



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

488 - Detaljregulering for Alles hus

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 (<i>ikke obligatorisk</i>) og plannavn	488 – Alles hus	
Plantype	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
	<input type="checkbox"/>	Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	318/443 + 318/504 (gangpassasjen) ,318/502 (plassen øst for kulturhuset)	

Dato for komplett planintitiativ	19.11.2021	
Møtested	Fossveien 7-9, ev. Teams	
Møtedato	12.01.2021	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller/hjemmelshavere:</u> Dagfinn Aslaksrud, forslagsstiller, representant for prosjektet Arnbjørn Moløkken, Kultursentrum AS Werner Jacobsen, Kultursentrum AS	
	<u>Fagkyndig:</u> Norconsult, v/Mari Takle Stensaker Norconsult, v/Håvard Fagernes	
	<u>Fra Ringerike kommune (RK):</u> Ingrid Strømme, arealplanlegger og saksbehandler for planen Metin Rashid, arealplanlegger og medsaksbehandler for planen) Fridtjof Denneche, enhetsleder miljø og areal	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	Merknad: RK har mottatt dokumentasjon på vedtak på styremøte 01.12.2021 om at sameiet for Hønefoss bru 3 gir tillatelse til igangsetting og oppstart av planarbeid for BS13, Hønefoss bru. Stiftelsen Ringerike kultureiendom ser for seg at sameiet kommer med et felles innspill til varsel om oppstart. RK sa at det vil kunne være hensiktsmessig, men at det samtidig er opp til hjemmelshaverne og styret om hvordan de ønsker å komme med innspill (felles innspill og/eller individuelt).	

	Se også punkt 4 under «Forhold til eksisterende beboere» og punkt 8 om medvirkning.
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Mari Takle Stensaker og Håvard Fagernes

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan Ringerike kommune, 05.09.2019	Sentrumsformål. Men det er formålene i plan 431 Områderegulering Hønefoss som er gjeldende.
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	431 – Områderegulering Hønefoss	Sentrumsformål (BS13). Der det er tenkt å ha gangpassasje samsvarer også med formålet i byplanen (o_SGG3) som er gangvei, gangareal, gågate. Hønefoss Bru er torg (o_ST2). Nye formålsgrenser må samsvare med formålsgrensene i byplanen.

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Detaljregulering	465 - Rutebilgården	Erstatte tilbygget fra 1983 med nytt tilbygg, og påbygg i to etasjer på «Rutebilgården». God tilpasning til det historiske funksjonalistiske bygget. Et styrket sentrumsbygg med attraktive næringslokaler som vil bidra til mer aktivitet til byrommene rundt.

x	Detaljregulering	385 – Arnemannsveien	Inaktiv plan. Vurdert til å ikke være relevant i denne sammenhengen. Hensikten med planarbeidet var å finne løsninger som bidrar til en god kryssing for bilister og myke trafikanter på tvers over Arnemannsveien. Har stoppet opp pga innsigelse fra SVV.
---	------------------	----------------------	--

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 <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: KU er ikke nødvendig siden bruken av bygget allerede er etablert. Kommunens kommentar: Vi kan heller ikke se at tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for samfunn eller miljø.
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____ <u>Begrunnelse:</u>
	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> Planområdet som skal varsles må i tillegg til BS13 og o_SGG3 inkludere felt f_S35 og hele bredden av o_ST2 ned til BKB8 for å sikre nok areal til å sikre påkjøring/avkjøring, parkering m.m.



Forslagsstiller var i møte enige om å varsle oppstart på planområdet vist i utsnittet over. De hadde spørsmål om hva kommunen ønsker å bruke torv-arealet til, og om det var omfattet av et bestemt reglement/norm for slike arealer. Videre sa de at arealene til o_SGG3 3 henger sammen med torvarealet i Hønefoss bru, og at de ser for seg at utviklingen av samfunnshuset vil kunne bidra til en aktivisering av dette torgarealet.

