



RINGERIKE  
KOMMUNE

# Oppstartsmøte for reguleringsplan

495 - Tanbergdansen

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.

Plan-ID ( <i>ikke obligatorisk</i> ) og plannavn	Tanbergdansen	
Plantype		Områderegulering
	X	Endring av planID: 405 - Tanberghøgda
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	38/69, 38/220	

Dato for komplett planintitiativ	24.05.2022	
Møtested	Fossveien 9	
Møtedato	11.08.2022	
Møtedeltakere	<i>Forslagsstiller: Fossen Utvikling AS v/Frederik Skarstein</i>	
	<i>Fagkyndig: Fossen Utvikling AS v/ Bjørn Leifsen</i>	
	<i>Grunneiere: Fossen Utvikling v/ Frederik Skarstein</i>	
	<i>Fra kommunen: Svend Hendrik Vinje, saksbehandler</i>	
	<i>Lars Lindstøl, saksbehandler</i>	
	<i>Ane Marie Rydland, avdelingsleder</i>	
	(X)	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	X	
	Merknad: Fossen Utvikling er eier av begge eiendommer som inngår i planforslaget	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Bjørn Leifsen, Fossen Utvikling	

## 1. Planstatus for planområdet

### Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
X	Kommuneplanens arealdel	Ringerike kommunes arealdel 2019-2030 Vedtatt 05.09.2019.	
X	Kommunedelplan	Kommunedelplan for Krakstadmarka Vedtatt 30.06.2016.	
X	Reguleringsplan	0605_405 Detaljregulering for Tandberghøgda Vedtatt 07.11.2019.	Boligområde

### Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen

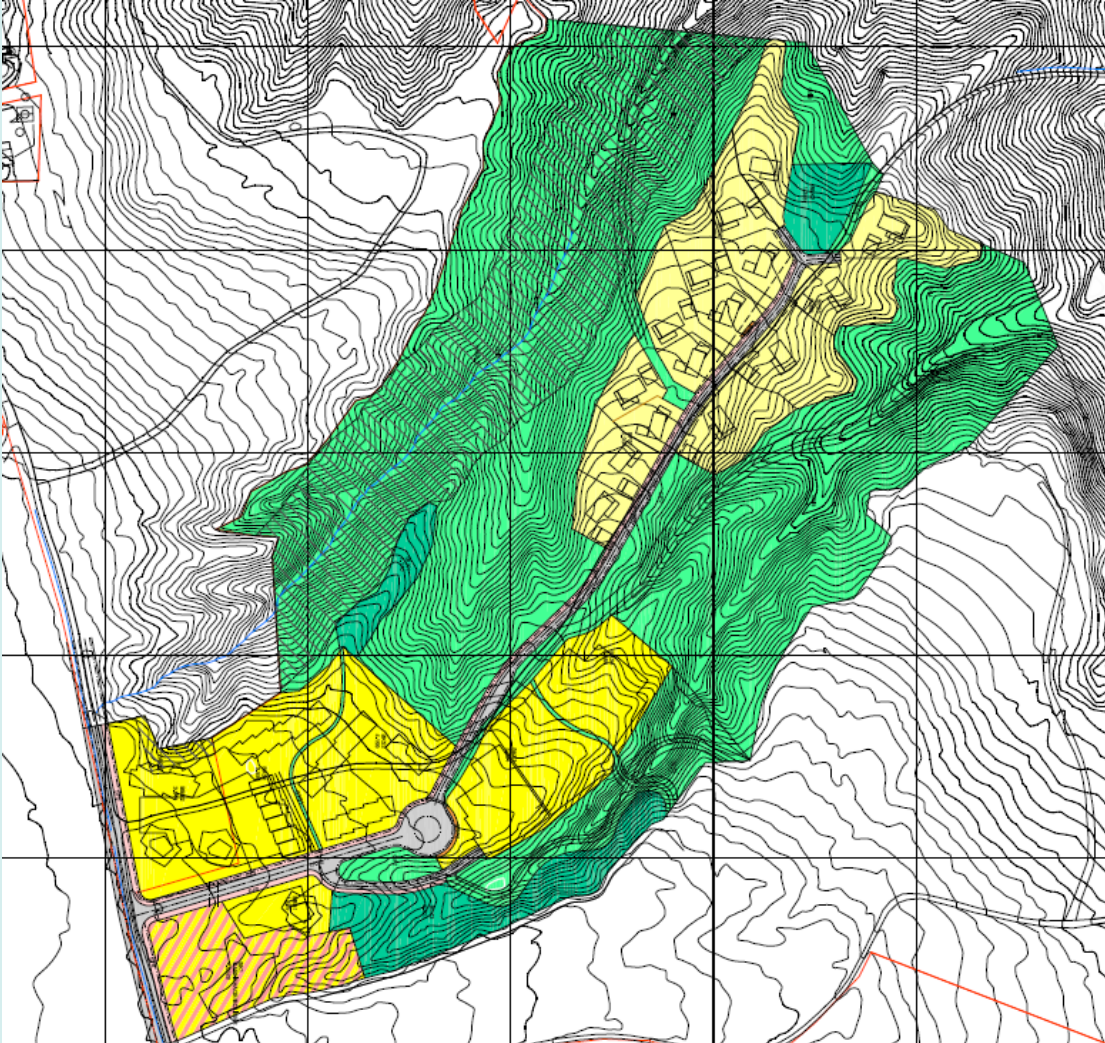
### Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
X	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
<p>Merknad:</p> <p>Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan for området. Det er ikke satt av arealer til energianlegg i gjeldende reguleringsplan for 405 – Tanberghøgda. Området solcelleanlegget ønskes plassert er i gjeldende reguleringsplan avsatt til naturområde, med tilstøtende hensynssone naturmiljø og viltkorridor. Det ble på bakgrunn varslet politisk oppstart av planarbeidet, med rådmannens innstilling om å igangsette arbeidet for solcelleanlegget, samt innlemme solcelleanlegget i den pågående reguleringsplanen for 495 – Tanbergdansen. Saksfremlegget ble behandlet av Formannskapet 16.11.22 med følgende vedtak:</p> <p><b>Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.</b></p> <p><b>Avstemming:</b> Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt. Basbergs (Sp) forslag ble enstemmig vedtatt følger saken</p> <p><b>FS2 - 46/22 Vedtak:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planarbeidet for etablering av solcelleanlegg på Tanberghøgda kan igangsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.</li> <li>2. Solcelleanlegget ses i sammenheng, og behandles i pågående planarbeid for ny reguleringsplan, 495 – Tanbergdansen</li> </ol>	

