



RINGERIKE  
KOMMUNE

## Oppstartsmøte

Detaljregulering for Ringkollveien 78

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.

I møtet avtalte vi at kommunen sender over sjekklista i word-format til Maria i Berntsen plan og Oppmåling. Dette er forøvrig blitt normal prosedyre på planavdelingen for ikke så lenge siden. Kommunen sender også over info om we-transfer (fildelingstjeneste).

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 | Ringkollveien 78                                      |   |
| Plantype   |   | Områderegulering                            |
|  | X   | Detaljregulering                            |
|  |   | Endring av reg.plan etter forenklet prosess |
| Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet        | 103/102 og 2164/1 (FV 2862), eventuelt tilleggsareal. |   |

|   |   |  |
|---|---|--|
| Dato for komplett planintitiativ              | 14.12.2021  |  |
| Møtested                                      | Fossveien 7-9   |  |
| Møtedato                                      | 02.03.2022  |  |
| Møtedeltakere                                 | <u>Forslagsstiller:</u><br>J.K. Utvikling AS v/Johnny Karlsen og Stina Braathen   |  |
|   | <u>Fagkyndig:</u><br>Maria Helene Sæther, Berntsen plan & oppmåling AS  |  |
|   | <u>Grunneiere:</u><br>J.K. Utvikling AS   |  |
|   | <u>Fra kommunen:</u><br>Ingrid Strømme, arealplanlegger og saksbehandler<br>Grethe Tollefsen, arealplanlegger og medsaksbehandler |  |
|   | (X)   | Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert. |
|   | X   |  |
|   | Merknad:  |  |
| Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre | Maria Helene Sæther med kopi til Johnny Karlsen og Stina Braathen.  |  |

## 1. Planstatus for planområdet

### Eksisterende planer i området

| (X) | Type plan               | Plannavn, vedtaksdato   | Formål   |
|-----|-------------------------|---|--|
| x   | Kommuneplanens arealdel | Kommuneplan Ringerike, 05.09.2019   | Nåværende boligbebyggelse.<br><i>Kommentar:</i><br>Eiendommen har vært satt av til boligområde i alle kommuneplanversjonene. |
|     | Kommunedelplan          |   |  |
| x   | Reguleringsplan         | 202 Havna Hemsbogen (vedtatt 30.01.1997, senere endret flere ganger)<br>378 Nerbytunet, vedtatt 10.12.2015<br>373 Apalbakken, vedtatt 31.05.2018<br>280 Andersløkka<br>452 Ringkollveien 95, vedtatt 3.3.2020 | Boligformål  |

### Pågående planer i området

| (X) | Type plan   | Plannavn                             | Hensikten med planen   |
|-----|---|--------------------------------------|--|
| x   | Endring etter forenklet prosess av detaljregulering | 280 Detaljregulering for Andersløkka | Boligplan. Ulike endringer. Vi kan ikke se at eventuell planendring vil ha betydning for ny detaljregulering for Ringkollveien 78.   |
| x   | Endring etter forenklet prosess av detaljregulering | 373 Detaljregulering Apalbakken      | Boligplan. Hensikten med endringen er å endre på en snuhammer og byggegrensene. Vi kan ikke se at planendringen vil ha betydning for ny detaljregulering for Ringkollveien 78. |