Etterskrift: RK antar at forslagsstiller mente om torgarealet var en del av [byreglementet for kommunale uterom i Hønefoss sentrum](#). I følge kartene som viser virkeområdet til byreglementet, kan vi ikke se at dette området inngår i reglementet. Det er derfor bestemmelsene i byplanen for torgareal og [kommunens veg- og gatenorm](#) som er sentrale her. Videre må bruken av arealet utredes i planprosessen og i samarbeid med Ringerike kommune. Se også tekst under «Parkering» i punkt 4.

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>Forholdet til overordnet plan: I kommuneplanens arealdel er arealet som er tenkt utviklet avsatt til sentrumsformål. Det er formålene i byplanen (plan 431) som er førende for detaljreguleringen.</p>	

<p>Planinitiativet er også i tråd med mange av føringene i kommuneplanens samfunnsdel særlig målene for sosial bærekraft, men også i tråd med kompakt byutvikling hvor tilbud er i sentrum, jf. «10-minuttersbyen».</p>	
<p>Forhold til byplanen: Bestemmelsene i byplanen er grunnlag for detaljreguleringen. Eksisterende bebyggelse i BS13 skal også som utgangspunkt følge kravene i byplanen.</p>	
<p>Eksisterende bebyggelse i planområdet:</p> <p>Deler av eksisterende bygg i sydøstlige hjørne skal rives. Trappenedgang i felt o_SGG3 skal utbedres. Ellers er planen å bevare resten av bygget.</p> <p>Fasadeendringer i sør (markert med gult, fase 1 i referat fra forhåndskonferanse BYG). Plassering av nybygget (fase 2) er som ved nåværende del, men det er luft mellom ny og gammel del i øst. Ny planlagt bebyggelse er moderne arkitektur, det er viktig at det harmonerer godt innad i bygget. Se nærmere vurdering av estetikk under overskriften «Arkitektur og estetikk» lenger ned.</p> <p>Det er ikke registrert bevaringsverdig bebyggelse i planområdet eller på de tilgrensende eiendommene.</p>	
<p>Kulturminner og kulturmiljøer Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen. Bygget er fra nyere tid. Vi vurderer at det ikke er behov for å involvere regionale kulturmyndigheter spesifikt her, annet at Viken fylkeskommune er høringspart ved varsel om oppstart og ved høring av planforslaget.</p> <p>Planforslaget er ikke langt unna andre kulturmiljøer, slik som Hønefoss Jugendgårdene (K42), et område som strekker seg fra Lloyds-buene, Stabellsgate, deler av bebyggelsen rundt Søndre Torv og til Fossveien 1 og bygget til Hønefoss Sparebank. Men bygningen til Alles hus, Brutorget og Sentrumskvartalet er bygd i moderne tid.</p>	
<p>Naturgitte forhold</p> <p><i>Tilpasning av bebyggelse til eksisterende terreng:</i> Planen gir lite ny bebyggelse. Forslagslagsstiller foreslår at høyden settes</p>	

<p>til K+ 93 med unntaksbestemmelser for heissjakt langsmed gågaten og K +91. Vi kan ikke se at det er behov for forstøtningsmurer e.l. Fotavtrykket på bygningen vil bli noe mer utvidet i fase 3 når man bygger ut trappenedgangen.</p> <p>Naturmangfold: Planområdet består i hovedsak av bebygde områder.</p> <p>Planbeskrivelsen bør inneholde en kort beskrivelse av naturmangfoldet i området rundt planområdet, blant annet beskrive hvilke naturtyper (bl.a. Begna/Randselva Det er også registrert viktig naturområde «Begna/Randselva) og viktige arter i området.</p> <p>Med tanke på fugleliv og pollinerende insekter, overvannshåndtering, luftkvalitet og støy, er det viktig at det kommer inn innslag av grønt, særlig på torgarealet øst for bygningen.</p> <p>Alle trærne mot Hønefoss bru bør beholdes.</p> <p>Forslagsstiller nevnte i møtet at de ser for seg at arealene i øst (mot Kongensgate) skal være primært parkering for driften av samfunnshuset, men at det også skal bli mer estetisk og grønt der.</p>	
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder</p> <p>Hovedinntrykket er at skalaen på prosjektet er akseptabelt og tilpasset eksisterende bygningsmasse på tomta og nabotomtene.</p> <p>Siden bygget vil bli lavere enn sentrumskvartalet og ligger lavere i terrenget enn Brutorget, vurderes det at det ikke vil bli uheldige fjernvirkninger. I planinitiativet står det + 93, + 91 og unntak for heissjakta. Vi regner med at det er aktuelt å beholde dagens høyde på heissjakta.</p> <p>Nytt inngangsparti: Det er positivt med mer tilgjengelig inngangsparti som vender seg mot sentrum/retning Søndre torv. Vi mener også det er positivt med en viss oppdeling av fasaden ved nybygg.</p>	

