



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Løkenåsen hageby

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	Løkenåsen hageby	
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	134/12, 134/120, 133/92, 134/8 og 2167/1 134/120 og 133/92 er kommunale eiendommer. 133/92 er delt på to områder. Det ene er veiareal bestående av del av veien Øllajordet. Den andre er øst i planområdet langs Hvalsveien.	
Dato for komplett planintitiativ	24.04.2021	
Møtested	Fossveien 9 og skype	
Møtedato	26.8.2021	
Møtedeltakere	<i>Forslagsstiller: Frode S. Hagen Prosjektinvest AS. Fagkyndig: Ingvild Bodberg Stræte MAD arkitekter Grunneiere: Var ikke til stede Fra kommunen: Katrine Kammerud, avdelingsleder Reguleringsavdelingen, Linda Engstrøm saksbehandler, Grethe Tollefsen medsaksbehandler Andre: Lasse Lyhne-Hansen MAD arkitekter, Lutz Volke MAD arkitekter</i>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Merknad: Kommunen har mottatt epost fra grunneier som bekrefter at det foreligger nødvendig avtale mellom grunneier TT Consult AS og Prosjektinvest AS.
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Frode S. Hagen Prosjektinvest AS.	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	05.09.2019	Boligformål
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	56 Haugsbygd Felt A-B 297 Idrettsanlegg i Haugsbygd	Veiformål

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Detaljreguleringsplan	450 Loeshagen boligområde	Boliger i form av rekkehus og en lavblokk

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. OBS! Denne vurderingen er sendt til ekstra kvalitetssikring til en av kommunens jurister. Derfor er vurderingen med forbehold. Tilbakemelding til forslagstiller gis så fort juristene har svart ut.
	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

x	Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her: <u>ingen uenigheter</u>
x	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. <i>Lim inn et kart med planavgrensning her:</i>

4. Kommunens tilbakemeldinger

<p>Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Tema 1: Planstatus Foreslått planområde er i all hovedsak avsatt til boligbebyggelse-nåværende i kommuneplanens arealdel. En liten del av planområdet som er tatt med i sør er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette arealet ligger inntil et veikryss og er tatt med i planområdet for å sikre frisikt i krysset Løkenåsen/Fløytingen.</p>	
<p>Tema 2: Planavgrensning Foreslått planavgrensning må vurderes i forhold til frisikt, trafiksikkerhet, adkomst og trygg skolevei. Hvis planområdet som varsles må utvides etter varsel om oppstart så må det varsles oppstart på nytt.</p>	
<p>Tema 3: Grunnforhold Det må utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer grunnforhold og nødvendige tiltak for tilfredsstillende stabilitet for skråning under og etter bygging slik at det ikke oppstår skade på fylkesvegen.</p> <p>Planområdet er over marin grense, men grensen går helt i kanten med planområdet. Det må gjøres en vurdering av lokalstabiliteten; byggegrop/grunn og skråningene som er innenfor eller i tilknytning til planområdet. Selv om det ikke er fare for et områdeskred (kvikkleira) må det være avklart at det ikke er fare for jordskred som kan ramme bebyggelse.</p>	
<p>Tema 4: Dyrka mark, jordvern og naturmangfold 1,6 dekar innenfor planområdet er klassifisert som fulldyrka mark. Det må lages en jordvernplan som bl. a. beskriver hvordan matjorden skal benyttes, og evt. hvordan krav om erstatningsjord skal oppfylles, se § 5.14 i kommuneplan.</p> <p>Kommunestyret vedtok 24.3.2021 prinsipper til en arealstrategi som bl. a. skal legge føringer for neste kommuneplan. En av prinsippene som ble vedtatt er at det skal</p>	

være et strengt jordvern i Ringerike og at ingen dyrka eller dyrkbar mark skal bygges ut.

