



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Veienkollen boligfelt

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 oppstartsprosessen, 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	XXX – Detaljregulering for Veienkollen boligfelt	
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	49/322, deler av 3049/1 og 49/1	

Dato for komplett planintitiativ	08.04.2021	
Møtested	Sperillen, Fossveien 9	
Møtedato	02.09.2021	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> Dagfinn Augdal, Randi Nerdrum, Tronrud Eiendom AS <u>Fagkyndig:</u> Ellen Grønlund, Tronrud Eiendom AS <u>Grunneiere:</u> Tronrud eiendom AS, Ringerike Kommune, <u>Fra kommunen:</u> Mette Sofie Andreassen (saksbehandler), Grethe Tollefsen (medsaksbehandler), Katrine Kammerud (avdelingsleder).	
	<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: Berntsen plan og oppmåling er engasjert til å tegne plankart, men stiller ikke i oppstartsmøte, i samarbeid med Cowi.	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre		

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_133 Område ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985	Eneboliger

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen

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.
Merknad:	

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.

3. 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. <i>Lim inn et kart med planavgrensning her:</i> Planavgrensning skal inkludere arealer så frisktlinjer v. kryss mot Veienkollen kan reguleres inn. Forslagsstiller bes sende inn ny planavgrensning som må godkjennes av kommunen før varsel om oppstart.

4. Kommunens tilbakemeldinger

Kommunes tilbakemeldinger , blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.	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.
Prinsipielle avklaringer: Planområdet er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel, og planinitiativet	

<p>er dermed i tråd med overordnet plan. I gammel plan fra 1985 er området regulert til eneboliger. Det er uklart om det i denne reguleringsprosessen også dreier seg om eneboliger, og hvor mange boenheter som er planlagt på området. Skal nå reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, men fem planlagte tomter innenfor planområdet. I arealstrategien ligger planområdet innenfor ytre sentrumsgrense, hvor det åpnes for lavere arealtetthet enn i indre sentrumsgrense, og planinitiativet kan dermed sies å også være i tråd med arealstrategien.</p> <p>Forslagsstiller har som hensikt å selge eiendommene videre som selvbyggertomter.</p>	
<p>Landbruk Her blir det etablert et boligfelt inneklemt i et jordbrukslandskap. Det er allerede påpekt at dette kan være en utfordring i forhold til støv, støy og lukt fra jordbruksdrift. I nærheten av det aktuelle området er det allerede meldt om ubehag for beboere. Det er ikke uvanlig med konflikter som oppstår mellom drivere av landbruksjord og eiere av boliger. Det ligger allerede to boliger inne i dette jordet, og jo flere boliger, desto høyere sannsynlighet for miljømessige ulemper for landbruket, som kan legge restriksjoner på hvordan bonden kan drive jorda.</p> <p>Det er tegnet inn 5 boligtomter, hvorav to grenser mot dyrka mark. Her må det reguleres inn buffersoner og byggegrenser. Hensiktsmessig størrelse på buffersone må fastsettes i samarbeid med landbruksavdelingen. Buffersone må reguleres inn, og ha bestemmelser om type vegetasjon og skjøtsel av denne. Bevaring av naturlig kantvegetasjon med bakkevegetasjon, busksjikt og trær vil gi best effekt både mot jordbruksdrift og for det biologiske mangfoldet.</p>	
<p>Trafikkforhold og tilgjengelighet Planen må legge til rette for bruk av sykkel for både beboere og besøkende.</p> <p>Planområdet ligger tett ved barneskole, ungdomsskole og barnehage. Det er også kort vei bussholdeplass. Noe lengre vei til dagligvarehandel.</p>	

Snarvei kan ev. kombineres med buffersone for landbruk langs jordet, men denne vil da være ganske kupert grunnet terrenget i det aktuelle området.

