

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33

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 oppstartsprossessen, og skal godkjennes av kommunen og forslagsstiller.

På nettsidene våre [her](https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplaner/lokalt-regelverk/) finner du nyttig informasjon om gjeldene plangrunnlag og oversikt over regelverk og føringer.

\*sett X i hvite bokser

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Plan-ID og plannavn | 483 – Detaljregulering for Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33 | |
| Plantype |  | Områderegulering |
| x | Detaljregulering |
|  | Endring av reg.plan etter forenklet prosess |
| Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet | 87/145, 87/412, 87/404, 87/347, 87/304, 87/375, 87/355, 87/370, samt deler av 87/1, 87/302, 87/65 og 87/305. | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Dato for komplett planintitiativ | 24.02.2021 | |
| Møtested | Skype/Fossveien 9 | |
| Møtedato | 16.06.2021 | |
| Møtedeltakere | *Forslagsstiller: Krokenveien AS, v. Sindre Lafton*  *Fagkyndig: Gunnar Hallsteinsen*  *Grunneiere: Krokenveien AS, m.fl.*  *Fra kommunen: Mette Sofie Andreassen, Linda Kristin Nethus, Katrine Kammerud* | |
| (X) | Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert. |
|  |
| Merknad:  Forslagsstiller er i dialog med alle grunneiere, men har ikke dokumentasjon klart på dette tidspunktet. | |
| Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre | Gunnar Hallsteinsen, m. Sindre Lafton på kopi | |

1. **Planstatus for planområdet**

**Eksisterende planer i området**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *(X)* | **Type plan** | **Plannavn, vedtaksdato** | **Formål** |
| x | Kommuneplanens arealdel | Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 15.09.2019 | Boligbebyggelse |
|  | Kommunedelplan |  |  |
| x | Reguleringsplan | 3007 65-01 – Haldenjordet, vedtatt 06.07.1970 | Småhusbebyggelse |

**Pågående planer i området**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *(X)* | **Type plan** | **Plannavn, vedtaksdato** | **Hensikten med planen** |
|  |  |  |  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| x | Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan. |
|  | Planforslaget vil ikke samsvare med arealformål i overordna plan. |
| Merknad: | |

1. **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. |

1. **Planavgrensning**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet.  Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her: |
|  | Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ. |
| x | Planavgrensningen er endret siden planinitiativet.  Krokenveien tas med i planområdet for å regulere fortau på østsiden av veien, samt overgang sør for krysset i Konvallveien. Planområdet kan ev. innsnevres på senere tidspunkt etter gode løsninger for vei og adkomst er funnet. Frisiktlinjer i krysset Krokenveien-Konvallveien må inkluderes. |

