	Parkering, inkludert sykkelparkering (Se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og byplan § 4.20)	
6.7	Aktivitet for alle	
x	Universell utforming (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og byplan § 4.12 og kommuneplanen § 5.9)	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
x	Antall og type boliger (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og byplan blant annet § 4.7)	
x	Uteoppholdsareal (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og byplan § 4.17)	
x	Sol/skyggeanalyse (se føringer i nr. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger</i> og illustrasjonsbehov i pkt. 10)	
6.9	Annet	

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:
7.1	Rekkefølgebestemmelser		
x	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	Kirkegata mm	
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	Knyttet til istandsetting av eksisterende fortau i Kvernberggata.	
	Skolekapasitet		
	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
7.3	Andre forhold		
	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:

<p>Informasjonsmøte (I større reguleringsaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)</p>	<p>I møtet opplyste kommunen om at vi vil gi føringer for medvirkning i detaljreguleringer i byen.</p> <p><i>Etterskrift: Forslagsstiller må avholde et åpent informasjonsmøte. Tidspunkt og sted må opplyses om i kunngjøringsannonse og varselbrev.</i></p> <p><i>Tidspunktet må være i god tid før fristen for å komme med uttalelse til oppstart av planarbeid.</i></p>	
<p>Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)</p>	<p>Fagkyndig plankonsulent opplyste om at Link Arkitektur har verktøy klare for å sette opp plandialog på nett.</p>	

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)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.	
Planbeskrivelse (pdf og word) inkl.: <ul style="list-style-type: none"> - Utredning av konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø og hvordan hensynet til disse ivaretas. - Redegjørelse for estetisk utforming, hvor blant annet arkitektur, fasadeutforming, materialbruk og farger skal vises og beskrives. - ROS-analyse 	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer med mer se pkt. 4 <i>Kommunens tilbakemeldinger.</i>	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne merknader 		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader (word)	Mal	
Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. (NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres). <ul style="list-style-type: none"> - Støyutredning - Luftkvalitetsutredning Eventuelt andre		

Illustrasjonsbehov (<i> vurderes fra plan til plan</i>): <ul style="list-style-type: none"> - Tverrsnitt med fasadeoppriss som viser bebyggelsen i planområdet sett fra nord, syd, øst og vest med nabobebyggelse inntegnet og med angitt kotehøyde for overkant tak. Planforslaget skal illustreres også i øyehøyde (nærvirkning). - Sol- og skyggeanalyse: Skal vise situasjon før og etter utbygging for planinitiativet og omkringliggende bebyggelse, ved sommersolverv, jevndøgn og vintersolverv, morgen, dag, ettermiddag og kveld. - 3D-modell, format kommer vi tilbake til. - Fjernvirkning og nærvirkning skal illustreres. - Perspektiver 	
--	--

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

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	Thoresengården AS
Adresse	Fossveien 5
Postnr. og –sted	3510 Hønefoss
Organisasjonsnummer	919 186 607

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	August 2021							
Frist for innspill		Sept. 2021						
Utarbeiding av plan			Juni – Des. 2021					
Innsending av planutkast				Okt. 2021				
Innsending av planforslag				Des. 2021				
Førstegangs- behandling					Mars 2022			
Offentlig ettersyn						April/ Mai 2022		
Merknads- behandling							April/ Mai 2022	
Andregangs- behandling								Juni/ August 2022
Planvedtak								September 2022

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