



RINGERIKE  
KOMMUNE

# Oppstartsmøte for reguleringsplan

---

Ankersgate 12

Ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. Dette dokumentet fylles ut i oppstartsmøtet. Referatet følger hele oppstartsprosessen, og skal godkjennes av begge partene. Dato for oppstartsmøte avhenger av internt oppstartsmøte som avholdes første mandag i hver måned.

Forslag til plannavn	Ankersgate 12
Plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan Gjeldende plan:
Eiendom (gnr./bnr.)	317/253 m.fl.
Planavgrensning	<i>Etterskrift:          Forslagsstiller må sende inn oppdatert forslag til planavgrensning i tråd med kommunens krav før kommunen kan fremme politisk oppstartssak.</i>

Saksnummer	20/3256 og 20/10659 (nytt arkivsystem)	Plan-ID	Xxx
Saksbehandler	Ingrid Strømme (tidligere Cassandra Mood Hummel og Linda Kristin Nethus)		
Planinitiativ mottatt	03.07.2020		
Møtested	Skype-møte	Møtedato	12.11.2020
Møtedeltakere			
Forslagsstiller Fagkyndig Grunneier	Tronrud Eiendom AS Tronrud Eiendom AS v. Ellen Grønlund Tronrud Eiendom AS, Ringerike kommune og hjemmelshavere av 317/250/1-50 m.fl.		
Kommune/planmyndighet	Katrine Kammerud, avdelingsleder Reguleringsavdelingen Cassandra Mood Hummel, arealplanlegger Reguleringsavdelingen, Linda Nethus, arealplanlegger Reguleringsavdelingen, Ingrid Strømme, arealplanlegger Reguleringsavdelingen		

## 1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet  
 Boligbebyggelse som en videreføring av bebyggelse i Ankersgate 10 (tidligere reguleringsplan 0605 317 Ankersgate 6-10).  
 Grøntareal (lek) for å legge til rette for et attraktivt boligområde.

## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn, vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Regional plan	

<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (næringsformål)
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	3007_9 Ved St.Hanshaugen, ikrafttredelsesdato 07.01.1958. Arealformål Industriområde (næring). 3007_431 Områderegulering Hønefoss, vedtatt 05.09.2019. Arealformål Samferdsel - felles kjøreveg (f_SKV9).
<input checked="" type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området	3007_395 Nordre Park Boligsameie

#### 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:

Arealet er avsatt til næringsområde i kommuneplanens arealdel.

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.

#### Etterskrift:

*Kommunen har vurdert regelverket, og kommet frem til at det ikke er krav om KU etter forskrift om konsekvensvurdering. Men siden planen ikke vil være i tråd med overordnet plan, er det ekstra viktig at planbeskrivelsen tydelig beskriver virkningene av planen og planens forhold til rammer og retningslinjer, jf. pbl § 4-2. Innholdet i den forenklet KU sendt inn fra forslagsstiller 17.11.2020 må utdypes nærmere i planbeskrivelsen.*

### 3. Planavgrensning og krav til fortau

- Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått

#### Merknader:

Kommunen krever at kommunens vegnorm blir fulgt, jf. e-post fra tidligere saksbehandler Linda Kristin Nethus sendt ut 12.11.2020.

#### Etterskrift:

*I følge veg normen (SA2 + fortau), må det reguleres inn 12 meter til veiformålet. Se tabell i overnevnte e-post fra kommunen. I tillegg må det reguleres plass til avkjørsler vest for fortauet. Siden det er for tidlig å si noe om hvor disse bør ligge nå, må det settes av et belte på 5 meter innenfor planavgrensningen ved oppstart av planarbeid som går parallelt med fortauet.*

*Det vil si 17 meter veibredde til sammen. Avkjøringene må også ha skulder og vedlikeholdsareal, jf. krav i vegnormen.*

*Det har i etterkant av oppstartsmøtet vært en dialog mellom forslagsstiller og kommunen om planavgrensningen. Kommunen ber om plangrense som regulerer inn fortau langs Ankersgate og Gullagata ned til Parkgata. Forslagsstiller har ment at plangrensen skulle begrenses til eiendommen 317/253 med avkjøring fra Ankersgate. Forslagsstiller har blant annet foreslått «seniorboliger» i Ankersgate 12 og alternativ skolevei over StHanshaugen som erstatning for fortau langs Ankersgate.*