1. **Kommunens tilbakemeldinger**

|  |  |
| --- | --- |
| **Kommunes tilbakemeldinger**, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer. | ***Ved innsending av planforslag*:** Forslagsstiller fyller ut *hvordan og hvor* dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor. |
| **Generelle avklaringer:**  Dersom de gjenstående småhuseiendommene i Krokenveien  reguleres med tilsvarende utnyttelse og høyde som foreslås med planinitiativet og som er regulert i Krokenveien 23, vil dette området få en utnyttelsesgrad som tilsvarer en utnyttelse for mer sentrale deler av Hønefoss. Dette er etter administrasjonens vurdering for høy utnyttelse og høyde.  Forslagsstiller vurderer frittliggende blokker med mindre fotavtrykk og felles uteoppholdsarealer og lek og renovasjon. De vil helst ha en blokk på hver eiendom, da gjennomføring vil bli lettere.  Kommunen påpeker her at det må planlegges på tvers av eiendomsgrenser og at en blokk på hver eiendom kan gi en dårlig og lite helhetlig plan - i tillegg til for høy utnyttelse. Ny bebyggelse må også tilpasses omgivelsene, slik at ikke volumene blir for store.  Kommunen er ikke opptatt av at det må reguleres for blokker. Kanskje det her vil være en bedre løsning med annen bygningstypologi – forslagsstiller må vurdere hva som kan passe inn. En mulighet kan være et par rekker med høye rekkehus/townhouses inn mot skråningen. Det vil kreves variasjon enten i bygningstyper eller/og leilighetsstørrelser.  *Etterskrift fra forslagsstiller: Vi mener blokkbebyggelse er det som passer best for disse tomtene. Det vil gjøre prosjektet vanskeligere å gjennomføre dersom det ikke tas hensyn til gjeldene eiendomsgrenser da det er stor usikkerhet om og eventuelt når Krokenveien 25, 27 og 29 kan bli tilgjengelige for utbygging. Det beste for planen vil derfor være å se hver eiendom for seg selv, med unntak av Krokenveien 31 og 33 hvor det blir prosjektert ett bygg over eiendommene.*  God tilpasning av bebyggelse til eksisterende terreng, og til omkringliggende bebyggelses skala, er viktig. Hensynet til  fjernvirkning vil vektlegges. Silhuetten bevares.  Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng eller  terrenginngrep og forstøtningsmurer. |  |
| **Grunnlag for fortetting:**  Området er godt egnet for eldre, enslige og barnefamilier. Her kan man bo uten bil. Området er nært skole og barnehage, samt friluftsområder som Hovsenga. Dette ansees derfor som svært egnede områder for fortetting.  Planinitiativet ligger i et område hvor det bor mange eldre, og som har mye kommunale boliger. Innenfor det boligsosiale arbeidet henvises det til at segregering av områder er uheldig. Det vil derfor kreves variasjon enten i bygningstyper eller/og leilighetsstørrelser. Dette for å ta hensyn til mangfold i beboersammensetning og boligtilbud. Ettersom området er godt egnet for familier må en god andel av leilighetene ha en størrelse som legger til rette for disse. Område ligger også fint til i forhold til frilek, skole og barnehage.  Det bør etableres gode møteplasser innenfor felles uteoppholdsarealer for beboere på området.  *Etteskrift fra forslagsstiller: Det planlegges leiligheter av forskjellig størrelse, som skal passe for alle aldersgrupper og både familie og enslige. Uavhengig av dette vil ikke leilighetene legges opp til å bebos av store barnefamilier, da disse ikke søker seg til denne type boliger, men heller type eneboliger, rekkehus etc.* |  |
| **Planavgrensning**  Planavgrensningen skal i tillegg til de fem eiendommene som foreslås utviklet omfatte Krokenveien med samme veiprofil og –bredder som i plan nr. 430 Krokenveien 23 og 40a, og krysset med Konvallveien.  Se nærmere krav under Trafikkforhold og tilgjengelighet.  Forslag til planavgrensning sendes kommunen i SOSI-format og godkjennes av kommunen før det kan kunngjøres oppstart. |  |
| **Eiendomsstruktur og eierforhold**  Opplisting av gnr./bnr. er ikke fullstendig i planinitiativet.  Følgende eiendommer vil inngå i planavgrensning: 87/145, 87/412, 87/404, 87/347, 87/304, 87/375, 87/355, 87/370, samt deler av 87/1, 87/302, 87/65 og 87/305.  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).  *Etterskrift fra forslagsstiller: Eier av Krokenveien 25 ønsker ikke at deres eiendom skal omreguleres til vårt formål. Dette skaper stor usikkerhet for prosjektet og videre fremdrift. Eier av Krokenveien 25 meget misfornøyd med utbyggingen som er gjort i Krokenveien 23 og mener de har fått ødelagt sin eiendom på grunn av dette prosjektet. De mener utbyggingen er for massiv, både når det gjelder høyder og utnyttelse av eiendommen. Utbyggingen har blant annet ført til at det har oppstått utfordringer med parkering av biler utenfor Krokenveien 25 og i området ellers. Vi har gjort en befaring av Krokenveien 23 og har forståelse for hva de mener. Krokenveien 23 oppleves som et bygg i 6 etasjer fra Krokenveien. Det er lite eller ingen uteareal mot Krokenveien. Gjesteparkering er svært begrenset og er lagt slik at det vanskelig å benytte og nær sagt umulig vinterstid på grunn av høydeforskjell fra Krokenveien. Vi registrerte og at det er minimalt med uteoppholds- og lekeareal i dette prosjektet. Vi mener det er svært uheldig at utbygging i Krokenveien 23 skal gi stor negativitet fra naboer at det rammer vårt prosjekt. Vi stiller og spørsmålstegn ved at det er lagt opp til forskjellsbehandling for prosjektet Krokenveien 23 og vårt prosjekt. Det virker ikke rimelig at det blir satt krav til at vi må regulere alle eiendommene Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33. Dette kravet vil gjøre det vanskelig eller umulig for oss å gjennomføre prosjektet. Vi har heller ikke ønske om å regulere en annen sin eiendom når det ikke er enighet om det. Vi ønsker derfor at kommunen vurderer hvordan dette kan løses.*  *Etterskrift – kommunens tilbakemelding:*  *Når det gjelder omfanget av detaljreguleringen viser vi til vedtaket fra møte i Formannskapet den 15.12.2020, som besluttet at området skal reguleres i sin helhet, da også inkludert Krokenveien 25. Det vil derfor ikke være aktuelt å utelate Krokenveien 25 fra planarbeidet.* |  |
| **Trafikkforhold og tilgjengelighet**  Plankart må regulere adkomst/avkjørsel med frisiktlinjer.  Økt fortetting av området vil medføre økt trafikkmengde. Det er ikke foretatt noen trafikkmåling i dette området. Kommunen har planlagt måling i Krokenveien, men dette er langt ned på prioriteringslisten. Dersom forslagsstiller ønsker det kan denne målingen utføres tidligere mot gebyr på 5000,- +mva, eller forslagsstiller kan hyre inn eksterne til å gjøre målinger.  *Etterskrift fra forslagsstiller: Vi takker ja til tilbud om å utføre trafikkmåling for kr 5.000,- + mva.*  Det må redegjøres for hvor mye mertrafikk planforslaget gir, og konsekvenser innenfor og utenfor planområdet, både med tanke på trafikale forhold og støy. Fartsdempende tiltak bør foreslås og vil kreves opparbeidet av hensyn til trafikksikkerhet.  Det må reguleres fortau på østsiden av veien, fra nordre grense av gnr/bnr 87/145 til gnr/bnr 87/65 med kryssing som vist på kartutsnittet:    Krysningspunktet må tilpasses avkjøring til Krokenveien 23 og veikrysset Krokenveien/ Konvallveien, og kobles til sørgående fortau på vestsiden av Krokenveien. Veikrysset må strammes opp, jf. gjeldende regulering. Krokenveien må reguleres med samme veiprofil og –bredder som i plan nr. 430 Krokenveien 23 og 40a.  Fotgjengerovergang skal ha intensivbelysning og taktil merking rett syd for kryss mot Konvallveien som går inn på nytt fortau bygget i sammenheng med Krokenveien 23.  Krokenveien er overtatt for drift og vedlikehold, men det er ikke ryddet i hjemmelsforholdene til veien. Det er ikke oppmålte grenser på vestsiden av veien og grensen på østsiden av veien går på flere eiendommer midt i veiarealet. En oppmålingsforretning i forbindelse med regulering er derfor en nødvendighet*.*  Kommunen har ingen planer om å erverve grunn og bygge fortau i Krokenveien.  Det vil bli rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av fortau, fotgjengerkryssing, fartsdempende tiltak og oppstramming av krysset mellom Krokenveien og Konvallveien.  Vegen skal reetableres når anleggsdriften er ferdig, ved hvert byggetrinn om det blir flere og de ikke følger tett på hverandre. Krav til veifundament må vurderes, og eventuelt skiftes til dagens standard for å sikre tilgjengelighet for større kjøretøy i forbindelse med eks. renovasjon og utrykning. Infrastruktur som skal overtas av kommunen skal bygges ut i et trinn, og ivaretas i utbyggingsavtale. Utbygger bør ta initiativ til utbyggingsavtale så tidlig som mulig parallelt med planarbeidet.  Kommunen har nylig vedtatt en veg- og gatenorm og en teknisk veilysnorm. Disse må legges til grunn for utforming av veiarealene og tilhørende tekniske løsninger.  Brakar må høres. Det vil vurderes en endring av rute for bybuss, og det må tas høyde for mulig krav til etablering av bussholdeplass med leskur og taktil merking innenfor planområdet på østsiden av Krokenveien.  Det må redegjøres for hvordan planområdet knytter seg på offentlig veisystem, gang- og sykkelvei, kollektivforbindelser og andre sentrale målpunkter som skoler, grøntområder og nærbutikker.  Det må på illustrasjonsplanen vises tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler inkludert sporingskurver. Se kommentar under «Brann». |  |