Den 16.8.2021 behandlet Hovedutvalget for miljø- og areal en sak hvor de bl. a. tok stilling til hvordan vedtaket om strengt jordvern påvirker de områder som har formål boligbebyggelse i kommuneplan og som består av dyrka eller dyrkbar mark. De vedtok bl.a. at i tiden frem til en revidert arealdel til kommuneplanen er vedtatt, skal detaljreguleringer som berører dyrka eller dyrkbar mark ha politisk oppstart.

Saken skal også behandles i Formannskapet den 25.8.2021 De kan enten følge innstillingen (vedtaket) til HMA eller vedta noe annet. Det som blir vedtatt kan få betydelse for om denne planen skal ha politisk oppstart, da den også delvis består av det som er klassifisert som fulldyrka mark.

*Info ført inn etter oppstartsmøte:
Formannskapet strategi og plan vedtok 25.8.2021 sak 21/24 innstillingen til Hovedutvalget for miljø- og areal som innebærer at detaljreguleringer som berører dyrka eller dyrkbar mark skal til politisk oppstart. Innenfor planområdet til Løkenåsen hageby er det registrert 1,6 dekar med fulldyrka jord. Dermed må denne planen til politisk oppstart.*

Planten dragehode er registrert flere steder i Haugsbygd. Den er rødlistet og må ikke berøres av tiltak. Nærmeste registrerte sted med dragehode til ligger ca. 400 meter sør for planområdet.

Tema 5: Bebyggelse

Eiendommen ligger i Haugsbygd, som er et av de prioriterte lokalsamfunnene i kommuneplan. Eiendommen ligger sentralt og det er nære til skole, butikk og andre sentrumsfunksjoner. En fortetting på denne eiendommen vil være i tråd med kommuneplan som sier at «det er viktig primært å få utnyttet fortettingsarealer i Hønefoss og i de prioriterte lokalsamfunnene.»

I kommuneplan er det også vedtatt at boligutvikling skal styrke sentrum, både i

<p>Hønefoss og i de prioriterte lokalsamfunnene og at boligutvikling skal skje i områder med gangavstand til skole, barnehage og andre tjenestetilbud.</p> <p>I planinitiativet er det foreslått ca. 60 boenheter på et areal på ca. 5,6 dekar. Størrelsen på en slik fortetting blir stor i et område som til stor del består av eneboliger. Det er også usikkert om det er mulig å følge opp kommunens krav til størrelse og kvalitet på bokvalitet og utearealer.</p> <p>Forslagstiller bes om å revurdere størrelsen på fortettingen og legge vekt på uteoppholdsareal av god kvalitet, se tema 6.</p>	
<p>Tema 6: Lekeplass og uteoppholdsareal Lekeplasser og uteoppholdsareal skal bl.a. ha tilstrekkelig størrelse, god plassering med god tilgjengelighet og gode solforhold. 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.</p> <p>Uteoppholdsareal og lekeplasser skal anlegges etter krav i kommuneplan, se §§ 5.4, 6.1.5 og 6.1.6.</p> <p>Lekeareal reguleres til felles og en rekkefølgebestemmelse skal sikre at den er opparbeidet før boliger kan tas i bruk. Lekeplasser må driftes privat.</p> <p>I planinitiativet ser det ut som at det er planlagt for ramper i terrenget ca. midt i planområdet. Det bør også være mulig for de med rullestol og rullator å komme seg til uteområder mellom de andre bygningene.</p> <p>Private uteplasser i sør ligger tett på vei. Det er negativt i forhold til innsyn og støy.</p>	
<p>Tema 7: Adkomst, trafiksikkerhet og skolevei Den kommunale delen av Løkenåsen og Øllejordet må oppgraderes til BK10. Det betyr at veien må bygges opp til dagens</p>	