## 2. Konsekvensutredning/planprogram

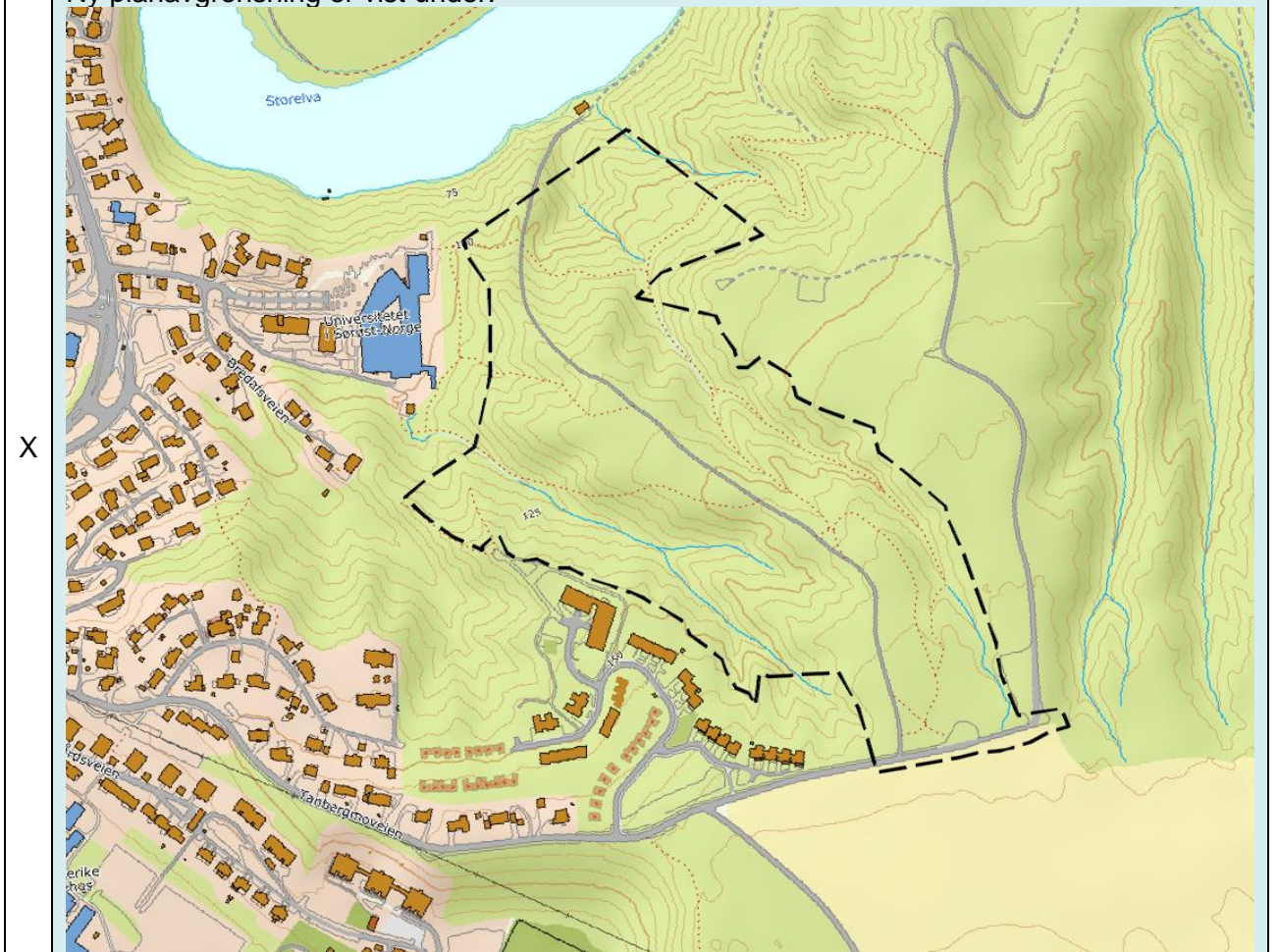
X	<p>Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.          Forslagsstillers begrunnelse:          Kommunens kommentar:          Det innsendte planforslaget er i tråd med bestemmelse i kommunedelplan for Krakstadmarka, vedtatt i kommunestyret 30.06.2016. Kommunen finner ikke at endring av plan utløser vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10 i konsekvensutredningsforskriften.</p>
	<p>Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning.          Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____  <u>Begrunnelse:</u></p>
	<p>Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.</p>