| **Parkering**  Høy utnyttelse forutsetter parkering under bakken, eller eventuelt under lokk med en pen avslutning mot Krokenveien. Innkjøring til parkeringskjellere må ha en god og trafikksikker løsning som tar høyde for frisikt og god utforming av arealene på fremsiden mot Krokenveien. Antall avkjøringer til parkeringskjellere må også begrenses.  Innkjøring til parkeringskjeller bør være rett inn fra fortau for å begrense trafikkarealene i planområdet, men dette må ikke komme i konflikt med frisikt og trafikksikkerhet.  Antall parkeringsplasser reguleres i bestemmelsene og illustreres på plantegning. Dette for å dokumentere at det legges til rette for nok plasser.  Det kan bli et krav om at det tilrettelegges for noen parkeringsplasser for besøkende på terreng inntil Krokenveien.  Planområdet ligger i god sykkelavstand til viktige målpunkter, og det må legges til rette for sykkelbruk ved anlegging av gode sykkelparkeringer, både utendørs og i parkeringskjeller. Området er godt egnet for beboere uten bil, og disse må det legges til rette for. |  |
| **Renovasjon**  Det må legges til rette for god håndtering av renovasjon på området. Felles løsning for renovasjon bør etableres. Løsningen bør legges inntil Krokenveien i form av en renovasjonslomme, og skal vises på plankartet med eget arealformål.  Kommuneplanens §5.5 sier at «Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning». Se ellers renovasjonsforskriften og HRAs krav til innsamling av avfall. |  |
| **Gjennomføring av planen**  Planområdet består av fem boligeiendommer med ulike eiere. Det må redegjøres for når og hvordan reguleringsplanen skal realiseres, inkludert eventuell utbygging i trinn.  Forslagsstiller eier de to nordligste eiendommene, og er i dialog med de andre grunneierne, men har ikke inngått avtaler med dem. Størst usikkerhet er det knyttet til Krokenveien 25, som muligens heller ønsker å utvide egen enebolig. Dette kan bli en utfordring for helhetlig planlegging og gjennomføring av området, men kommunen ser det som nødvendig å se området samlet i planleggingen. Grunneiere/forslagsstiller må selv ta stilling til når tiden er moden for helhetlig planlegging.  *Etterskrift fra forslagsstiller: Vi eier 2 av eiendommene og tenker oss en utbygging av disse først. Hva som skjer med de andre eiendommene vi ikke eier er usikkert med tanke på utbygging. Det er forskjellige interesser blant de andre eierne og det er vanskelig å forskuttere noe på deres vegne. Vi ser det ikke som problematisk å gjennomføre utbygging i Krokenveien 31 og 33 om ikke de andre eiendommene blir bygget ut samtidig.* |  |
| **Utbyggingsvolum og byggehøyder**  Det foreligger en mulighetsstudie som ser på volum og plassering for hele planområdet, men mulighetsstudien ser i liten grad ut til å ha undersøkt gode løsninger for uteopphold, lek, adkomst, renovasjon og annet arealbruk.  Det er viktig at det reguleres maksimalt tillatt kotehøyde for overkant gulv og overkant tak, for å binde opp høydebeliggenheten.  Søknadspliktige tiltak må være innenfor byggegrenser. Sportsboder bør plasseres i garasjekjeller for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal.  Hensyn til luft og rom, og sjenanse/innsyn må ivaretas i plangrepet (organisering av bebyggelse og uterom mm). Forskning viser at avstanden mellom bygg, av hensyn til uterom, ideelt sett ikke bør være mindre enn høyden på byggene. Se Husbankens [rapport *På taket I gården I parken*](http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/2805/paa_taket.pdf) Av hensyn til privatliv og innsyn bør det være en avstand på minimum 15 meter mellom vegger som skal ha vinduer.  Bebyggelsens plassering skal vises med byggegrense, og plassering av underjordisk garasjekjeller skal vises med bestemmelsesgrenser. Parkeringskjellere bør i størst mulig grad plasseres under bygningene, av hensyn til grønnstruktur og overvannshåndtering.  Tomtenes plassering inntil skråningen med skog gjør at planområdet tåler forholdsvis høye bygninger. Det vil være begrenset med konsekvenser knyttet til sol- og skyggeforhold for omliggende bebyggelse. Det er ikke ønskelig å bygge såpass tett at Krokenveien oppleves som en tett mur av balkonger og vinduer. Begrensning av bygningene bredde og lengde vil derfor være mer kritisk med tanke på områdekarakteren i nabolaget, samt behovet for gode uteoppholdsarealer. For å sikre lys og luft på planområdet vil det være positivt om forslaget også forsøker seg på en tilpasning til de eldre blokkene rett ovenfor veien, og ikke kun nyoppførte Krokenveien 23. |  |