*Kommunens har i brev av 29.04.2021 vurdert disse to alternativene. Kommunens viser der til at det ikke er mulig å bruke reguleringsplan som virkemiddel for å sikre at eiendommer blir forbeholdt «seniorer», og hvis det var mulig ville dette vært en uheldig detaljstyring til fordel for én brukergruppe, i tillegg til at det fortsatt ville være viktig med fortau for beboerne langs Ankersgata. Når det gjelder alternativet om skolevei over St.hanshaugen ser ikke kommunen på dette som aktuelt fordi det sammenfaller med areal regulert til trasé for mulig fremtidig omkjøringsvei, vanskelig grunnforhold og at det ikke anses som en god skolevei vinterstid og i mørke. Forslagsstiller har 06.05.2021 sendt inn plangrense slik kommunen har bedt om. De forventer at kommunen – som største grunneier i området langs Ankersgate – bidrar i arbeidet med grunnverv og ekspropriasjon, finne tekniske gjennomførbare løsninger, prosjektering gjennomføring og kostnadsdeling (refusjon). prosessen og arbeidet med opparbeidelse av fortauet.*

*Kommunen påpeker at fortau langs Ankersgate ikke ligger inne i kommunens utbyggingsplaner på nåværende tidspunkt, så erverv av grunn og bygging av fortau må gjennomføres av forslagsstiller. Forslagsstiller oppfordres til å i planprosessen inngå avtaler om kjøp av grunn til fortau – da minnelige avtaler gir mer forutsigbarhet og vil ofte være den smidigste prosessen. Dersom partene ikke*

*kommer frem til en enighet rundt en minnelig avtale om avståelse av grunn, så åpner plan- og bygningsloven for muligheter for ekspropriasjon.*

*Når det gjelder refusjon viser vi til kommunens foreløpig vurdering i e-post fra kommunen til Tronrud Eiendom AS 10.12.2020, hvor det står at dette er noe som i utgangspunktet kan kreves dersom eiendommer blir byggeklare ved etablering av det refusjonsberettigede tiltaket. Siden eiendommene allerede er bebygde, så er kommunens foreløpig vurdering at dette trolig ikke er aktuelt i saken.*

#### 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 2019-2030	Området er avsatt til næringsformål, se pkt 2.
<input checked="" type="checkbox"/> Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010	
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelsemeldingen 2012-2030	
<input type="checkbox"/> Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040	
<input 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 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 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.

Varsalet skal inneholde:

1. Brev til berørte grunneiere, naboer, offentlige etater og andre berørte interesser.
2. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
3. Kart med avmerkede planavgrensning.

Merknader:

NB! Kunngjøring og varsling kan først skje etter at Strategi og plan (formannskapet) har tatt stilling til om planarbeid kan igangsettes.

Kommunen oversender varslingsliste sammen med vedtak i sak om politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8.

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

Annonsen og brevet skal inneholde: kort beskrivelse av hensikten med planarbeidet, viktige problemstillinger/ konsekvenser, hvor planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet er tilgjengelig, og adresse og frist for spørsmål og innspill til planarbeidet. Planens endelige avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet. Kommunens male for kunngjøringsannonse skal benyttes.

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.

Forslagsstiller er kjent med rutiner for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.

## 6. Informasjon og medvirkning

Informasjonsmøte  
 Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)

**Merknader:**  
 Forslagsstiller planlegger å avholde felles informasjonsmøte i Sliperiet i Arnemannsveien 3 for alle berørte naboer med dagens smittevernstiltak, evt avholde møtet digitalt.

*Etterskrift:*  
*Nabomøte bør avholdes etter at de folkevalgte har tatt stilling til spørsmål om oppstart, og i god tid før frist for å komme med innspill til oppstart av planarbeid.*

## 7. Informasjon om internt oppstartsmøte

Møtested	Fossveien 9	Møtedato	14.09.2020
Til stede i internt oppstartsmøte	Regulering: Katrine Kammerud, Grethe Tollefsen og Linda Nethus Stab: Hanne Wilhelmsen, Inger Kammerud og Tom-Erik Bakkely Aasheim Barnerepresentant Geir Svingheim Byggesak v. Arne Hellum Landbruk: Lisa Grenlund Langebro Teknisk forvaltning og drift: Morten Fagerås og Øyvind Tosseviken Brann og redning v. Bodil Margrehte Østland Lafton Folkehelsekoordinator Lina Marie Brathaug. Eiendom v. Marit Krokmoen		

### Føringer fra kommunen etter internt oppstartsmøte

#### Planstatus/ oppstart av planarbeid

Arealet er avsatt til næringsområde i kommuneplanens arealdel 2019-2030. Boligformål er dermed i strid med kommuneplan. I Ringerike kommune er det for planinitiativ som er i strid med arealformål i overordna plan de folkevalgte som skal ta endelig stilling til om et planarbeid kan igangsettes; da gjennom en politisk oppstartsak (prinsippavklaring).