Krysset nedenfor planområdet er et kritisk punkt ved henting og levering ved skolen. Dette spesielt på vinteren hvor det er glatt i veien. Krysset er ganske uoversiktlig ut på hovedveien (Soknedalsveien). Mulig behov for å senke farten i Soknedalsveien for å øke trafikksikkerhet. Planavgrensning må utvides så det kan reguleres inn frisisiktsoner i forbindelse med veikrysset mellom Veienkollen og stikkveien.

Det må legges til rette for sikker måte av kryssing av gangvei, spesielt med tanke på siktlinjer.

Det må også tas hensyn til veien under anleggsperioden til planområdet.

Kommunen har nylig vedtatt en vei- og gatenormal og en teknisk veilysnorm. Disse vil være førende for utforming og teknisk standard på kommunale veiarealer i planområdet. Kommunen anbefaler også at disse følges på private veier der det skal kjøres renovasjons- og brøytebiler, og er nødvendig dersom det er tenkt at kommunen skal overta drift og vedlikehold en gang i fremtiden.

Planområdets adkomst må ellers være tilgjengelig og dimensjonert for større kjøretøy i forbindelse med utrykning og renovasjon. Det må også dokumenteres god snuplass ved hjelp av sporingskurver.

Parkering

Det må utarbeides og vises tenkt løsning for parkering for beboere og besøkende.

Interne veier og parkering skal organiseres slik at trafikkfarlige situasjoner begrenses.

Renovasjon

Planinitiativet viser kun en tenkt sone for renovasjonsløsninger, på vestsiden av adkomstveien. Felles løsning for renovasjon bør etableres. Forslagsstiller ønsker felles renovasjonsløsning for fire av de fem eiendommene.

Plassering av denne må sees opp mot renovasjonsforskriften og HRAs krav til innsamling av avfall. Snuplass for renovasjonskjøretøy må løses på området. Forslagsstiller viser til at renovasjonsbil allerede snur lenger opp i veien ved annen eksisterende bebyggelse.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Siden terrenget ikke er flatt er det viktig å avklare terrengendringer som skal være tillatt. Dette også av til hensyn til kvikkleire. Det må stilles krav til kotehøyde over havet for veisystem og overkant møne/gesims.

Terrengets utforming gjør at nærvirkning av nye boliger på området vil endre landskapets karakter. For høye eller tette bygninger vil forringe stedets landlige karakter, og dette er ikke ønskelig. Eksisterende bebyggelse i området er lav småhusbebyggelse, og en videreføring av denne karakteren er ønskelig for god bevaring av stedets karakter og identitet.

Planinitiativet viser til kommuneplanens arealdel for bestemmelser for utnyttelsesgrad (BYA maks 25% for uregulert område), gesimshøyder (7 m) og mønehøyder (9 m), tomtestørrelser (700 m² for enebolig og 900 m² for tomannsbolig), og uteoppholdsarealer (min 200 m² for enebolig og 150 m² for tomannsbolig). Dette er gode dimensjoner og utnyttelsesgrader for området, og vil kle stedet godt.

Grunnet terrengets utforming og planområdets orientering mot sør-vest vil en nøktern utbygging her i liten grad gi negative konsekvenser med tanke på utsikt og solforhold for tilgrensende bebyggelse. Det er likevel ønskelig å se tegninger som viser snitt gjennom planområdet og tilgrensende eiendommer med eksisterende bebyggelse.

Tenkt bebyggelse innenfor planområdet bør plasseres på en slik måte at det gir gode rom mellom bygningene, og slik at innsyn mellom boenhetene begrenses. Dette må undersøkes opp mot krav til kvalitet og størrelse på uteoppholdsarealer, samt løsninger for intern sirkulasjon og tilgjengelighet innenfor planområdet.