## 3. Planavgrensning

	<p>Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet.          Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her: _____</p>
	<p>Planavgrensningen i originalt planinitiativ.</p> 

**Planavgrensningen er endret siden planinitiativet.**

Ny planavgrensning er vist under:



#### 4. Kommunens tilbakemeldinger

<p><b>Kommunes tilbakemeldinger</b>, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p><b>Ved innsending av planforslag:</b> 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>Planstatus/oppstart av planarbeid</b></p> <p>Hensikten med planforslaget er å utvikle et boligområde på Tanberghøgda. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel 2019-2030 og arealplan ID: 405 – Tanberghøgda, vedtatt 31. januar 2019. Det innsendte planforslag representerer fase én av utbyggingen, og tar for seg det ene av to planlagte boligfelt fremstilt i områdereguleringen. Forslagsstiller ønsker å bruke «Tanbergdansen» som navn på det aktuelle planområdet. Kommunen er positiv til at det benyttes nytt navn som tydeliggjør at området endres, og har ingen innvendinger til navnet.</p> <p>Hensikten i planinitiativet med å etablere et boligområde er i tråd med den vedtatte kommunedelplanen for Krakstadmarka. Det legges i planinitiativet opp for ca. 118 boenheter, mot de ca. 45 boenhetene som er illustrert for det aktuelle området i detaljreguleringen for Tanberghøgda, vedtatt 07.11.2019. Forslagsstiller orienterer i oppstartsmøtet om at grunnundersøkelser viser en mer stabil grunn for området enn tidligere antatt, og at det derfor er mulighet for å ha en større utnyttelse i området, se avsnittet om naturgitte forhold. Kommunen er positive til økt utnyttelse og fortetting i sentrumsnære områder.</p> <p>Det legges opp til et utvalg av boligtyper, hvor det i planinitiativet er forslått både eneboliger, terrasseleiligheter, rekkehus og blokkbebyggelse. Kommunen vurderer at ulike bebyggelse er godt i et folkehelseperspektiv og tilpasset ulike faser i livet, da dette bidrar til å legge til rette for en blanding av befolkningssammensetningen i området. Å legge til rette for boliger med nær beliggenhet til kollektivtransport, butikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og</p>	

grøntområder er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien, og er videre viktig for å nå reduksjonsmålet for klimautslipp.

Forslagsstiller har høye ambisjoner for klimautslipp og bærekraft i prosjektet, og ønsker i den anledning å etablere et solcelleanlegg i den sørlige ravinen på området. Solcelleanlegget skal bidra til å forsyne området med grønn, fornybar energi allerede i anleggsfasen, og vil i fremtiden tilby strøm og oppvarming til alle fellesområder på Tanbergdansen.