Næringsområdet mellom jernbanen og Ankersgate vurderes som aktuelt på sikt å transformere til boligområde, dette er imidlertid ikke avklart i overordnet plan per i dag.

Rådmannen har vurdert om utvikling av eiendommen 317/253 bør avvente føringer for en helhetlig transformasjon av næringsområdet, men har konkludert med at det ikke vurderes som viktig for å sikre gode helhetlige løsninger. Dette skyldes at eiendommen er

beliggende i utkanten av området som bør vurderes helhetlig, og det samme gjør atkomstveien som skal brukes.

Planinitiativets 6 etasjer vurderes som for høyt, på bakgrunn av at vi skal fortette innenfra og ut med høyeste utnyttelse og høyde i sentrumskjernen mellom bruene.

Av hensyn til trafiksikkerhet vil det ikke kunne etableres flere boliger i området før det er opparbeidet fortau fra eksisterende fortau ved Ankersgate 6 til krysset mellom Gullagata og Parkgata.

Planinitiativet kommer ikke i konflikt med det som er gjort av skisseprosjekt for *Vestre tangent* så langt (areal båndlagt for planlegging i plan 431 Områderegulering Hønefoss).

Etter kommunens vurdering er det per i dag for tidlig å utforme en helhetlig plan for transformasjon av næringsområdet. Føringer for en helhetlig transformasjon av området bør gis ved revisjon av kommuneplanens arealdel gjennom arbeidet med arealstrategi og bærekraftig mobilitet og ved avsetting til bolig med hensynssone felles planlegging (pbl. § 11-8 e). Gjennom arbeidet med revisjon av kommuneplan vil det også kunne gis føringer for utnyttelsesgrad og høyde.

#### Krav til fortau

Dersom planarbeid igangsettes for Ankersgate 12 før helhetlig transformasjon av næringsområdet, vil det stilles krav til regulering av fortau langs vestsiden av Ankersgate til krysset mellom Gullagata og Parkgata, for å sikre trafiksikker skolevei.

Ankersgate må reguleres i hele sin bredde.

Kommunens vegnorm er under utarbeidelse og må legges til grunn for tverrprofilen. Det må utarbeides tilstrekkelige snitt for å vise at det er plass til nytt veiprofil som grunnlag for plankartet før planforslaget tas opp til behandling. Veien kan vurderes sideforskjøvet.

Fortauet vil kunne berøre eiendommene på en eller begge sider av veien.

Fortau må være etablert før bebyggelse kan tas i bruk. Det blir krav til utbyggingsavtale med kommunen som følge av bygging av og overtakelse av teknisk infrastruktur (fortau).

#### *Etterskrift:*

*Se kommunens krav til veiprofil, fortau og avkjørsler under pkt 3 (Planavgrensning og krav til fortau). Det må sikres at fortauet er bygd før utbygging kan skje, for eksempel ved at det blir satt som et rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse kan gis i byggesaken.*

*Kommunen informerer om at fortau langs Ankersgate ikke ligger inne i kommunens utbyggingsplaner på nåværende tidspunkt, så erverv av grunn og bygging av fortau må gjennomføres av forslagsstiller. Forslagsstiller oppfordres til å i planprosessen inngå avtaler om kjøp av grunn til fortau – da minnelige avtaler gir mer forutsigbarhet og vil ofte være den smidigste prosessen. Dersom partene ikke kommer frem til en enighet rundt en minnelig avtale om avståelse av grunn, så åpner plan- og bygningsloven for muligheter for ekspropriasjon. Ved en eventuell ekspropriasjon, vil normalt forslagsstiller/utbygger på vegne av kommunen kunne gjennomføre ekspropriasjon, forutsatt fullmakt fra kommunestyret. Vi viser også til kommunens vurderinger av ekspropriasjon og refusjon i e-post fra Lars Torstensen Lindstøl sendt 10.12.2020.*

#### Atkomster/ trafikkarealer



Privat atkomstvei til adressene Ankersgate 6, 10, 12 og 16 er preget av en utflytende situasjon når det gjelder kjøring, parkering og gange/sykkel. Det er mange boliger med denne atkomsten i dag, og hvis det skal tillates flere boliger må arealene strammes opp av hensyn til trafikksikkerhet.