<p>standard. Dette er viktig med tanke på at den skal tåle renovasjonskjøretøy, brøyte-/strøbiler og evt. busser. Veiene må da etableres med fundamentering som beskrevet i kapittel 5.3 i kommunens vei- og gatenorm. Det må også etableres fortau og snuhammer i henhold til kommunens vei- og gate norm.</p> <p>Fortau må etableres langs Hvalsveien.</p> <p>Eksisterende gangfelt over Fløytingen må tilrettelegges trafiksikkert og kryssløsningen må vurderes om den trenger tiltak for trafiksikkerhet.</p> <p>Trafiksikkerhet for myke trafikanter må ivaretas – viktig kobling til Haugsbygd ungdomsskole, Vang barneskole, samt barnehage. Nytt fortau må kobles til eksisterende gangfelt.</p> <p>Gatebelysning må etableres.</p>	
<p>Tema 8: Parkering</p> <p>Det planlegges for parkering for alle boenheter i parkeringskjellere i underetasje U2, og boder og sykkelparkering i underetasje U1.</p> <p>På plantegning av U2 er det ikke vist oppdeling i parkeringsplasser og det er ikke oppgitt leilighetsstørrelser i tabellen med nøkkeltall. Dette for å kunne vurdere om krav i parkeringsforskriften, som sier 2 parkeringsplasser til leilighet over 80 m² og 1 for under 80 m², er oppfylt.</p> <p>Det bør planlegges for besøksparkering og korttidsparkering på terrengnivå. Sykkelparkering anbefales å være lett tilgjengelig på bakkeplan i tillegg til trygt og tørt i parkeringskjeller.</p> <p>Det anbefales å legge til rette godt for sykkel, med god sykkelparkering for sykler av ulike slag og ev. lader til elsykkel.</p> <p><i>Info ført inn etter oppstartsmøte: Forslagstiller fortalte i oppstartsmøte at de ønsker å etablere et mindre antall parkeringsplasser enn det som er kravet i kommunens parkeringsforskrift. Kommunens tilbakemelding er at Haugsbygd fortsatt er et bilbasert tettsted</i></p>	

<p><i>hvor avstand til Hønefoss, kollektivtilbudet og infrastruktur ikke legger til rette for en mer begrenset bruk av bil. Det vil være en risiko for at veier i nærheten av planområdet vil bli belastet med gateparkering hvis det ikke er nok plasser for alle beboere. Derfor vil vi kreve at parkeringsforskriften følges.</i></p>	
<p>Tema 9: Renovasjon Renovasjonsløsning og plassering må følge krav i renovasjonsforskriften og retningslinjer til HRA. Se også § 5.5 i kommuneplan.</p> <p>Ved utbygging av flere enn 20 boenheter anbefaler kommunen å bruke nedgravd renovasjonsløsning, se § 5.5 i kommuneplan. Forslagstiller må sende inn søknad og lage en avtale med HRA ved bruk av nedgravd løsning. Se nettsiden til HRA for mer informasjon.</p> <p>Heising i forbindelse med nedgravd renovasjonsløsning skal ikke foregå på offentlig veg eller fortau.</p>	
<p>Tema 10: Eiendomsgrenser Grensene for eiendommene er oppmålte og klarlagte ut fra det eiendomskartet viser.</p>	
<p>Tema 11: Vann og avløp, overvann og kabler Planområdet ligger innenfor «Buffersone avløp», og i umiddelbar nærhet til kommunalt VA-ledning. Buffersone avløp er området rundt avløpsledningen, 100 m på hver side. Betyr at det er en klar tilknytningsplikt for alle bygninger innenfor sonen i tråd med kommunens øvre kostnadsgrense på 3G (tre ganger grunnbeløpet i folketrygden).</p> <p>I henhold til Kommuneplanen § 5.7 teknisk infrastruktur, er det plikt til å koble seg til offentlig avløp der dette foreligger.</p> <p>Eiendommene gnr/bnr 134/21, 134/57, 133/44, 132/18, 132/19 er tilkoblet kommunalt vann (betaler off. gebyr), men har privat avløpsanlegg/slamavskiller/tett tank (betaler slam og tilsynsgebyr avløp). Utbyggingen må ikke «spærre» for private stikkledninger slik at det medfører lengre ledning og økte kostnader.</p>	