I kommuneplanen er det avsatt område til barnehage fordelt mellom gnr/bnr 38/220 og gnr/bnr 38/69. Forslagsstiller er grunneier av begge eiendommene, og har i planinitiativet forslått å flytte på hele arealet til barnehagen over til bnr/bnr 38/69. I oppstartsmøtet informerte forslagsstiller om at flyttingen vil gi barnehagen bedre tilgang til områdets utearealer enn ved gammel plassering. Videre informerte forslagsstiller at foreslått plassering i planinitiativet er mer sentral i henhold til videre utbygging, enn opprinnelig plasser er. Kommunen har ingen innvendinger til ny plassering av barnehage.

Boliger i planområdet vil bli liggende 1.5 -2 km fra knutepunktet Ringerike sykehus hvor både lokalbusser og intercity-busser er tilgjengelig. Etablering av ny gang- og sykkelsti vestover mot USN, se avsnitt om adkomstveier og trafikksituasjon, vil gi ytterligere tilgang til kollektivtrafikken i Osloveien og fungere som en snarvei mot sentrum.

Det aktuelle planinitiativet ligger i et område hvor det i kommuneplanen er lagt opp til vekst. På lang sikt kan økt vekst i området være med å bidra til at det settes i gang arbeid med å bygge broer over til Schjongslund og Hønefoss sentrum, som igjen binder byen sammen med omkringliggende boligområder.

Det finnes per i dag ingen eksisterende bebyggelse på det aktuelle planområdet.

<p><b>Politisk oppstart</b></p> <p>Forslagsstiller søkte, etter anbefaling fra NVE, solcelleanlegget etablert gjennom en dispensasjonssøknad. Etter interne avklaringer i kommunen ble det foreslått å innlemme anlegget i den pågående reguleringsplanen Tanbergdansen. I rådmannens innstilling for oppstart av arbeid med solcelleanlegg på Tanberghøgda, anbefales det at «solcelleanlegget ses i sammenheng, og behandles i pågående planarbeid for ny reguleringsplan, 495 – Tanbergdansen».</p> <p>I behandlingen av forslaget i formannskapet 16.11.2022 be rådmannens innstilling enstemmig vedtatt. På bakgrunn av dette blir solcelleanlegget innlemmet i pågående reguleringsplan 495 – Tanbergdansen. Det er utredet ny planavgrensning, og det gjennomføres nytt varsel om oppstart.</p>	
<p><b>Adkomstveier og trafikksituasjon</b></p> <p>I dag er Tanbergmoveien eneste adkomstvei til Tanberghøgda, og videre utbygging vil føre til større belastning på en smal vei som ligger tett inntil boliger og hager. Dette gjelder særlig med tanke på anleggstrafikk i byggeperioden. Det er derfor ikke ønskelig at anleggstrafikken skal bruke Tanbergmoveien som adkomstvei. I den anledning er det lagt inn to rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene for plan 405 - Detaljregulering for Tanberghøgda:</p> <p>1: Det skal være igangsatt ny E16 trase mellom Sundvollen og Styggdalen. 2: Det må etableres en adkomstvei fra Lisletta og Fv. 241 før utbyggingen kan finne sted.</p> <p>Det er usikkert når igangsettingen av E16 traseen vil påbegynne, forslagsstiller stiller spørsmåltegn ved ordlyden i rekkefølgebestemmelsen og hva som skal til for at traseen anses igangsatt. Kommunen informerte i oppstartsmøtet at de ønsket å ta opp denne problemstillingen i planforum ved tidligste anledning. Kommunestyret har tidligere i sak 06/21, behandlet av kommunestyret i møtet</p>	