Det kreves regulert og opparbeidet fortau fra Ankersgate inn til planområdet, belysning for trafikk og gående er nødvendig. Atkomster og eventuell parkering langs veien må organiseres slik at de ikke skaper trafikkfarlige situasjoner.

Privat atkomstvei til Ankersgate 6, 10, 12 og 16 og planområdet skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

*Etterskrift: Se kommunens krav til regulering av avkjørsler under pkt 3 (Planavgrensning og krav til fortau)*

### Planavgrensning

Planen må omfatte mer enn planinitiativet viser.

Foruten gnr. 317 bnr. 253 skal hele felt f\_SKV9 i plan 431 Områderegulering Hønefoss og Ankersgate i hele sin bredde innlemmes i planområdet. Det gjelder også atkomster til felt f\_SKV9 og til Ankersgate på den siden fortauet legges. Dersom fortau reguleres på vestsiden av Ankersgate må det vurderes om atkomster må samles og saneres.

Atkomster til felles atkomstvei til Ankersgate 6, 10, 12 og 16 og atkomster til Ankersgate på den siden fortauet legges, må reguleres. Usikkerhet i forhold til endelig plassering av disse må tas høyde for i planavgrensningen ved oppstart av planarbeid. Eventuell breddeutvidelse av Ankersgate må også tas høyde for i planavgrensningen ved oppstart av planarbeid.

*Etterskrift:*

*Se punkt 3 «Planavgrensning og fortau».*

### Detaljeringsplan

Plankartet skal ha en hensiktsmessig detaljering og vise følgende juridiske linjer:

- 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
- maksimal gesims og eller mønehøyde
- frisiktsoner og –linjer
- etc.

### Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse (% BYA), byggegrenser, bebyggelsens fotavtrykk, atkomst(er), interne kjøreveier og gangveier, gjesteparkerings-plasser, renovasjon, felles lekeareal og minste uteoppholdsareal (MUA). I tillegg kotehøyder for ferdig terreng (utearealene).

### Utforming

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebtes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Jf. KP § 5.8.

Prosjektet bør tilrettelegge for god bokvalitet for alle beboere i ulike livsfaser og med ulike ressurser.

#### Uteoppholdsareal og lekeareal

Det skal reguleres MUA per boenhet (jf. KP §§ 5.4, 5.9 og 6.1.5), og illustrasjonsplanen skal vise at arealkravet tilfredsstilles.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet og gi mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne. Trær og beplantning er viktig for trivsel, overvannshåndtering og naturmangfold.

Felles uteoppholdsareal bør i sin helhet legges på bakkeplan.

Lekeareal reguleres til felles Uteoppholdsareal – lekeplass (SOSI 1610), og rekkefølgebestemmelse skal sikre at den er opparbeidet før boliger kan tas i bruk.

Lekeareal skal være skjermet for trafikk og miljøulemper, ha en hensiktsmessig form og opparbeidelse. Se ellers KP §§ 5.9, og 6.1.7 og kommunens *Krav til lekeplasser*.

Parkering bør legges under bakken, eventuelt med unntak av gjesteparkering som i tillegg til renovasjonsareal bør plasseres nær atkomst fra felles atkomstvei til Ankersgate 6, 10, 12 og 16.

Garasjekjeller bør i størst mulig grad legges under bebyggelsen slik at det blir mest mulig areal til grønne uteoppholdsarealer og overvannshåndtering.

#### Parkeringskrav og intern organisering

Bil:

- Det bør ikke tilrettelegges for flere parkeringsplasser per boenhet enn maksimumskravet i bestemmelsene til plan 431 Områderegulering Hønefoss, eventuelt med unntak av noen gjesteplasser.
- Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser, skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser, og minst 1 plass, for forflytningshemmede.
- Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal det tilbys lademulighet for motorvogn på et tilstrekkelig antall parkeringsplasser og minimum for 6% av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.