### 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.<br>Forslagsstillers begrunnelse:<br>Kommunens kommentar:<br>Kommunen er enig.         |
|   | Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning.<br>Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____<br><u>Begrunnelse:</u> |
|   | 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.<br>Kommunen mener at det må tas med tilstrekkelige arealer til G/S i reguleringsplanen og at planområdet må inkludere fylkesveien ned til krysset ved Ringkollveien x Båntjernveien, inkludert nødvendige sidearealer på begge siden til veien for å legge til rette for fortauet.<br>Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her: _____ |
|   | 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><b>Kommunes tilbakemeldinger</b>, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>  | <p><b>Ved innsending av planforslag:</b><br/>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><b>Forholdet til kommunens arealstrategi:</b><br/>Området ligger innenfor sone for langsiktig vekst.<br/>Planinitiativet er delvis i tråd med hovedintensjonene som å redusere transportbehovet, legge til rette for mer gang og sykkel, bidra til levende tettstedsentre.<br/>Planen er mindre i tråd med prinsippet om å utvikle «innenfra og ut», og heller ikke i tråd med prinsippet om transformasjon og fortetting skal skje i de mest sentrale områdene først.<br/>Prosjektet er i tråd med prinsippet om at allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes opp for nye områder.<br/>For at prosjektet skal være i tråd med prinsipp om at fortetting og transformasjon skal skje på en måte som gir gode kvaliteter</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>på byrom og bomiljø, må det gjøres endringer. Se mer om dette under overskriften «Tomtestørrelser og plass til fellesarealer».</p>   |  |
| <p><b>Naturgitte forhold:</b></p> <p><b>Utfordringer med terrengforskjeller:</b><br/>Terrenget er ikke flatt på 103/102, og det viktig at det i reguleringsplanen avklares hvilke endringer av terrenget som skal være tillatt, og hvilken kotehøyde over havet veisystem og bygninger skal ha. Det er særlig viktig å avklare hvilke inngrep som skal være tillatt i arealene langs fylkesveien siden veiskråningen kan inneholde dragehodeplanter, se mer under overskriften «Naturmangfold», og fordi bebyggelsen kan bli uheldig mye eksponert og dominerende dersom veiskråningen skaves ned, f. eks. for å kunne anlegge atkomst til de to sørligste illustrerte boligene. Kan hende det også kan være uheldig å ha en slik atkomstvei parallelt med og så nær fylkesveien, for eksempel fordi snøbrøyting fra f. eks. adkomstveien, kan bli sendt ned skråningen mot fylkesveien?</p> <p><b>Avkjørsel:</b><br/>Dagens avkjørsel ser ut til å «stupe» ned mot Fv 164 uten en kort strekning med fall fra fylkesveien. Uten endring her kan det rutsje biler ut i veien når det er glatt, og det kan dannes issvuller i fylkesveien om smeltevann på atkomstveien renner ut på fylkesveien. Terrengnivået i atkomstveien må ut i fra dette senkes. Tomta ligger nærme Ringkollveien hvor det er mye trafikk. Kan bli et problem med antall biler inn og ut, både fra beboere og gjester til de nye boligene.</p> <p><b>Fastsetting av kotehøyde:</b><br/>Vurder å bruke samme opplegg med høydefastsettelse som i reguleringsplan 202 Havna Hemsbogen som ligger inntil den nordre grensen til 103/102. Der er maksimalt tillatt kotehøyde over havet angitt for overkant møne. Veisystemet ble grundig prosjektert, og plassering av avkjørslene ble angitt på kartet og tilpasset den prosjekterte kotehøyde på veisystemet som ses på reguleringsplankartet for plan 202.</p> |  |
| <p><b>Byggegrense til fylkesvei og nabotomter:</b><br/>Planen må forholde seg til gjeldende byggegrenser i regelverket: 15 meter til</p>  |  |

|   |  |
|---|--|
| fylkesveg, jf. veglova § 29 og avstandskrav i pbl § 29-4.   |  |
| <p><b>Tomtestørrelse og plass til fellesarealer:</b><br/>Som vi skriver i brev 17.02.2022 med foreløpig tilbakemelding, så er kommuneplanens minstekravet til tomtestørrelse for eneboligtomter 700 m<sup>2</sup> retningsgivende for reguleringsplaner. For tomannsboliger er det 900 m<sup>2</sup>. En stor del av tomtearealet, ca 1,5 daa, vil gå med til støysone/byggegrenser. Eiendommen står da igjen med ca 2,4 mål som skal inneholde 6 eneboliger, garasje, MUA, lekeplass og infrastruktur, noe som vil gi knappe tomter til eneboliger. Det må gjøres noe med planen for å få til gode tomter og plass til utearealer. Det er viktig at planen gir gode lekearealer/sosiale møteplasser, se mer under «Lekearealer» lenger ned. Er det mulig å tenke alternativt, f.eks to- og/eller flermannsboliger, eller en annen plassering på tomta.</p> <p>Forslagsstiller informerte i møtet om at de har sett litt på et alternativ med fire eneboliger og én tomannsbolig. De ønsker primært å ha eneboliger siden det ligger i et område dominert av eneboliger og at behovet for flermannsboliger er dekket andre steder i Haugsbygd, både gjennom eksisterende boliger og boliger under planlegging. Forslagsstiller ser nærmere på alternativt forslag til boligoppsett/plangrep og ta kontakt med fylkeskommunen før de går videre med å varsle oppstart. Kommunen sa at dette var lurt og vi ønsker å ha dialog om det nye forslaget. Kommunen vil gjerne ha kopi av all korrespondanse med fylkeskommunen, statsforvalteren og eventuelle andre myndigheter.</p> <p>Forslagsstiller ønsker å se på mulighetene for å oppfylle noe av kravet til lekeplass sammen med Hemsskogveien-området. Det er en lekeplass der som er felles eid av boligene i området. De tar kontakt med dem for å se på muligheter for samarbeid.</p> |  |
| <p><b>Interne forbindelser innad i og mellom boligfeltene:</b><br/>Trafikksikkerhet og universell tilgjengelighet, både på fellesarealene og i mellom byggefeltene er viktig. Det er viktig å tilrettelegge for interne gangveier mellom de nærliggende</p>   |  |