<p>04.02.2021 vedtatt ikke å samtykke til ekspropriasjon av grunn til vei og Lisletta. I oppstartsmøtet ba kommunen om at det blir sett på muligheten for å etablere en midlertidig anleggsvei over Lisletta, for å unngå at anleggstrafikken skal benytte Arnegårdsveien og Tanbergmoveien under utbyggingen. Forslagsstiller var positiv til dette.</p> <p>Planforslaget legger til rette for mulig etablering av gang- og sykkelvei fra Tanbergdansen til Ringerike kunnskapspark. Kommunen er positiv til dette. Etableringen av en gang- og sykkelvei vil nedkorte avstand til barneskole, kollektivtrafikk langs Osloveien, og sentrum betraktelig. En slik gang- og sykkelvei er utfordrende å etablere grunnet den store høydeforskjellen i landskapet. I oppstartsmøtet informerte forslagsstiller at en gang- og sykkelvei er ønskelig også fra deres side, og ser på muligheten for å realisere disse planene.</p> <p>Planavgrensningen er satt inntil planavgrensningen for reguleringsplan 366 – Ringerike Kunnskapspark, og det er tenkt at G/S-vei fra Tanbergdansen skal etableres i forbindelse med områder avsatt til turdrag i plankartet for kunnskapsparken. Det vil vises til utforming i fremtidig planutkast.</p>	
<p><b>Naturgitte forhold</b></p> <p>Planinitiativet grenser til områder avsatt som turområde i kommunedelplanen for Krakstadmarka. Planlagt bebyggelse er lagt i betydelig avstand fra dette området, og boligområdet vil ikke bli til sjenanse for turgåere i området. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for stier mellom bebyggelsen og naturområdet, slik at beboerne enkelt skal kunne ta turmulighetene i bruk.</p> <p>Det aktuelle planområdet omfatter stedvis store høydeforskjellige og raviner. Forslagsstiller legger opp til å bevare terrengformasjonen mest mulig, og vise frem ravinlandskapet. Forslagsstillers undersøkelser av området viser mer solide grunnmasser enn tidligere antatt, hvorav mye fjell som tåler planlagt utbygging.</p>	

<p>Kommunen krever kvalitetssikring av funnene som er gjort.</p> <p>Enkelte uteområder er beregnet å ligge i slak helling, men kommunen anser ikke disse områdene å være for bratte for utendørsaktiviteter. I utomhusplanen er disse områdene satt til &lt;1:3, og derfor i tråd med kommuneplanbestemmelsene for uteoppholdsarealer § 5.4.</p>	
<p><b>Utforming og utsiktspunkter</b></p> <p>Reguleringsbestemmelsene for 405 - Detaljregulering for Tanberghøgda omtaler byggehøyde på forskjellige boenheter i forhold til naturen rundt. Det er ikke lagt ved noen illustrasjoner angående snitt i planinitiativet. Det forventes at forslagsstiller følger bestemmelsene i planen.</p> <p>Kommunen stiller seg positive til at det i planinitiativet er lagt opp til at flere utsiktspunkter blir allment tilgjengelig, forseggjort og innbydende. Forslagsstiller viste i møtet hvor utsiktspunktene i planen ligger, hvor det er intensjonen at alle skal få gode sol-, og utsiktsforhold. Den bakre bebyggelsen vil bli liggende høyere i terrenget, slik at de skal ha mulighet til å se over bebyggelsen foran. Den høyeste bebyggelsen er anslått i planinitiativet å være 5-6 etasjer og blir liggende høyest i terrenget for ikke å sperre for utsikt for lavere bebyggelse.</p> <p>Mer detaljerte prosjekteringer og illustrasjoner av bebyggelsen må følge vedlegges et komplett planforslag. I oppstartsmøtet informerte kommunen om de ønsker detaljerte illustrasjonen på fasader, utforming og terrengsnitt.</p> <p>Forslagsstiller informerer om at det planlegges for et bomiljø der felles uteområder og lekeplasser prioriteres foran private uteområder. De «beste» utsiktsområdene foran i området skal bli allmenn tilgjengelig, og det legges stor vekt på lav privatisering av offentlige arealer. Kommunen er positive til denne måten å tenke uteoppholdsarealer på, og at de beste utsiktspunktene i området forblir tilgjengelig for allmennheten.</p>	

<p><b>Energipark på Tanberghøgda</b></p> <p>Det foreslås å etablere et solcelleanlegg med en total flate på 2 350 m<sup>2</sup> over et område på 8 000 m<sup>2</sup> på Tanberghøgda. Plasseringen er foreslått i en ravine som i dag har arealformål naturområde i gjeldende reguleringsplan, 405 – Tanberghøgda, der deler av arealet omfattes av hensynssone bevaring naturmiljø og viltkorridor. Det aktuelle terrenget består av bratt terreng, og fremstår i dagens situasjon som uegnet for både dyrka mark og oppholdsarealer for innbyggerne.</p> <p><b>Utforming:</b> Solcellene planlegges etablert i den sørlige ravinen, i en vinkel på 30 grader, tilnærmet lik skråningen helning, og minimum 1 meter over bakken. Panelene settes opp to og to i bredden, med en samlet bedde på 2,28 meter. Det planlegges for felter av ulike lengder, som skal følge landskapsformen på en best mulig måte.</p> <p>Kommunen ber om at forslagsstiller redegjør for valgt plassering i arbeidet med planutkast, og hvorfor valgt utforming er å den foretrukne. Kommunen spør seg videre om det er mulig å unngå at anlegget får en industriell utforming, og anmoder forslagsstiller om å gjøre rede for et alternativ der panelene har en mer konsentrert utforming.</p> <p>Kommunen forstår verdien av egenprodusert strøm som en faktor for å nå målene for klimautslipp og bærekraft, men ber om at forslagsstiller legger opp til utforming som ikke er til unødig sjenanse for naboer i sør.</p> <p><b>Inngjerding:</b> Valg av type gjerde og plassering av dette må gjøres rede for i planarbeidet. Er grunnen til inngjerdingen å holde mennesker ute, sauer inne, eller begge deler?</p> <p>Kommunen ber om eventuell inngjerding utformes på en slik måte at det ikke beslaglegger unødvendig arealer, og videre</p>	