Sykkel:

- Det må minimum tilrettelegges for sykkelparkering i tråd med parkeringsforskriften, men gjerne 2 per boenhet uavhengig av boenhetens størrelse.
- Sykkelparkering skal være i nær tilknytning, lett tilgjengelig og under tak. Andel av plassene bør tilbys i parkeringsgarasje.
- Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som el-sykler, lastesykler og sykkelvogner.

### VA:

Før kommunen kan vurdere den VA-tilknytningen som forslagsstiller foreslår, må de redegjøre mer for denne og gjennomføre en brannvannstest. Med forbehold vil det være mulig mulig å tilknytte ved de nyere blokkene i Ankersgate 10.

*Etterskrift: Kommunen anbefaler at forslagstiller tar kontakt med Teknisk forvaltning for avklaringer rundt dette.*

### Overvann

Det er mye tette flater i området, det går også flomveier i utkanten og i nærheten av planområdet. Området oversvømmes til tider.

Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Åpen naturbasert overvannshåndtering vil bidra til klimatilpasning, naturmangfold, opplevelse og uteromskvaliteter. Pollineringsvennlig vegetasjon anbefales.

Det må dokumenteres i en helhetlig plan for overvannshåndtering hvordan takvann og overflatevann faktisk dreneres inkludert eventuell fordrøyning innenfor planområdet. Det må redegjøres for flomveier ved styrtregn.

Området har lite utbygd kommunalt overvannsnett.

### Grunnforhold

Området er aktsomhetsområde for kvikkleire. Det stilles krav til grunnundersøkelser og geoteknisk utredning, jf. NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det må redegjøres for områdestabilitet og lokal stabilitet, og vurderes eventuelle behov for avbøtende tiltak som må sikres i plankart og bestemmelser.

Kompetansekravene fremkommer i kapittel 7.3 av NVEs retningslinjer 2/2011 *Flaum og skredfare i arealplanar*.

Geoteknisk rapporter:

- Alle geotekniske rapporter som leveres til kommunen skal ha gjennomgått en interkontroll med tilstrekkelig kompetanse, og i de tilfellene det er krav om det en uavhengig sidemannskontroll.
- Foretaket må ha formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk. Med formell kompetanse i geoteknikk menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk.

### Eiendom

Planområdet gnr./bnr. 317/253 har usikre grenser. Kartforretning må avklare disse før planforslaget tas opp til behandling.

### Fellesarealer

Interne felles veier og lekeareal bør fradeles og eies av boenhetene i fellesskap eller deres velforening. 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). Tinglyste rettigheter må ivaretas.

### Framdrift

Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling, dette av hensyn til forutsigbarhet både for dere og oss. Etter at

planforslag sendes inn for formell 1.gangsbehandling, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen. En effektiv planprosess forutsetter god oppfølging fra begge parter – kommunen og forslagsstiller.

## 8. Aktuelle tema for utredning i planarbeidet

8.1 Utvikling av by og lokalsamfunn		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Rett lokalisering (Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Konsekvenser for sentrum	
<input checked="" type="checkbox"/>	Estetikk <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	Krav til utforming og redegjørelse, jf. kommuneplanen § 5.8.
<input type="checkbox"/>	Møteplasser og byrom	
<input checked="" type="checkbox"/>	Konsekvenser for naboer	Snitt (jf. nr. 9 Krav til planforslaget) og sol- og skyggeanalyse.
8.2 Landskap, natur og kulturmiljø		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning)	Tilpasning og redegjørelse, jf. kommuneplanen § 5.8.
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
<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>	Viktig å innføre grønnstruktur i planområdet ved transformasjon fra næring til bolig, av hensyn til trivsel, klimatilpasning og naturmangfold
<input type="checkbox"/>	Kulturminner og kulturmiljø	