|  |  |
|--|--|
| <p>boligfeltene, Havna-Hemskogen, Nordbergfeltene osv. slik at området mellom Hadelandsveien og Ringkollveien blir oppfattet som et større felles boligområde. F.eks. slik at beboerne kan oppsøke hverandre og lekeplasser uten å måtte bruke bil. Støyskjermer langs veiene kan føre til at området mellom Hadelandsveien og Ringkollveien blir lukket inne mellom disse hovedveiene. Interne snarveier i det store området er et nødvendig tiltak av hensyn til både barn og voksne, se mer under «Støy» lenger ned.</p>  |  |
| <p><b>Boenheter/boformer og utnyttingsgrad:</b><br/>Viktig at det blir tenkt på mangfoldet, f.eks. ikke bare dyre eneboliger, men f.eks. også flermannsboliger som åpner opp for flere typer mennesker.<br/>Er eiendommen planlagt beholdt som en eiendom; som et sameie, eller er den planlagt delt opp i tomter for hver boligbygning? Er det selvbygger-tomter? Viktig at det fastsettes utnyttingsgrad tilpasset planlagt bebyggelse og eierstruktur, og at det blir helt klart hvordan f. eks. utnyttingsgrad skal regnes når det gjelder garasjer eller biloppstillingsplasser for gjester dersom slike plasser kommer i fellesarealer. Hvor mange boenheter skal det være tillatt med i hver boligbygning?</p> <p>I møtet sa forslagsstiller at de ser for seg å bygge ut hele feltet selv før det selges. Dette blant annet for å få til et helhetlig inntrykk av området. De ønsker å se på seksjonering av området og at boligene vil ha tilgang til fellesarealene.</p> <p><i>Etterskrift:</i><br/>Vi gjør oppmerksom på at kommuneplanens bestemmelse minste tomtestørrelse på 700 m<sup>2</sup> for enebolig og 900 m<sup>2</sup> for tomannsboliger er retningsgivende uavhengig av om det seksjoneres eller ikke.</p> |  |
| <p><b>Trafikksikkerhet:</b><br/>Tomta ligger nær Ringkollveien med mye trafikk, veien er særlig trafikkert på ettermiddager og helger, spesielt i vinterhalvåret. I utarbeidelse av planen må det tas hensyn til at Ringkollveien har fått mer trafikk de siste årene på grunn av de nye utbyggingene som har vært i området.</p> <p>Det er sti fra Apalveien til stikkvei fra Ringkollveien. Kommunen ser ikke at det er</p>  |  |

realistisk at fotgjengere vil benytte denne stien for å komme seg til og fra bussholdeplassen i Ringkolleveien til/og fra skole osv. All erfaring tilsier at man tar kortest vei, altså langs Ringkollveien. Viktig å legge til rette for at det skal være lett å være fysisk aktiv som ny beboer, og at det ikke skal være slik at man alltid må ta bilen for å transportere seg. Det må lages en egen trafikkanalyse.

**Fortau / G/S:**

Det er ca 160 meter uten gang- og sykkelvei fra eiendommen som skal utbygges og ned til busslommen ved krysset Ringkollveien X Båntjernveien. Det må etableres fortau eller G/S-vei langs Ringkollveien fram til innkjøringen for nye boliger i Ringkollveien 78.

På bakgrunn av eventuelle funn fra naturmangfoldkartlegging som må utføres i denne planen og dialog med Viken fylkeskommune/Brakar (for å koordinere ev. videre forlengelse av fortauet videre oppover i, må det utredes på hvilken side fortauet skal være på.