<p>Sol/skygge: Sol- og skyggediagram må være med i planforslaget for å si noe om solforhold på utearealet i øst, og i fellesarealer. Det er viktig å fokusere på effekten av tilbygget. Her er det viktig at sol- og skyggediagrammet viser skyggeforholdene på trappa. Dette er for å se om det vil være noe sol i trappa i det hele tatt. I illustrasjonen ser man en del sol, men vi antar dette ikke er tilfelle?</p> <p>Forslagsstiller påpekte i møtet at det ikke vil være noen markant endring på sol/skyggeforhold fra dagens situasjon.</p>	
<p>Arkitektur og estetikk:</p> <p>Hovedinntrykk: Bygget er særdeles godt eksponert i bymiljøet, og det er derfor viktig å sikre god arkitektur i planen.</p> <p>Tiltaket vil være et positivt løft for området og gir bygget et mer moderne preg, men man må samtidig være oppmerksom på tilpasninger til dagens omgivelser, se formingsveilederen, spesielt side 21 om tilpasning og harmoni.</p> <p>Hvordan bygget henvender seg til menneskene utenfor (lys/luft): Det er viktig at bygget henvender seg til publikum og bidrar positivt til en ny sosial akse med store vindusflater og lys ut mot gaten. Det er viktig at man kan se inn i bygget også på dagtid, at det for eksempel ikke må være sotet glass.</p> <p>Norconsult i møtet at det ikke vil bli sotet glass i nybygget. Intensjonen er å avslutte moderniseringen inn mot trappebygget. Det skal være åpent, lyst og transparent glass.</p> <p>Vinduene i tilbygget korps-/korboks: Det er viktig at det ved konserter og ved behov for solskjerming ikke gjøres tiltak som gjør at bygget oppleves som lukket fra utsiden, men at man bør kunne se inn.</p> <p>Norconsult nevnte at dette rommet primært er en et korpsrom, som også kan brukes til framvisninger. Det vil være en introvert funksjon. Forslagsstiller skal forsøke å jobbe med korpsrommet for at det skal bli</p>	

mer innbydende og ikke virke lukket fra utsiden når man skjermer for solblending inne.

Farger, form, materialer:

Nybygget har en betydelig mørkere farge enn det som er i bygget og i sentrumskvartalet. Nybygget harmoner bedre med ny bebyggelse i Brutorget, men vil bli sett mer fra Kongens gate.

Uttrykket til fasaden på nybygget gir inntrykk av en viss oppdeling (med vertikale søyler

Svart farge vil være med å «binde sammen» nytt påbygg i nord/øst og det nye, samtidig kan det virke «hardt». Siden det er et offentlig bygg, kan en tillate at det har kontrast til resten av bygget, men det er viktig å passe på at det ikke blir et for «hardt» uttrykk, men at nybygget oppleves som inkluderende, inviterende.

Det er viktig at bygningen oppfattes som et inviterende/innbydende/inkluderende kulturhus for alle, jf. Alles hus.

I møtet sa fagkyndig at de bør bruke en mørk metall refleksjons-bekledning for å skape litt fargekontraste. Men akkurat hvilken mørk farge det skal brukes og hvilken blank- eller matthetsgrad det skal være er usikkert på nåværende tidspunkt.

Hvilken farge og hvilke materialer er tenkt tilbygget mot øst (fase 3)? Viktig at det ses i sammenheng med korps-boksen i fase 2, nybygget i nordøst og resten av bygningen slik at det danner en helhet.

I møtet sa fagkyndig at det ikke ennå er avgjort hvilken farge, men utgangspunktet er at det skal være lik som det er på denne delen i dag, slik at det blir nybygget (kor-/korpsboksen) som spiller hovedrollen i bygget.