| **Arkitektur og estetikk**  Det er angitt «god material- og fargebruk» i planinitiativet. Forslagsstiller har vist til utforming i slektskap med tilsvarende bygg i Krokenveien 23.  Kommunen har vedtatt en formingsveileder og det forventes at anbefalinger i denne følges når det gjelder arkitektur og estetikk.  Det foreligger en mulighetsstudie for hele planområdet, men denne ser kun på plassering og volum, og tar ikke for seg estetikk og arkitektonisk uttrykk. Per nå foreligger kun fasadeoppriss og tegninger av ønsket blokk i Krokenveien 33. Dette gir utfordringer med tanke på å sikre gode løsninger for fremtidig bebyggelse på resten av planområdet. Det forutsettes at det sendes inn fasadeoppriss for bebyggelsen i hele planområdet.  Dersom forslagsstiller ikke har kontroll på alle eiendommene, vil fasadeoppriss være illustrasjoner. Det må i så fall tas forbehold om riktig detaljnivå på plan og bestemmelser for å sikre kvalitet når resten bygges ut.  Det vil vurderes om det skal settes bestemmelser som sikrer at eventuell innglassing av balkonger får en enhetlig utforming, f. eks. ved å angi at eventuell innglassing ikke må skje enkeltvis, men samlet. |  |
| **Naturgitte forhold**  Nærturområdet i bakkant av planområdet må bevares. Her er tursti og turområde med gapahuk. Forslagsstiller må vurdere og redegjøre for løsninger for å gjøre naturområdet mer tilgjengelig for beboere og besøkende i planområdet.  Vegetasjonen i bakkant av utbyggingen må ikke fjernes, men kan eventuelt trimmes.  Skråningen med skog er et viktig landskapselement på stedet, og det er ikke ønskelig at ny bebyggelse skal være så bred og høy at skogen ikke er synlig fra Krokenveien. |  |
| **Lek og uteopphold**  Felles uteoppholdsareal bør tilrettelegges slik at det inviterer til opphold og samvær for alle aldersgrupper, i tillegg til å ivareta overvannshåndtering og naturmangfold.  Det er angitt i planinitiativet at 80 % av uteoppholdsarealet kan være på private terrasser. Dette er ikke et sentrumsområde, og uteoppholdsareal bør primært ligge på terreng. Viser blant annet til kommuneplanens § 5.4 - *Uteoppholdsareal tilknyttet bolig skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng*.  Planområdet bør tilrettelegges med minimum 50 m2 MUA per boenhet. Se kommuneplan § 6.1.5, som også krever minimum 70% på terreng.  Det er ikke bare mengde eller størrelsen på uteoppholdsarealene som vil telle, men kvaliteten på disse med tanke på form, solinnfall, opparbeidelse og andre sentrale kvaliteter. Forslagsstiller må foreslå en god helhetlig løsning for aktuell bygningstype (rekkehus/townhouse/blokk), inkludert fordeling mellom private og felles uteoppholdsarealer.  Lekearealer/uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse. Ved utbygging i trinn skal ferdigstillelse av uteoppholdsareal kreves på en måte som ivaretar uteopphold for hvert enkelt trinn. Dette for å unngå at det ene bygget etter det andre bygges og tas i bruk uten at uteoppholds- og leke-arealer er ferdigstilt i tilstrekkelig grad. |  |
| **VA:**  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 overvannsdisponering (LOD).  Dersom det blir aktuelt å tillate påslipp av overvann i tråd med kommunens Retningslinjer for overvannshåndtering (søknadspliktig), så er det kommunal overvannsledning i Krokenveien men det må tas forbehold om kapasitet og tilstand.  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 eventuelt overvann som går i fellesledning i dag. Om det blir behov for fordrøyningstanker må det tilrettelegges for naturlige og (blå)grønne løsninger for fordrøyning av overvann i uteområdene.  Tilkobling til enheter må skje i kum. Det er ganske ny VA-infrastruktur i den delen av Krokenveien som reguleringsplanen er. Det kan hende utbygger må gjøre endringer på kummer hvor de skal kobles til. Dette må en eventuell utbyggingsavtale ta for seg.  Utbygger må selv sørge for at det blir foretatt brannvannstester som gir svar på om det er kapasitet i området som dekker kravene. |  |
| **Forurensing:**  Historikken til eiendommene er usikker. Forslagsstiller må redegjøre for historikken til eiendommen, og gjøre en vurdering av om det foreligger mistanke om forurensning i grunnen, jfr kap. 2 i forurensingsforskriften. Eventuelle nedgravde oljetanker må lokaliseres og saneres. Eventuelle private slamavskillere må hvis mulig kobles ut.  Databasen for grunnforurensning viser at området ligger inntil lokalitet ID 2384 – Tyrimyra avfallsplass. Det foreligger ikke mistanke om forurensning fra Tyrimyra avfallsplass innenfor planområdet.  Utslipp fra parkeringskjeller må sikres (sandfang og påslippstillatelse).  **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](https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/M1243/M1243.pdf) |  |
| **Flom, ras og skred**  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 .  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 |  |
| **Brann:**  Hvis ikke det bygges gjennomgående leiligheter må brann ha tilgang bak bygningene for å sikre tilgang til hver boenhet.  Utbygger må selv sørge for at det blir foretatt brannvannstester som gir svar på om det er kapasitet i området som dekker kravene. |  |