Kommunen sa at vi kan sende over de naturmangfoldkartleggingene som er gjort iforbindelse med reguleringsplanen for Nerbytunet.

**Støy:**

Kommuneplanbestemmelse § 5-2 har bestemmelser om støy. Det må utarbeides en støyrapport hvor ny støyretningslinje, T-1442/21, legges til grunn. Se særlig kapittel 3 og 4.

Støyskjerm: Ringerike kommune gjorde oppmerksom på at man må ha en skriftlig avtale med eier(e) av eiendommen(e) til der en eventuell støyskjerm skal plasseres. Avtalen må inneholde både tillatelse til plassering og ansvarsfordeling når det gjelder drift og vedlikehold.

**Anleggsstøy:**

Den planlagte utbyggingen er i et etablert boligområde. T-1442/21 setter krav til håndtering av bygge- og anleggsstøy. I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabell 4 i retningslinjen overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i



|   |  |
|---|--|
| <p>bygge- og anleggsfasen, se kap 6.2 i retningslinjen.</p>   |  |
| <p><b>Luft:</b><br/>På grunn av høy trafikkmengde i Hadelandsveien og Ringkollveien i helger og ettermiddager/kvelder er det grunnlag for å undersøke nærmere hvilke nivåer av lokal luftforurensning som er i området. Vedfyring er også en del av dette bildet (svevestøv). Luftforurensning (og støy) kan også føre til at områdene blir mer lukket inne enn planlagt, f.eks. med fysisk sperre for både støy og luftforurensning.</p>   |  |
| <p><b>Lekeplasser:</b><br/>Det er bare sendt inn perspektivskisser, hvor det skal være lekeplass som omtales i punkt f) synes uavklart. Det må være gode lekearealer i boligområdet og lekearealer skal være skjermet for støy (se T-1442/21) og ha sol. Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m<sup>2</sup> per boenhet og tilbudene bør være for barn i alle aldre. Se for øvrig krav i § 6.1.7 og «Krav til lekeplasser» for øvrige krav til lekeplasser. Det er et stykke å gå til lekeplasser i Havna/Hemskogen og Nerbyfeltet, særlig for de minste barna.</p> <p>Lekeplasser må driftes privat.</p> <p>Vi viser til det som står om mulighet for dialog med sameiet/veiet for Hemskogveien om samarbeid om deres lekeplass, omtalt lenger opp under «Tomtestørrelse og plass til fellesarealer».</p> |  |
| <p><b>Parkering:</b><br/>Parkering må være på egne arealer, se krav i parkeringsforskriften.</p>  |  |
| <p><b>Skole og barnehage:</b><br/>Skolekapasiteten på Vang skole er anstrengt. Det vil i løpet av 2022 bli utført en ny behovsanalyse. Eiendomsavdelingen i kommunen ser på kapasiteten i en rekke kommunale bygg, og skal blant annet gjøre noen vurdering om hvordan byggene knyttet til Vang skole kan utnyttes bedre. Det vil bli lagt inn rekkefølgekrav i reguleringsplanen om at skolekapasitet må være avklart.</p> <p>Per tiden er barnehagene i Haug fulle, men i motsetning til for skoler, så er det ingen krav til at småbarna skal få plass i barnehage der de bor. Det kan likevel oppstå situasjoner hvor de får plass i barnehager i motsatt</p>   |  |