Skilt og reklame:

Vi viser til formingsveilederen pkt 8.1 og 8.2. Viktig at skilt/reklame ikke har mer enn moderat størrelse. På byggverk skal skilt være underordnet og harmonere med bygningens utforming. Dagens reklameskjerm mot parkeringsplassen ved Kongensgate er massiv og ikke i tråd med

flere av retningslinjene i 8.2.1. Kanskje man kan bruke gangpassasjen til reklame for ulike aktiviteter på kulturhuset. Skilt med «Alles» ved inngangspartiet, slik det er vist i illustrasjonene ser ut til å samsvare med retningslinjene.

Takterrasse:

Planforslaget må redegjøre for om takterrassen skal være for hele bygget eller bare for leilighetene.

Takterrasser skal være tilbaketrukket fra fasadelivet og være transparente, jf. § 4.14 j) og k) i plan 431.

Forslagsstiller påpekte at takterrassen er forbeholdt leilighetene, og planen gjør ingen endringer i dette. se også tekst lenger ned under «Forholdet til eksisterende beboere».

Illustrasjoner:

Vi ber om at det legges på farge på eksisterende bebyggelse i illustrasjonene, både innad på Alles hus, men også på sentrumskvartalet for å få et mer realistisk uttrykk av hvordan nytt og gammelt spiller sammen.

Miljø:

Bærekraftige løsninger for materialer og oppvarming spesifiseres i planbeskrivelse og planbestemmelsene.

Se bl.a. 8.14 i byplan-bestemmelsene om oppvarming. Forslagsstiller sa at bygget er i dag tilknyttet fjernvarme.

Etterskrift:

Planavdelingen har i etterkant av møtet videreformidlet dette til saksbehandler for søknaden om bruksendring, siden vi oppfattet at det i søknad om bruksendring at det stod at det ikke var planer om tilknytning.

Utearealer:

Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal:

Utgangspunktet er at kravene i byplanen til MUA og lek, se spesielt § 4.17 gjelder. Planen må redegjøre for hvilke krav man klarer å tilfredsstille.

<p>Trappe-passasjen: Det er et poeng å sørge for avklaring av passasjen mellom «Alles Hus» og «Sentrumskvartalet», slik at passasjen blir gjort mer tiltalende. Planarbeidet må utrede tiltak for å aktivisere denne gangaksen. For eksempel er lyssetting og aktiv bruk av arealet viktig her. Reklame, kunst, farger er også elementer som kan bidra til et trygt og trivelig miljø her.</p> <p>Torg-arealer mot øst: Ved vridning av landkaret på Hønefoss bru og omlegging av Kongensgate fra vei til gate (tiltak som ligger inne teknisk illustrasjonsplan i byplanen), vil uteoppholdsarealet bli mer innbydende enn det det er i dag.</p> <p>Grønt-elementer vil være et attraktivt element i området her.</p> <p>I møtet spurte forslagsstiller om reguleringsplanen skal ta hensyn til vridning av landkaret. RK informerte forslagsstiller at dette er et prosjekt som ikke kommer til å gjennomføres i nærmeste fremtid på grunn av økonomi, og forslagsstiller trenger derfor ikke å ta hensyn til det i planarbeidet.</p> <p>Se også punkt om «Parkering».</p> <p>Takterrasse: Se omtale under «Arkitektur og estetikk».</p> <p>Utearealer mot vest (Hønefoss bru): Dette ser trangt ut, hva tenker man her? ser ut som bord her kolliderer med veg/arealet?</p> <p>I møtet sa forslagsstiller at de ønsker å bruke utearealene for å aktivisere det offentlige rommet mer. Dette vil bli sett nærmere på i planarbeidet og i dialog med Ringerike kommune, blant annet når det gjelder parkering.</p>	
<p>Forholdet til eksisterende beboere Eksisterende leiligheter må høres. Hva tenker de om økt aktivitet her? Eventuelle konflikter mellom Alles hus og boliger. Støy fra korps-/korøvinger m.m. Utrede forholdet mellom leiligheter og aktivitet fra kulturhuset, eventuelle konflikter og om det er behov for avbøtende tiltak.</p>	