<p>Vann må antagelig hentes fra kum 21253 i Holmstueveien. Alternativ kan en kombinasjon av 100mm vannledning i nord og 160 mm vannledning i sør benyttes som en ringløsning. Men dette må da antagelig gjøres i samarbeid med kommunen hvor vi skifter ut ledningen i nord.</p> <p>Spillvann må antagelig til kum 21604 ca. 330 meter sør-vest for utbyggingsområdet.</p> <p>Overvannshåndtering må løses på egen tomt, fordrøyning må vurderes.</p> <p>Plan for vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger må utarbeides. Se § 5.6 i kommuneplan.</p> <p>Strøm- og telekabler må legges i bakken.</p>	
<p>Tema 12: Forurensning og utslipp Databasen for grunnforurensning viser at det ikke er noen nærliggende lokaliteter registrert. Uavhengig av dette må det gjøres en vurdering i tråd med forurensningsforskriften kapittel 2.</p> <p>Utslipp fra parkeringskjeller må sikres (sandfang og påslippstillatelse).</p> <p>Området er kjent for alunskifer/skjørfjell. Det må sikres ivaretagelse av evt. forurensete masser med bestemmelser.</p> <p>Det må også sikres bestemmelser for masseforflytning av ikke forurensete masser.</p>	
<p>Tema 13: Brann og redning Det må sikres adkomst til alle boenheter. På illustrasjonene ser det ut som at det kan være en utfordring noen steder.</p> <p>Brannvannstest må utføres og krav til slokkevannskapasitet må være oppfylt.</p> <p>Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i Ringerike kommune skal følges i tillegg til forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK 17).</p>	
<p>Tema 14: Skolekapasitet Skolekapasitet er en utfordring i Haugsbygd.</p>	

I kommuneplanbestemmelsene § 4 står det at det skal stilles rekkefølgekrav om skolekapasitet ved regulering av områder til utbygging.	
---	--

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
	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
	Grønn plakatt
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
	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	
	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	
x	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)	
	Luftforurensning	
	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulempere; alunskifer	
x	Radon	
x	Skred (se kommuneplanen § 5.12)	

x	Flom og oversvømmelser; flomveier (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)	
	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	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	

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		
x	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-5?		

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte <i>(I større reguleringssaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)</i>	Forslagstiller vurderer tidlig informasjonsmøte med naboer og grendelag. Kommunen anbefaler tidlig infomøte, gjerne før varsel om oppstart.	

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

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. (NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres). <ul style="list-style-type: none"> - ROS analyse - Sol- og skygge analyse - Trafikkutredning - Jordvernplan - Plan for overvannshåndtering - Geoteknisk rapport - Utomhusplan - Støyrapport - Redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider 		
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 • 3D illustrasjoner 		

11. Kart

Basiskart

Basiskart bestilles via [Infoland](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser iht. matrikkelloven § 17.

Plankart

Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Sjekkliste for kartdokumentasjon ligger på nettsidene til kommunen [her](#).

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	Rådmann innstiller positivt til politisk oppstart.
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
x	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	I tråd med vedtak i Formannskapet strategi og plan 25.8.2021 sak 24/21 sendes planen til politisk oppstart.
	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	Prosjektinvest AS
Adresse	Kongens gate 13
Postnr. og -sted	3510 Hønefoss
Organisasjonsnummer	826 462 612

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>
Politisk oppstart	Okt/nov 2021							
Annonsert planstart		Nov/des 2021						
Frist for innspill			Des/jan. 2021-2022					
Utarbeiding av plan				Jan-mai 2022				
Førstegangsbehandling					Juni 2022			
Offentlig ettersyn						Juli-Sept. 2022		
IMerknadsbehandling							Okt-des 2022	
Andregangsbehandling								Jan/feb. 2023
Planvedtak								Mars 2023

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