|  |  |
|--|--|
| <p>kjøreretning av der foreldrene jobber. Vi kjenner til 5 barnehager i Haug (1 kommunal og 4 private).</p> <p>Kommunen sender ut noe mer oppdatert informasjon om kommunens vurdering av kapasiteten.</p>   |  |
| <p><b>Naturmangfold:</b><br/>Det er registrert funn av dragehoder og dragehodeglansbiller i umiddelbar nærhet til planområdet. Dragehode og dragehodeglansbiller er spesielt fredet og svært viktige som arter i naturen. Det er viktig å kartlegge i planfasen om disse artene fins på og rundt eiendommen. Dragehodene blomstrer kun kort periode (rundt 10.-20.juni). Området som kartlegges må være stort nok for si noe om hvor G/S bør være. Det må derfor kartlegges på begge sider av fylkesveien. Vi anbefaler å ta kontakt med Viken fylkeskommune og Statsforvalteren om størrelsen på kartleggingsområdet.</p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Arkitektur/estetikk:</b><br/>         Boligene vil bli godt eksponert fra veien. Det er viktig at de nye boligene får gode visuelle og estetiske kvaliteter i seg selv og i forhold til naturlige omgivelser og at plassering tilpasses terrenget. Området er definert som et «Boligdominerende område i kommunens formingsveieleder. Det er viktig med god stedstilpasning. Bortsett fra tilgrensende boliger i vest (murbygning) og øst (sirkelformet hus) og tre nye boliger i Apalveien (med flatt tak), er det tradisjonell byggestil i området med saltak og bebyggelse i tre. Ny bebyggelse bør ikke avvike for mye fra hovedinntrykket for området, men bør bidra til at området skal bevare sitt helhetlige preg. Det er viktig at ny bebyggelse ikke blir for mye kontrast til omkringliggende bebyggelse. Det er ønskelig at det jobbes for å skape variasjon i uttrykket på de nye bygningene innad i planområdet. Vi ønsker å unngå at de nye boligene blir identiske, da dette ikke vil øke de estetiske kvalitetene i nabolaget. Ideelt sett burde husene være av ulik form, både når det kommer til grunnflate og takgeometri. Dersom de skal ha samme form og geometri må det sørges for variasjon ved hjelp av fargebruk, materialer og annen form for detaljering. Vi oppfordrer til å lage en fargepallett for boligene som harmonerer med områdekarakteren, og at denne kan leveres som en del av byggesøknaden. Variasjon i ny bygningsmasse vil også hjelpe på tilpasningen til områdekarakteren, og bidra til bedre opprettholdelse av stedsidentitet i nabolaget.</p> |  |
| <p><b>Kulturminner:</b><br/>         Nærmeste kulturminne er et gravminne på gnr/bnr 103/293, noen hundre meter lenger vest (Berg). En ev. utbygging på 103/102 vil mest sannsynligvis ikke få konsekvenser for kulturminnet.</p>  |  |
| <p><b>Vann, avløp og overvann:</b><br/>         Spillvann må antagelig til kum 63703 i Haugkollen.<br/>         Vann må antagelig hentes fra kum 63704 i Haugkollen. Det må etableres brannkum og brannvannstester må utføres.<br/>         Overvannshåndtering skal skje på egen tomt, fordrøyning må vurderes. Eventuelt</p>   |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>påslipp til kommunal overvannsløsning må søkes om.</p> <p>Det må foreligge plan på vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger. NGUs løsmassekart viser at det er forvitringmateriale og tynt dekke, det vil si at området er mindre egnet for infiltrasjon.</p> <p>Søknadspliktige arbeider må sendes bygningsmyndigheten etter plan- og bygningsloven. Utførende entreprenør må legge inn VA-plan inn i entreprenørportalen. Tillatelse om påslipp må gis av kommunen før vi kan godkjenne rørleggermeldingen. Entreprenøren må sørge for å sende ferdigmelding via Entreprenørportalen slik at anlegget blir synliggjort i Gemini.</p> |  |
| <p><b>Renovasjon:</b></p> <p>Det kan ikke være heising på offentlig veg/fortau. Vi viser til renovasjonsforskriften og HRAs skriv «Generell info om renovasjon ved oppstart av reguleringsarbeid».</p> <p>Ringerike kommune sender forslagsstiller dette skrevet.</p>   |  |
| <p><b>Forurensning/utslipp:</b></p> <p>Det er ikke registrert grunnforurensning i nærheten. Det er registrert nedgravde oljetanker på noen av nabotomtene, men ikke på denne eiendommen Ringkollveien 78, men det kan være grunn for å tro at det er nedgravd oljetank også på denne. Viktig å informere om saneringsplikt m.v.</p> <p>Opparbeidelsesplikt for vann og avløp. Flere boliger på samme side av veien som ikke har offentlig avløp. Ev. slamavskiller må kobles ut.</p>  |  |
| <p><b>Geologi:</b></p> <p>Planområdet ligger over marin grense og det er i NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan ikke definert noen fareområder eller aktsomhetsområder for kvikkleireskred i nærheten.</p> <p>Kommunen gjorde oppmerksom på at det er viktig at man må passe på at eventuelle skjæringer ikke må utløser steinsprang. I plan for Nordberg boligfelt har dette vært et tema og er det satt inn bestemmelser om dette.</p> <p>Fagkyndig sa at de pleier å bruke en bestemt fagperson om grunnforhold, og han vil se nærmere på dette i utredning av planen.</p>  |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Radon:</b><br>Kartet viser at det er moderat til lav risiko i planområdet. Temaet må vurderes nærmere i planen.<br>Fagpersonen på grunnforhold vil også se nærmere på dette temaet i notatet. |  |
| <b>Eiendomsforhold/grenser:</b><br>Eiendommen er registrert med oppmålte koordinatfestede grenser i matrikkelen.   |  |