<p>Dette må utredes i planfasen. Forslagsstiller mente at det i utgangspunktet løses ved at det er planlagt tekniske innretninger som demper støy til beboerne. Forslagsstiller sa i møtet at de kunne ha eget møte med beboerne.</p> <p><i>Etterskrift: Etter oppstartsmøte forslagsstiller og kommunen blitt enige om at det ikke holdes noe eget møte for beboerne, men at de inviteres til det åpne informasjonsmøtet.</i></p>	
<p>Universell utforming. Det er viktig at det legges godt til rette for universell utforming for personer med nedsatt funksjonsevne. Se § 4.12 «Universell utforming» i plan 431 for spesifikke krav.</p> <p>Se også «Parkering» lenger ned for sikring av handicap-parkeringsplasser. Det må utredes hvor mye areal man trenger for å slippe av/på personer med rullestol o.l. (ekstra snuareal, areal til rampe m.m.).</p>	
<p>Trafikkforhold og tilgjengelighet: Vi antar at utvidelsen vil føre til mer aktivitet i kulturhuset, og dermed mer trafikk. Dette må utredes i planen.</p> <p>Sikkerhet: Det må lages en risikovurdering med tanke på bevisst eller ubevisst farlig kjøring inn på området, og denne vurderingen vil være førende for ev. sikringstiltak, f.eks. påkjøringssikre pullerter, bom e.l. Dersom torgarealene blir utvidet i framtida, så bør man vurdere påkjøringssikre pullerter (for å hindre at det kan kjøres inn til områder med store folkemengder).</p> <p>Varelevering: Hvor ser man for seg varelevering? Må ikke komme i konflikt med ferdsel for myke trafikanter.</p> <p>I møtet sa Norconsult at varelevering er tenkt i front (Hønefoss bru) og på nedsiden (fra Kongensgate).</p>	
<p>Parkering: Parkering er en utfordring og må ivaretas.</p> <p>Planarbeidet må vurdere og avklare behovet for parkering og kiss&ride-plasser (på- og avstigning) for planområdet.</p>	

<p>I utgangspunktet gjelder parkeringskravene i byplanen, bl.a. §§ 2.2, 3.1.5, 4.3, 4.20. Hvilken løsning for parkering har dagens leiligheter?</p> <p>Utredning av behov for p-plasser må også inkludere utfordring med at det vi kunne bli færre p-plasser på Tippen-området i fremtiden.</p> <p>I møtet sa forslagsstiller at de ser for seg at dagens parkering (mot Kongens gate) beholdes til drift av samfunnshuset.</p> <p>Handicap-parkering: Kommunen mener det er viktig å ivareta parkering til personer med funksjonsnedsettelse. Vi antar at det vil kunne være behov for 2-3 plasser.</p> <p>Norconsult sa i møtet at det trolig ikke er plass til HC-parkering på plassen mot Kongens gate, og at det heller ikke er hensiktsmessig å ha HC-plasser her, siden det ikke er plass eller slakt nok til å kunne ha rampe opp til hovedinngangen.</p> <p>Etterskrift: RK har sjekket det som ble nevnt om ev. kommunale HC-plasser (hadde blitt tatt opp på politisk møte). Det er ingen kommunale HC-plasser i sentrumskvartalet eller i umiddelbar nærhet. Nærmeste handicap-parkering er i Fossveien. Det er derfor avgjørende at det i planarbeidet utredes hvor man kan legge til rette for HC-parkeringer. Det er ikke tilstrekkelig å kun ha plass for å sette av personer med nedsatt funksjonsevne. Dette fordi mange personer med funksjonsnedsettelse kjører selv, og av dem som blir kjørt, er det flere som er avhengig av at ikke ledsageren må forlate vedkommende for å parkere bilen.</p> <p>Sykkelparkering: Legge til rette for god og trygg sykkelparkering, slik at det blir attraktivt å sykle til kulturhuset.</p>	
<p>Renovasjon: Dersom avfallsløsninger skal endres, må det ikke skje heising/tømming fra offentlig vei.</p>	
<p>Brann og redning:</p>	

Gjennomgang av branntekniske forhold er viktig. Dersom avstanden mellom Hønefoss bru 1 og 3 er mindre enn 8 m må det gjøres særskilte branntiltak mellom disse byggene. For brannvesenet er dette et utfordrende område med tanke på atkomst. Brannsmitte mellom byggverk må ivaretas.