<p>Arkitektur og estetikk Planinitiativet har ingen illustrasjoner av tiltenkt bebyggelse, men beskriver muligheten for å tilpasse nye boliger til strøkets karakter. Stedet oppleves i dag som rolig og noe landlig, med forholdsvis nøktern småhusbebyggelse med gode utearealer. Arkitekturen er fra varierende epoker, men er gjennomgående tradisjonell med en til to etasjer med saltak eller valmtak, med fasader i trekledning. Dette stemmer overens med eksisterende reguleringsplan, som sier følgende: <i>Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Boligens loftsetasje kan utnyttes til rom for varig opphold. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Bygningene skal ha saltak.</i></p> <p>Kommunen anser eksisterende bestemmelser om arkitektur som gode, og ser gjerne disse videreført i ny reguleringsplan.</p> <p>Forslagsstiller ønsker ikke stramme bestemmelser for bygningenes utforming, og viser til at mange ønsker å bygge hus med flatt tak.</p>	
<p>Naturgitte forhold Planområdet plassering i skråning vil kunne gi et behov for forstøtningsmurer og annen bearbeiding av skråningen. Eventuelle tiltak i forbindelse med dette skal være så små som mulige, og virkningen sett fra hovedveien skal minimeres.</p>	
<p>Lek og uteopphold Ønskelig om samlingsplass til flere med bord/benker og noe lekeplassutstyr som kan deles mellom boligene. Eventuelle lekeplasser må driftes privat. Kommuneplanens bestemmelser tilsier at det skal være 25 m² lekeareal per boenhet.</p> <p>Både fellesarealer og private uteoppholdsarealer må ha en hensiktsmessig plassering og utforming, slik at kvaliteten på arealene ikke forringes.</p>	

Solforhold, vindforhold og andre sanselige og estetiske kvaliteter skal ivaretas i utformingen av uteoppholdsarealene.

Bygningen skal plasseres slik på tomte at uteoppholdsarealene har gode solforhold. Uteplassen bør derfor legges på husets solside. Det er viktig at uteoppholdsarealet ligger nær opp til og i god kontakt med bygningen. Alle boenheter og felles utearealer bør ha sol minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. Avstanden til tilstøtende bebyggelse bør være tre ganger lenger enn gesimshøyden på det tilstøtende bygget. Dette i tråd med krav og anbefalinger i TEK-17.

Planlagt MUA per boenhet skal være i tråd med bestemmelser i kommuneplan, med minst 200 m² for enebolig og 150 m² for tomannsbolig. Felles lekearealer inngår ikke i beregning av MUA. Uteoppholdsarealene skal i hovedsak løses på bakkeplan, og skal ikke være brattere enn 1:3. Støynivå på uteoppholdsareal kan heller ikke overskride 55 dB, i følge kommuneplanens bestemmelser.

Forurensing

Planområdet ligger i nærheten til kommunalt VA-ledning. Det er ingen aktive slamavskillere/tanker nær planområdet.

Planområdet grenser til kommunalt deponi, hvor det er mistanke om forurensning i grunn. Siden det er mistanke om grunnforurensning/fare for deponigass ol., må det gjøres en vurdering i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2.

Overdekket fylling på skoleområde. Det er deponert kommunalt avfall i fyllingen. Det foreligger ingen opplysninger som gir grunnlag for mistanke om innhold av noe spesialavfall av betydning (14.09.2011 FMBU Øyvind Skovgaard). Fyllingen var i bruk til 1957. Tomten er i matrikkelen en feste eiendom hvor Ole Aasen er eier. Det har vært uklart hvor denne fyllingen har vært. Det foreligger ingen egenrapporter. Dette må sikres i bestemmelsene om masseforflytning (ikke –forurensende masser.)