## 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                        |
|   | Kommunedelplan for gående og syklende                              |
| x | Trafikksikkerhetsplan 2017-2021                                    |
|   | Grønn plakate  |
| 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   |
|   | Jordfaglig vurdering   |
| x | Teknisk veilysnorm   |
| x | Veg- og gatenormal   |
| x | Formingsveileder   |
|   | Annet:   |

Kommunen informerte om at vi holder på med en ny mal for planbeskrivelse. Denne vil bli lagt ut på kommunens nettsider når den er ferdig. Vi vil holde dere oppdatert om hvilken mal for planbeskrivelse som skal brukes.

### Regionale føringer

|   |  |
|---|--|
| x | Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2022 |
| x | Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035                              |
|   | Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027                             |

|   |
|---|
| Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027 |
|---|

### 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   |
|   | Riksantikvarens bystrategi   |

### 6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

| (X) | Temaer  | Ved innsending av planforslag:<br>Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp/<br>dokumentert: |
|-----|---|--|
|     | <b>6.1 Utvikling av by og lokalsamfunn</b>  |  |
|     | Rett lokalisering<br><i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>                         |  |
|     | Konsekvenser for sentrum  |  |
| x   | Estetikk (kommuneplanen § 5.8).<br><i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>                      |  |
| x   | Møteplasser og byrom  |  |
| x   | Konsekvenser for naboer   |  |
|     | <b>6.2 Landskap, natur og kulturmiljø</b>   |  |
| 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:<br>Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse. |  |
|     | <b>6.3 Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)</b>  |  |
| x   | Risiko- og sårbarhetsanalyse<br><i>Skal alltid utarbeides.</i>  |  |
|     | Forurensning i grunnen<br><i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>                    |  |

|                                  |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| x                                | Støy (se kommuneplanen § 5.2 og T-1442/21)   |  |
| x                                | Luftforurensning   |  |
| x                                | Lysforurensning  |  |
|                                  | Forurensning til vann  |  |
|                                  | Annen forurensning eller miljøulemper  |  |
| x                                | Radon  |  |
|                                  | Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)  |  |
| x                                | Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)                |  |
|                                  | Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)   |  |
| <b>6.4 Barn og unge</b>          |  |  |
| 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   |  |
| <b>6.5 Teknisk infrastruktur</b> |  |  |
| 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                                       |  |
| <b>6.6 Samferdsel</b>            |  |  |
| 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)                                    |  |
| <b>6.7 Aktivitet for alle</b>    |  |  |
| x                                | Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)  |  |
| x                                | Nærturområder og friluftsliv   |  |
| x                                | Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)                                     |  |
| <b>6.8 Bokvalitet</b>            |  |  |
| x                                | Antall og type boliger   |  |

|            |   |  |
|------------|---|--|
| x          | Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5) |  |
| x          | Sol/skyggeanalyse                                   |  |
| <b>6.9</b> | <b>Annet</b>  |  |
|            |   |  |

## 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: |
|------------|---|---|---|
| <b>7.1</b> | <b>Rekkefølgebestemmelser</b>   |   |   |
| 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 (steinsprang), radon og grunnforurensning                                 | Må avklares i planfasen.  |   |
| <b>7.2</b> | <b>Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)</b>   |   |   |
|            | Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale   | ikke aktuelt.   |   |
|            | Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen   | Ikke aktuelt  |   |
| <b>7.3</b> | <b>Andre forhold</b>  |   |   |
|            | Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?                                      | Forslagsstiller ønsker å se på mulighetene for felles behandling av plan- og byggesak hvis det er hensiktsmessig. |   |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>RK informerte om at det trolig vil være lite tid å spare på dette og at en god del detaljer må være på plass ved off. ettersyn (krav til innhold i rammesøknad) dersom det skal være felles varsling.</p> <p><i>Etterskrift:</i><br/>Vi har tatt opp dette spørsmålet på avdelingen, og vi mener at felles plan- og byggesaksprosess ikke egner seg i denne planen. Dette fordi, som vi skriver over, at saksbehandlingstiden hos BYG generelt er veldig rask, og erfaring tilsier at det er stor sannsynlighet for at felles prosess forsinker prosessen, for eksempel ved at prosjektet endres og man likevel må nabovarsle på nytt. I denne planen er det også flere forhold som må avklares med regionale myndigheter, som tilsier at det er lurt med en planprosess som ikke er koblet (i samtid) opp mot byggesaksprosessen. Konklusjonen er altså at byggesaken vil komme etter endelig planvedtak, men vi kommer til å ha nær dialog med byggesaksavdelingen underveis i utarbeidelsen av planen.</p> |  |
|--|--|--|--|