BRE ønsker følgende rekkefølgekrav:

Det må gjennomføres en fullstendig brannteknisk prosjektering med ansvarsrett av hele bygget med oppgradering etter TEK17. Dette pga mer universelt utformet bygg og økt risiko med tettere bygningsmasse sett opp mot naboer. Viktig at brannspredning mellom høye byggverk ivaretas særskilt.

Flom, ras og skred

Flom:

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Reell flomfare må avklares og tas hensyn til i planarbeidet. Se NVEs retningslinje (spesielt kap 7) for framgangsmåte for kartlegging og TEK17 § 7-2 for sikkerhetsklasser.



Kvikkleireskred:

Faresone:

I byplan er planområdet delvis beliggende innenfor faresone for ras og skredfare, med grunnlag i utstrekningen til kvikkleiresonen 2264 Riperbakken på det tidspunktet da byplanen ble vedtatt.

Kommunen har fått utarbeidet geotekniske vurderinger av kvikkleiresonen 2264

<p>Riperbakken og konklusjonen er at sonen ikke lenger berører dette planområdet. Det betyr at byplanens §§ 10.1.1 og 10.1.2 ikke skal legges til grunn for detaljreguleringen.</p> <p><u>Aktsomhetsområde:</u></p> <p>Områdeskredfaren, dvs faren for kvikkleireskred, skal utredes i henhold til prosedyre for utredning av områdeskredfare (tabell 3.1 i NVE-veileder 1/2019). Punkt 1-3 i prosedyren definerer mulige aktsomhetsområder, og samsvarer med NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan punkt 12-14.</p> <p>Vi viser også til krav i TEK17 § 7.3 og bestemmelser i byplanen (§ 3.1.9)</p> <p>Avklaring av risiko skal skje senest på siste plannivå; for dette tiltaket i forbindelse med detaljregulering. Eventuelle behov for avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser.</p> <p>Krav til fagkyndige temarapporter:</p> <p>Alle geotekniske rapporter som leveres til kommunen skal ha gjennomgått en interkontroll med tilstrekkelig kompetanse og skal kvalitetssikres av uavhengig foretak (jf. NVEs veileder 1/2019 kap. 3.3.6).</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	
<p>Grunnforurensning.</p> <p>Siden området ligger i sentralt i sentrum er det sannsynlig at det er forurensning i grunnen.</p> <p>Det skal undersøkes om det er forurensning i grunnen før det kan bygges/graves. Hvis undersøkelser viser forurensning skal det lages en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før man kan gjøre inngrep i terrenget.</p>	

Planarbeidet må inneholde vurderinger om dette. Se byplanen § 3.1.1 og forurensningsforskriften kap. 2.	
Radon: Det er særlig høy fare for radon i planområdet. Dette må undersøkes nærmere i planarbeidet.	
VA og overvann Overvann skal håndteres i tråd med kommunes retningslinjer for overvannshåndtering, jf. også byplanen § 4.8 og 4.11 om overvannshåndtering og blågrønne løsninger. Det må redegjøres for ev. påkoblingspunkter og ev. påslippsavtale(r). Påslippsavtale er påkrevd når overvann føres til kommunal ledning).	

5. Aktuelle overordnede føringer

Se oversikt over disse på nettsidene våre under «[Lokalt regelverk](#)» og «[Nasjonalt/regionalt regelverk](#)».

Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 med arealstrategi
x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
x	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
x	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
x	Grønn plakatt
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
	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
	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
	Teknisk veilysnorm
X	Veg- og gatenormal
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 og klimatilpasning
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
x	Riksantikvarens bystrategi

6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp/ dokumentert:
6.1	Utvikling av by og lokalsamfunn	
	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
x	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>	
	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	
X	Lysforurensning	
x	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
x	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
	Barnehage	
	Skole	
	Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss)	
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser) Merknad: Se tilbakemelding under punkt 4.	
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	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)	

	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
	Antall og type boliger	
x	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5). Se omtale under punkt 4.	
x	Sol/skyggeanalyse	
6.9	Annet	

7. Gjennomføring:

(sett «x»)	Aktuelle temaer for gjennomføring:	Merknader:	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller redegjør for om det er tatt inn i planforslaget, ev. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn:
7.1	Rekkefølgebestemmelser		
x	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering		
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
	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. § 12-15?		
--	--	--

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøter og kommunale råd	<p>Det er viktig å sikre god medvirkning i planprosessen, både fra allmennheten, men særlig fra barn og unge og organisasjoner som representerer dem.</p> <p>I møtet ble vi enige om at det skal være et åpent møte på bylab og et eget møte for beboerne. Begge disse møtene må holdes i god tid før frist for å gi innspill til varsel om oppstart. Det er viktig å tilrettelegge for at medvirkning også kan skje digitalt dersom smittevern-situasjonen tilsier det.</p> <p>I møtet informerte forslagsstiller at det i forbindelse med utvikling av prosjektet hadde blitt gjennomført brukervedvirkning, men kun for det som skal være <i>inne i bygget</i>. RK informerte om kommunens ansvar for å sørge for medvirkning i reguleringsplaner, og særlig er dette viktig i en plan for samfunnshus for alle (jf. navnet Alles hus). Forslagsstiller sendte over dokumentasjon på dette arbeidet til RK 13.01.2022.</p> <p>Kommunen har vurdert innholdet i mottatt materiale. Vi anerkjenner at det er gjort mye bra arbeid med brukervedvirkning allerede. men synes likevel det er riktig</p>	

	<p>å ta opp saken i Ungdomsrådet og råd for funksjonshemmede, i tillegg til de to overnevnte møtene. Dette fordi kommunen som planmyndighet har ansvar for å legge til rette for medvirkning for sårbare grupper, og at dette skal skje i planprosessen. Vi anbefaler at dere er med oss i rådene for å presentere planene og kunne svare på spørsmål.</p> <p><i>Etterskrift:</i> Planen skal presenteres i råd for funksjonshemmede og Ungdomsrådet 01.02.2022. Norconsult deltar på vegne av forslagsstiller. Videre har kommunen og forslagsstiller blitt enige om at det beboerne blir invitert til det åpne informasjonsmøtet, og at det i utgangspunktet ikke arrangeres noe eget møte kun for dem.</p>	
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	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag</p>
---------------	-----------	--

Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format	Vi ber om å få tilsendt BIM-modell for å kunne bruke denne i kommunens 3D-modell.	
BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-modell		
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 innspill 		
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> - Støyutredning		
Illustrasjonsbehov): <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 		

11. Kart

Basiskart

Basiskart bestilles via [Infoland](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Er det uklart hvor eiendomsgrensene går, bør det foretas nærmere undersøkelser iht. pbl. § 33-2. Hvis det er unøyaktige eiendomsgrensener, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor grensene går, bør forslagsstiller rekvirere oppmålingsforretning for å avklare eiendomsgrensene. Dette av hensyn til planens gjennomførbarhet.

Plankart

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

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	
x	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	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	Stiftelsen Ringerike Kultureiendom v/Per Christian Gomnes
Adresse	Hønefoss Bru 3
Postnr. og –sted	3510 HØNEFOSS
Organisasjonsnummer	925102849

Tilleggsinfo om faktura fra forslagsstiller	Avsenders navn, adresse, foretaksnummer og kontaktperson. Kort beskrivelse av hva fakturaen gjelder, med bestillings- eller kontrakts-nr. og bestillers kontaktperson.
---	--

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	FEBR 2022	MARS 2022	APRIL/MAI 2022	AUGUST/SEPT 2022	OKT/NOV 2022	DES/JAN 2022/2023	FEBR 2023	MAR 2023
Annonsert planstart	X							
Frist for innspill		X						
Utarbeiding av plan			X					
Førstegangsbehandling				X				
Offentlig ettersyn					X			
Merknadsbehandling						X		
Andregangsbehandling							X	
Planvedtak								X

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