<p>legger opp til flere passeringmuligheter for mennesker og dyr i området.</p>	
<p><b>Natur og grøntarealer, landskapsvirkninger</b></p> <p>Det er i planinitiativet lagt opp til store, sammenhengende utearealer, lekeplasser og fellesområder, heller enn å prioritere private utearealer. Forslagsstiller redegjorde i møtet for at de selv vil påta seg byggherreansvar på disse områdene. Dersom forslagsstiller avviker fra reguleringsbestemmelsene om utearealer og lekeplasser i plan 405 - Detaljregulering for Tanberghøgda ber kommunen om at dette redegjøres for i planforslaget.</p> <p>Det må utredes landskapsvirkninger for reguleringsplanen. Forslagsstillers intensjon er å gjøre utbygging med et rolig uttrykk slik at utbyggingen ikke blir visuelt forstyrrende fra sentrum. Det er fra kommunens side ønskelig at høyde på de høyeste byggene ikke overgår de høyeste trærne i planområdet.</p> <p><b>Biologisk mangfold</b></p> <p>Forslagsstiller oppgir at området tidligere bestod av importert gran fra Østerrike og Tyskland, som ikke tålte det norske klimaet spesielt godt. Det legges i planinitiativet opp til at disse granene fjernes, og at området revegeteres med trær og planter som vokser naturlig i området. Kommunen er positive til at det legges opp til økt biologisk mangfold innenfor planavgrensningen, men ber om at rapporter og undersøkelser som dokumenterer tidligere biologisk mangfold vedlegges planinitiativet, og at planen for revegetering og økt biologisk mangfold omtales i planbeskrivelsen.</p> <p><b>Bevaring av viltkorridor</b></p> <p>Deler av tiltenkt plassering av solcelleanlegget vil overlape med hensynssonen avsatt som viltkorridor. Denne viltkorridoren er i dag flittig brukt, og kommunen er opptatt av at eventuelle etableringer i området ikke har unødvendig, negativ innvirkning på viltkorridoren. Kommunen krever derfor at viltkorridoren</p>	

hensyntas når det utarbeides en utforming av solcelleanlegget og inngjerdingen.

Kommunen er positiv til forslagsstillers ønske om å beplante den siden av ravinen der solcellene ikke skal plasseres. Introduksjon av planter og trær som naturlig hører hjemme i området vil være med å bevare tilgangen til mat for villivet, og også gi de ly og skjerming fra omgivelsene.

### **Parkering**

Eneboliger er prosjektert med to parkeringsplasser per enhet. Dette er i tråd med bestemmelsene for planområdet i plan 405 – Tanberghøgda.

For de ca. 103 resterende boenheter uten parkering på privat eiendom er det avsatt ca.  $63 + 180 = 243$  parkeringsplasser fordelt på to parkeringskjellere. Det fremgår ikke klart fra planinitiativet hvilke enheter som tilhører hvilken garasjeløsning, og kommunen påpekte at det ser ut til at den minste garasjen i planinitiativet er plassert i området med flest boenheter.

Forslagsstiller skal se på muligheten for å endre på utformingen av de underjordiske parkeringsanleggene. Nedkjørsel til parkeringskjeller er planlagt i noe avstand fra boligbebyggelsen, og blir sett på som positivt.

Det er avsatt 17 bakkeparkeringsplasser ved barnehagen som kan brukes som gjesteparkering utenom åpningstid.

Forslagsstiller orienterte i oppstartsmøtet om at de ønsker å tilrettelegge for at det kan etableres en bildeleløsning.

Det er tydelig avsatt sykkelparkering ved barnehagen, men det fremkommer ingen andre sykkelparkeringer på planforslaget. Kommunen mener at det er viktig å legge til rette for tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser som tilrettelegges under tak og for sykler som lastesykler/transportsykler. Sykkelparkeringsplasser må være nært tilgjengelig for boenhetene.