## 8. Informasjon og medvirkning

| Hva?   | Hvordan?  | Ved innsending av planforslag:<br>Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert: |
|--|---|---|
| Informasjonsmøte<br>(I større reguleringsplaner og planer i Hønefoss kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.) | I utgangspunktet ikke informasjonsmøte, men dialog med vel i Hemskogen, ellers vanlig kontakt gjennom kravene til reg.plan-prosessen. |   |
| 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:<br>Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag |
|---|--|---|
| Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format   |  |   |
| BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-modell   | <i>Vurderes fra plan til plan om dette skal være et krav.</i>  |   |
| Reguleringsbestemmelser (pdf og word)   | <a href="#">Kommunens mal for bestemmelser</a> skal brukes.  |   |
| Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)  | Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning.<br><a href="#">Kommunens mal for planbeskrivelse</a> 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"> <li>- Kunngjøringsannonse og dato i avisa</li> <li>- Varslingsbrev</li> <li>- Varslingsliste</li> <li>- Innkomne innspill til oppstart</li> </ul> |  |   |
| Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)  |  |   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Faglige temarapporter som må følge planforslaget.</b><br/>Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4.<br/>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturmangfold-kartlegging</li> <li>- Trafikkanalyse</li> <li>- Støyrapport (vi anbefaler å vurdere om denne også kan vurdere nivåer av luftforurensning)</li> </ul>  |  |
| <p><b>Illustrasjonsbehov</b> (vurderes fra plan til plan):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng</li> <li>• Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer</li> <li>• Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres.</li> <li>• Perspektiver/ modell</li> <li>• Lengde og tverrprofil for veiene</li> <li>• Annet illustrasjonsmateriale ved behov</li> </ul> |  |

Fagkyndig hadde i møtet spørsmål om hvordan man kunne sende over store filer på andre måter enn e-post. Kommunen tipset om we-transfer (<https://wetransfer.com/>). Planavdelingen mottar en rekke planutkast o.l. via denne fildelingstjenesten.

## 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 eiendomsgrenser, 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   |   |
| x   | Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke | Viken fylkeskommune. De tar kontakt med Viken fylkeskommune før varsel om oppstart. |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | <i>Etterskrift:</i><br>Dere kan ta kontakt med saksbehandler for veg Mai Lin Rue <a href="mailto:mailnr@viken.no">mailnr@viken.no</a> , tlf 47481307. |
|   | 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                | J.K. Utvikling AS |
| Adresse             | Åsheimsvei 14     |
| Postnr. og –sted    | 3530 Røyse        |
| Organisasjonsnummer | 915 834 108       |

### 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/<br>Aktivitet   | MARS<br>2022 | APRIL<br>2022 | MAI-<br>AUG<br>2022 | SEPT-<br>OKT<br>2022 | NOV<br>2022 | DES<br>2022 | JAN-<br>FEBR.<br>2023 |
| Annonsert<br>planstart  | X            |               |                     |                      |             |             |                       |
| Frist for innspill  |              | X             |                     |                      |             |             |                       |
| Utarbeiding<br>av plan<br>(OBS! 12 ukers<br>frist fra<br>planforslag til<br>pol.behandling) |              | X             | X                   |                      |             |             |                       |
| Førstegangs-<br>behandling  |              |               |                     | X                    |             |             |                       |
| Offentlig<br>ettersyn   |              |               |                     |                      | X           |             |                       |
| Merknads-<br>behandling   |              |               |                     |                      |             | X           |                       |
| Andregangs-<br>behandling   |              |               |                     |                      |             |             | X                     |
| Planvedtak  |              |               |                     |                      |             |             | X                     |

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