<p>Forslagsstiller viser til historiske flyfoto av området, som viser at det sannsynligvis ikke har vært deponi på dette området.</p>	
<p>VA Mulig behov for nye kummer, eller ekstra kummer. All VA kan kobles til i område i sør-øst. VA-plan må utarbeides.</p> <p>Overvann må håndteres på egen grunn, ikke gjennom påslipp. Se kommunens veileder for overvannshåndtering, jf. også plan 431 § 4.8.</p> <p>Det oppfordres til å inkorporere overvannshåndtering til å også opprettholde biologisk mangfold og sanselige og estetiske kvaliteter i planområdet. Se også kommunens formingsveileder for eget kapittel om vann.</p> <p>Forslagsstiller må sørge for at det foreligger brannvannstest for området som gir svar på om det er kapasitet nok. Området må ha tilgang til slokkvann.</p> <p>Eksisterende VA-ledning på tvers av planområdet er angitt som privat i kommunens kartverk. Uansett om de er private eller offentlige er det ikke tillatt å bygge over disse. Det må være minst 4 meter avstand til byggverk for at ledningene skal kunne vedlikeholdes eller at muligheter for skader på byggverk etter lekkasjer skal minimeres. Om man skal bygge nærmere enn 4 meter fra ledningene må de enten flyttes eller bygningens fundament må konstrueres på en slik måte at man kan grave opp ledningene uten at byggverk tar skade av dette.</p> <p>Med byggverk på den ene siden av ledningsanlegget må det etableres en hensynsone på andre siden av traseen slik at adkomst med egnede maskiner er mulig.</p>	

Støy og luftforurensning

Planområdet ligger inntil gul støysone, grunnet fylkesveien som går forbi i sør. Bygninger må dermed plasseres slik at det oppnås god skjerming mot støy og vibrasjoner for både inne- og uteoppholdsarealer.

Støysone må tegnes inn i plankartet som en hensyns/sikkerhetssone

Flom, ras og skred

Av [faktaarket til området](#) framgår det at det er «ikke fare for områdeskred». Videre står det «Detaljkartlaggning av sona Follumåsen ifb. reguleringsplan Ringeriksbanen E16 prosjektet i 2018. Det ble påvist ikke sprøbruddmateriale i borpunkt 5G16003 og 5G16004, ref. datarapport FRE-00-A-91001, rev 01A, og dette området ble dermed fjernet som kvikkleiresone.»

Vurderingen som NGI og NVE har gjort her er god nok i denne omgang, men det må rettes spørsmål spesifikt til NVE ved høring og offentlig ettersyn om kartleggingne gjort av FRE16 er tilstrekkelig for reguleringsplanen.

De to gule markeringene i kartet under viser området hvor det er boret uten å påtreffe kvikkleire.



Grunnet høydeforskjell i området må forslagstiller gjøre en vurdering av lokalstabilitet (skråninger i tilknytning til planområdet, byggegrupp ol.). I dette området er det nok mye leire som ikke er ideelt som byggegrunn eller drenering av overflatevann, og dette må tas hensyn til i planleggingen.

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
	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
	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
x	Jordfaglig vurdering
x	Veg- og gatenorm
x	Teknisk veilysnorm
x	Formingsveileder
	Annet:

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

6. 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 <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
x	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 <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
x	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
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 (trafiksikker 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	
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	Trafiksikkerhet 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	

7. Gjennomføring:

<i>(sett «X»)</i>	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		
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
	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:
Informasjonsmøte <i>(I større reguleringssaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)</i>		

Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)		
--	--	--

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, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	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.	

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)		
Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. <i>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</i> <ul style="list-style-type: none"> - - 		
Illustrasjonsbehov (vurderes fra plan til plan): <ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer • Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres. • Perspektiver/ modell • Lengde og tverrprofil for veiene • Annet illustrasjonsmateriale 		

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.

I tilfellet Veienkollen boligfelt har oppmålingsavdelingen klarert at eiendomsgrensene er sikre.

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.	
	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	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	Tronrud Eiendom AS
Adresse	Arnemannsveien 3
Postnr. og -sted	3510 Hønefoss
Organisasjonsnummer	942 984 154

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	Okt. 21							
Frist for innspill		Okt./nov. 21						
Utarbeiding av plan			Vinter 21/22					
Førstegangsbehandling				Mars 22				
Offentlig ettersyn					April/mai 22			
Merknadsbehandling						Mai/juni 22		
Andregangsbehandling							Aug./sept. 22	
Planvedtak								Sept./okt. 22.

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