☒	Masseforvaltning	<p><u>Massebalanse:</u> Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives. Hvis tiltaket medfører at overskuddsmasse må fraktes ut av planområdet, skal dette oppgis i m<sup>3</sup> sammen med en plan for gjennomføring. Det må vurderes om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes. For mindre planer er et omtrentlig anslag tilstrekkelig. Dreier det seg om mer enn 500 m<sup>3</sup> må det lages en detaljert masseberegning.</p> <p><u>Massehåndtering:</u> For tiltak som medfører flytting av masser ut av planområdet/ bort fra eiendommen (inkludert matjord) skal det i forbindelse med reguleringsplanen utarbeides en massehåndteringsplan som også inkluderer vurderinger knyttet til transport av massene, grunnforhold og andre aktuelle forhold. Hvis massene skal gjenbrukes innenfor planområdet skal stedets egnethet vurderes.</p> <p>Hvis det er fare for forurenset grunn skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser og lages en tiltaksplan for håndtering av overskuddsmasser.</p> <p>Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for terrenginngrep, dette sikres eventuelt gjennom rekkefølgebestemmelse.</p>
8.3 Miljø og samfunnssikkerhet		Kommentar
☒	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides</i>	
☒	Miljøulemper <i>Forurensing, støv, støy og lukt</i>	<p>Det må redegjøres for hvor mye mertrafikk planforslaget gir, og konsekvenser innenfor og utenfor planområdet, både med tanke på trafikale forhold, lokal luftkvalitet og støy.</p> <p>For støy skal T-1442/2016 og Miljødirektoratets «<a href="#">Veileder til retningslinje T1442 – Behandling av støy i arealplanlegging</a>» legges til grunn, jf kommuneplanbest. § 5.2.1.</p>

		<p>Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal også legges til grunn.</p> <p>Det kreves en fagkyndig støy- og vibrasjonsutredning, inkludert sumstøy fra vei og bane, jf. T-1442/2016.</p> <p>Støy og støv fra anleggsfasen skal ivaretas ihht føringene i hhv T-1442 og T-1520.</p> <p>Det er 30 meter byggegrense til jernbane (jf. Jernbanelovens § 10). Behov for sikring i forhold til jernbanen må vurderes.</p> <p><i>Etterskrift: ÅDT/trafikkdata og veiklasse for Ankersgate ble oversendt forslagstiller fra Ringerike kommune 12.11.2020.</i></p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensning i grunnen	<p><u>Grunnforurensning:</u> Grunnforurensning.no viser at området er lite/ikke forurenset.</p> <p>Det må likevel redegjøres for eiendommens historikk.</p> <p><i>Ringerike kommune oppfordrer forslagstiller til selv å kontakte byggesaksavdeling for supplerende informasjon om hva eiendommen har blitt brukt til tidligere.</i></p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Radon	
<input checked="" type="checkbox"/>	Skred og flom	<p>Det stilles krav til geoteknisk utredning, jf. NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Se merknaden i pkt. 7. Se mer informasjon om håndtering av flom og skred her: <a href="https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/?ref=mainmenu">https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/?ref=mainmenu</a></p> <p><i>Etterskrift: Link til kartbasert veiledning for reguleringsplan ble oversendt forslagstiller fra Ringerike kommune 12.11.2020.</i></p>
8.4 Barn og unge		Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Barn og unges interesser	<p>Krav til oppstramming av felles avkjørsel og etablering av fortau. Se pkt. 7.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Skolevei	<p>Krav til oppstramming av felles avkjørsel og etablering av fortau. Se pkt. 7.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Lekeareal	<p>Se kommuneplanen §§ 5.9 og 6.1.7.</p>

<b>8.5 Sosial infrastruktur</b>		<b>Kommentar</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Skole	Innenfor skolekretsen til Ullerål og Hov skoler.
<input checked="" type="checkbox"/>	Barnehage	
<b>8.6 Teknisk infrastruktur</b>		<b>Kommentar</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Energiløsning	Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.
<input checked="" type="checkbox"/>	Bredbånd/fiber	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vann og avløp	Se kommuneplanen § 5.7. Se merknaden i pkt. 7.
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvannshåndtering	Helhetlig plan for overvannshåndtering jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Utredningskravet skal oppfylles og løsningene skal være tilfredsstillende. Se merknaden i pkt. 7.
<input checked="" type="checkbox"/>	Renovasjon	Se kommuneplanen § 5.5. Forslagsstiller anbefales å ta tidlig kontakt med HRA for å diskutere renovasjonsløsning.
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	Det er viktig at vannforsyning til slokkevann blir ivaretatt i reguleringen. Forslagsstiller må gjennomføre en brannvannstest.  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.
<b>8.7 Samferdsel</b>		<b>Kommentar</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Veg og trafikk	Krav til oppstramming av felles avkjørsel og etablering av fortau. Se pkt. 7.
<input checked="" type="checkbox"/>	Adkomst (avkjørsel/kryss)	Krav til oppstramming av felles avkjørsel og etablering av fortau. Se pkt. 7.
<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 merknaden i pkt. 7.
<b>8.8 Aktivitet for alle</b>		<b>Kommentar</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Universell utforming	Se kommuneplanen § 5.9.
<input type="checkbox"/>	Friluftsliv	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sammenhengende gang- og sykkelnett	Se kommuneplanen § 5.10.
<b>8.9 Bokkvalitet</b>		<b>Kommentar</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	Antall og type boliger	Variasjon vektlegges.
<input checked="" type="checkbox"/>	Uteoppholdsareal	Se kommuneplanen §§ 5.4, 5.8 og § 6.1.5.
<input checked="" type="checkbox"/>	Sol/skyggeanalyse	Skal vise situasjon før og etter utbygging for planinitiativet og omkringliggende bebyggelse, ved sommervinter, dag, ettermiddag og kveld.