1. **Aktuelle overordnede føringer**

Se oversikt over disse på nettsidene våre under «[Lokalt regelverk](https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplaner/lokalt-regelverk/)» og «[Nasjonalt/regionalt regelverk](https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplaner/nasjonaltregionalt-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 |
|  | Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040 |
| x | Kommunedelplan for gående og syklende |
| x | Trafikksikkerhetsplan 2017-2021 |
| x | Grønn plakat |
| x | Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune |
| x | Strategi for universell utforming 2015-2025 |
| x | Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune |
| x | Parkeringsforskrift for Ringerike kommune |
| x | Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune |
| x | Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap |
|  | Bryggeveileder Ringerike kommune |
| x | Krav til lekeplasser |
|  | Jordfaglig vurdering |
| x | Annet: Teknisk veilysnorm, Vei- og gatenorm, Formingsveileder |

**Regionale føringer**

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

**Nasjonale føringer**

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

1. **Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *(X)* | **Temaer** | ***Ved innsending av planforslag*:** Forslagsstiller fyller ut her *hvordan og hvor* dette er fulgt opp/ dokumentert: |
| **6.1** | **Utvikling av by og lokalsamfunn** |  |
| x | Rett lokalisering  *ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri* |  |
|  | Konsekvenser for sentrum |  |
| x | Estetikk (kommuneplanen § 5.8).  *Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.* |  |
|  | Møteplasser og byrom |  |
| x | Konsekvenser for naboer |  |
| **6.2** | **Landskap, natur og kulturmiljø** |  |
| x | Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8). |  |
| x | Naturmangfold. *Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12* |  |
|  | Landbruk, jord og skog |  |
|  | Strandsone, vann og vassdrag |  |
| x | Grønnstruktur |  |
|  | Kulturminner og kulturmiljø |  |
| x | Masseforvaltning:  Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse. |  |
| **6.3** | **Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)** |  |
| x | Risiko- og sårbarhetsanalyse  *Skal alltid utarbeides.* |  |
| x | Forurensning i grunnen  *Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse* |  |
| x | Støy (se kommuneplanen § 5.2) |  |
| x | Luftforurensning |  |
|  | Forurensning til vann |  |
| x | Annen forurensning eller miljøulemper |  |
| x | Radon |  |
| x | Skred (se kommuneplanen § 5.12) |  |
|  | Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12) |  |
| **6.4** | **Barn og unge** |  |
| x | Barnehage |  |
| x | Skole |  |
| x | Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss) |  |
| x | Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser) |  |
| x | Øvrige interesser - barn og unge |  |
| **6.5** | **Teknisk infrastruktur** |  |
| x | Energiløsning. Planinitiativet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. |  |
| x | Bredbånd/fiber |  |
| x | Vann og avløp (se kommuneplanen § 5.7) |  |
| x | Overvannshåndtering (se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering) |  |
| x | Renovasjon (se kommuneplanen § 5.5) |  |
| x | Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten |  |
| **6.6** | **Samferdsel** |  |
| x | Veg og trafikk |  |
| x | Adkomst (avkjørsel/kryss) |  |
| x | Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15) |  |
| x | Trafikksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10) |  |
| x | Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3) |  |
| **6.7** | **Aktivitet for alle** |  |
| x | Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9) |  |
| x | Nærturområder og friluftsliv |  |
| x | Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10) |  |
| **6.8** | **Bokvalitet** |  |
| x | Antall og type boliger |  |
| x | Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5) |  |
| x | Sol/skyggeanalyse |  |
| **6.9** | **Annet** |  |
|  |  |  |