<p><b>Renovasjon</b></p> <p>Det er lagt opp til tilfredsstillende snuarealer for renovasjonsbilen. All tilgang til renovasjonen er tilgjengelig fra hovedveien. Det legges opp til en nedgravd renovasjonsløsning i hele området. Dette er i tråd med § 1.9 i plan 405 - Detaljregulering for Tanberghøgda</p> <p>Forslagsstiller orienterer i møtet om at man i utgangspunktet ønsker en søppelsugløsning.</p>	
<p><b>Brann og utrykning</b></p> <p>Forslagsstiller må sørge for tilstrekkelig tilgang for utrykningskjøretøy.</p> <p>Kapasiteten på slukkevann må følges opp og utredes.</p> <p>Forslagsstiller må sørge for at parkeringskjellere er dimensjonert for å tåle vekten av utrykningskjøretøy, og det må komme tydelig frem hvor utrykningskjøretøyene kan kjøre inne på boligområdene.</p>	
<p><b>Klima og energi</b></p> <p>Planinitiativet har høye mål for klima og energiløsninger, noe forslagsstiller orienterte om i oppstartsmøtet, oppgir videre at de ønsker å utvikle Norges første BREEAM-sertifiserte boligområde.</p> <p>Etableringen av solcelleanlegget på Tanberghøgda spiller en sentral rolle for å nå målene for bærekrafts BREEAM-programmet setter. Klima- og energikonseptutredningen vedlagt planinitiativet viser at det elektriske energibehovet på Tanberghøgda reduseres med 57%, det elektriske effektbehovet reduseres med 64% og utslippet av klimagasser reduseres med 60%.</p> <p>Det finnes en merverdi av at et slik anlegg etableres så tidlig som mulig, for å kunne gi energi til arbeidet på eiendommen, og kunne bidra med energi til fellesnettet i Ringerike. I samråd med kommunen har</p>	

<p>forslagsstiller valgt å sende en søknad om midlertidig dispensasjon for solcelleanlegget. Denne dispensasjonen behandles av byggesaksavdelingen, men ble vedtatt å ses i sammenheng med reguleringsplanen for Tanbergdansen, jf. Formannskapetets vedtak 46/22.</p>	
<p><b>Støy, lys- og luftforurensing</b></p> <p>Det aktuelle planområdet ligger i et område som i dag ikke er plaget av støy grunnet lite utbygging</p> <p>Det er en mulighet for at fremtidig vei over Lisletta og dermed også Arnegårdsveien, Tanbergmoveien kan bli brukt som snarvei for bilister på tur fra Osloveien til Hadelandsveien. Dette er fra kommunens side ikke ønskelig, og kommunen vil se på mulighetene for å forhindre med dette.</p> <p>Solcellepanelene som ønskes brukt i Tanberghøgda er svarte paneler med svart ramme, og har en lav refleksjonsgrad på rundt 4-5%. Forslagsstiller oppgir at dette er på nivå med refleksjon fra asfalt og betong. Forslagsstiller har lagt ved utredning av støyrapport, som indikerer lave støynivåer fra batteriet som skal plasseres på Tanberghøgda. Det oppgis at batteriet skal plasseres nede i terrenget for å videre dempe støyet fra batteriet for boliger og opphold i området. Forslagsstiller oppgir at vinkelen på panelene gjør at verken beboere på Tanbergdansen eller naboer på Tanberglia vil bli truffet av den lille refleksjonen panelene gir.</p>	
<p><b>Flom, ras og skred</b></p> <p>Forslagsstiller orienterte om det finnes tilfredsstillende geotekniske vurderinger som muliggjør utbygging nærmere ravinedalene.</p> <p>Med hensyn til områdestabilitet i ravinen, er det krav om vurdering av grøfter dypere enn 2 meter. I den vedlagte geotekniske rapporten er det nevnt at grunnvannstanden er ganske høy. Om etableringen av solceller påvirker grunnvannet kan dette påvirke stabiliteten.</p>	