<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. Se utdypende omtale om dette i pkt. 7.
5	Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunngjøringsannonse og dato i avisa</li> <li>- Varslingsbrev</li> <li>- Varslingsliste</li> <li>- Innkomne merknader</li> </ul>	
6	Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader	
Spesielle utredningsbehov? Lengde og tverrprofil for veiene? Illustrasjonsmateriale? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målestokkriktige terrengsnitt med ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse tegnet inn, inkludert nabobebyggelse.</li> <li>• Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer.</li> <li>• Fjernvirkning, nærvirkning</li> </ul>		

## 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 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: <a href="http://www.regjeringen.no/kartforskriften">www.regjeringen.no/kartforskriften</a>
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.	

## 11. Gjennomføring



	Merknader
<b>Aktuelle rekkefølgebestemmelser</b>	<b>Se kommuneplanen § 4</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	Krav til oppstramming av felles avkjørsel og etablering av fortau. Se pkt. 7. Rekkefølgebestemmelser kan bli aktuelle for flere av temaene.
<input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	Krav til oppstramming av felles avkjørsel og etablering av fortau. Se pkt. 3 og 7.
<input checked="" type="checkbox"/> Skolekapasitet og trafikksikker skolevei	Trafikksikker skolevei. Se pkt. 3 og 7.
<input checked="" type="checkbox"/> Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder og kulturelle funksjoner	Uteoppholds- og lekeareal. Se pkt. 7.
<input checked="" type="checkbox"/> Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	Skredfare. Se pkt. 7 og 8.3.
<b>Utbyggingsavtale</b>	<b>Se kommuneplanen § 3</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	Utbyggingsavtale må utarbeides. Se også tekst under «Krav til fortau» i pkt 7.
<input checked="" type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Kommunen krever utbyggingsavtale i forbindelse med opparbeidelse av offentlig fortau. Forslagsstiller skal ta initiativ til forhandlinger om utbyggingsavtale med kommunen.
<input type="checkbox"/> Andre forhold	

## 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:

I Ringerike kommune er det for planinitiativ i strid med arealformål i overordna plan de folkevalgte som skal ta endelig stilling til om et planarbeid kan igangsettes; gjennom en politisk oppstartsak (prinsippsak).

Av hensyn til trafikksikkerhet vil det ikke kunne etableres flere boliger i området før det er opparbeidet fortau fra eksisterende fortau ved Ankersgate 6 til krysset mellom Gullagata og Parkgata.

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: Forslagsstillers framdriftsplan må revideres.
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:

Se overordna framdriftsplan i pkt. 15.

*Etterskrift:*

*Det presiseres fra Ringerike kommune at denne planen vil fremmes via politisk oppstart, vil ikke planarbeidet kunne starte opp ikke før 2021. Forslagsstiller må revidere fremdriftsplanen etter politisk oppstartsak og kommunen vil vurdere denne.*

#### 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:

[www.ringerike.kommune.no/prisliste](http://www.ringerike.kommune.no/prisliste)

#### Fakturaadresse

Navn

Tronrud Eiendom AS

Adresse

Arnemannsveien 3

Postnr. og –sted

3510 Hønefoss

Organisasjonsnummer

942 984 154

#### 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: Hønefoss, 15.12.2020

Ingrid Strømme

Referent

Tronrud Eiendom AS

Forslagstiller

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

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								