1. **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 | Fortau og vei, renovasjon, overvannshåndtering |  |
| x | Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende | Fortau og vei |  |
| x | Skolekapasitet | Fortau og vei |  |
| x | Trafikksikker skolevei | Fortau og vei |  |
| x | Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder | Lekeareal skal være ferdig opparbeidet før  det kan gis brukstillatelse for bebyggelse  innenfor planområdet. |  |
| x | Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning | Mulig skredfare |  |
| **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? |  |  |

1. **Informasjon og medvirkning**

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

1. **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.

1. 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](https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplaner/planprosessens-informasjonsside/#heading-h2-1).

1. **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 | Plankartet skal ha tilstrekkelig detaljeringsgrad og vise følgende juridiske linjer:   * formålsområder m. feltnavn (byggeområder, interne veier og gangveier, gjesteparkering, renovasjon, lekeareal, offentlig samferdselsareal inkludert fortau Krokenveien, etc.) * regulere hva som er felles og offentlig * nye eiendomsgrenser og hvilke som skal oppheves. * byggegrenser * maksimal gesims og eller mønehøyde * frisiktsoner og –linjer |  |
| Reguleringsbestemmelser (pdf og word) | [Kommunens mal for bestemmelser](https://www.ringerike.kommune.no/globalassets/bilder-blokker-og-filarkiv/bilder-og-dokumenter/samfunn/areal-og-byplan/planprosessen-fra-a-til-a/mal-for-bestemmelser.docx) skal brukes. |  |
| Planbeskrivelse, inkl.  ROS-analyse  (pdf og word) | Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning.  [Kommunens mal for planbeskrivelse](https://www.ringerike.kommune.no/globalassets/bilder-blokker-og-filarkiv/bilder-og-dokumenter/samfunn/areal-og-byplan/planprosessen-fra-a-til-a/planbeskrivelse.docx) skal brukes. |  |
| Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 | Skal vise maksimal utnyttelse, 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). |  |
| Kopi av varslingsdokumenter:   * Kunngjørings-annonse og dato i avisa * Varslingsbrev * Varslingsliste * Innkomne merknader |  |  |
| Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader (word) |  |  |
| **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)***.**  **-** geoteknisk rapport  **-** trafikkutredning | |  |
| I**llustrasjonsbehov** *(vurderes fra plan til plan):*   * Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser all ny bebyggelse og nytt og eksisterende terreng * Fasadeoppriss av all ny bebyggelse med farger og materialer * Fjernvirkning og nærvirkning skal illustreres. Her må perspektiv sett fra Krokenveien inkluderes. * Perspektiver/ modell * Lengde og tverrprofil for veiene * Annet illustrasjonsmateriale | |  |

1. **Kart**

**Basiskart**

Basiskart bestilles via [Infoland](https://infoland.ambita.com/#/).

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](https://www.ringerike.kommune.no/innhold/miljo-og-areal/arealplaner/planprosessens-informasjonsside/#heading-h2-4).

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

1. **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. |  |
|  | Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd? |  |
|  | Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum? |  |

1. **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.

1. **Gebyr**

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

**Fakturaadresse:**

|  |  |
| --- | --- |
| Navn | Krokenveien AS |
| Adresse | Telegrafalleen 2 |
| Postnr. og –sted | 3510 Hønefoss |
| Organisasjonsnummer | 927103044 |

1. **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 | Sept. 2021 |  |  |  |  |  |  |  |
| Frist for innspill |  | Oktober 2021 |  |  |  |  |  |  |
| Utarbeiding  av plan |  |  | Mai 2022 |  |  |  |  |  |
| Førstegangs- behandling |  |  |  | August 2022 |  |  |  |  |
| Offentlig  ettersyn |  |  |  |  | Sept/okt 2022 |  |  |  |
| Merknads-  behandling |  |  |  |  |  | Okt/nov 2022 |  |  |
| Andregangs- behandling |  |  |  |  |  |  | Januar 2023 |  |
| Planvedtak |  |  |  |  |  |  |  | Januar 2023 |

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