<p>Grunnet økningen av boenheter i forhold til kommunedelplanen, stiller kommunen krav om uavhengig kvalitetssikring av geoteknikk.</p> <p><i>Ved tiltak i områder med mulig forekomst av kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper er det særlig viktig med kvalitet på vurderinger og beregninger, og behov for kontroll og oppfølging av anleggsarbeider. Foretak som gjennomfører utredning og kvalitetssikring iht. denne veilederen må ha fagansvarlige med formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk, samt dokumentert erfaring fra utredning iht. NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og prosjektering av tiltak i områder med sprøbruddmateriale i grunnen. Med formell kompetanse menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk. Det bør kreves at ansvarlig foretak fremviser referanseprosjekter. Fagansvarlig i prosjektet må ha minimum 5 års erfaring som geotekniker, og må kunne fremvise relevante referanseprosjekter.</i></p>	
<p><b>Overvann</b></p> <p>Kommunen viser til § 1.8 om overvannshåndtering i planbestemmelsene for plan 405 - Detaljregulering for Tanberghøgda.</p> <p>I planforslaget, kapittel 5.10, er det foreslått at overvann vil bli ført til terreng, via underjordiske fordrøyningsbasseng og/eller direkte ut i ravinedalene. Kommunen stiller krav om utredning for hvordan igjennfylling av ravinedalene påvirker den planlagte overvannshåndteringen.</p> <p>Det må utarbeides en plan for gjennomføring og ferdigstillelse av overvannshåndteringen som overleveres til kommunen før utbyggingen av området igangsettes.</p>	
<p><b>Vann og avløp</b></p> <p>Det må utarbeides en plan på vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger.</p>	



Solceller må ikke etableres nærmere enn 4 meter fra eksisterende eller planlagte vann-, avløps-, eller overvannstraseer.	
--	--

## 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 2021-2025
	Grønn plakat
X	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
X	Strategi for universell utforming 2015-2025
	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
X	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
X	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
X	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
X	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
X	Teknisk veilysnorm
X	Veg- og gatenormal
X	Formingsveileder
	Annet:

### 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
X	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
X	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus

## 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:
<b>6.1</b>	<b>Utvikling av by og lokalsamfunn</b>	
	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	
<b>6.2</b>	<b>Landskap, natur og kulturmiljø</b>	
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.	
<b>6.3</b>	<b>Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)</b>	
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	
X	Lysforurensning	
X	Forurensning til vann	
X	Annen forurensning eller miljøulemper	

X	Radon	
X	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</b>	<b>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</b>	<b>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</b>	<b>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</b>	<b>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</b>	<b>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»)	<b>Aktuelle temaer for gjennomføring:</b>	<b>Merknader:</b>	<b>Ved innsending av planforslag:</b> 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, radon og grunnforurensning		
<b>7.2</b>	<b>Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)</b>		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
<b>7.3</b>	<b>Andre forhold</b>		
	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:
Informasjonsmøte (I større reguleringsplaner og planer i Hønefoss kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)	Forslagsstiller har ved tidligere varsel om oppstart gjennomført en nabo/folkemøte hvor også solcelleanlegget ble presentert. Kommunen anser det derfor ikke som nødvendig at forslagsstiller arrangerer et nytt folkemøte, da det ikke foreligger noen nye opplysninger.  Forslagsstiller var positiv til kommunens forslag om utvidet varsling allerede ved oppstart, og ønsker videre å invitere de som bor langs Arnegårdsbakken, Tanbergmoveien, Tanberglia, samt andre geografiske naboer til informasjonsmøtene.	
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)		

## 9. Krav til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8 tredje ledd. Varsling skjer slik:

- 1) Kommunen sender over liste over hvem som skal varsles sammen med endelig referat fra oppstartsmøtet/vedtak fra politisk oppstartssak.
- 2) Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning **før oppstart kan varsles**. Bruk kommunen maler for kunngjøring i avis og brev.
- 3) Kommunen annonserer på kommunens internettside, og sender lenke til denne som dere kan sette inn i brev og avisannonse og gjerne også på egen internettside. Kommunen varsler aktuelle interne fagområder i kommunen.

Se mer om kunngjøring av planoppstart [her](#).

## 10. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Type dokument	Merknader	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag
Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format  BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-modell	Krav om innsendt SOSI-fil og SOSI kontroll (feilfri)	
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. <a href="#">Kommunens mal for planbeskrivelse</a> skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	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)		
Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet		
<b>Faglige temarapporter som må følge planforslaget.</b> 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"> <li>-</li> <li>-</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 nærvirkning skal illustreres.</li> <li>• Perspektiver/ modell</li> <li>• Lengde og tverrprofil for veiene</li> <li>• Annet illustrasjonsmateriale</li> </ul>	
---	--

## 11. Kart

### Basiskart

Basiskart bestilles via kommunens kartløsning og Infoland. Veiledning for bestilling av kartdata ligger på nettsiden til kommunen [her](#).

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](#).

SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer bestilles på samme måte som basiskart.

## 12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
X	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	
	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	

Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	
--	--

### 13. Framdrift

Se overordna framdriftsplan i pkt 15.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til 1.gangsbehandling er 12 uker. Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling. Etter at komplett planforslag er mottatt, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen.

### 14. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsreglementet finnes på kommunens hjemmeside [her](#).

#### Fakturaadresse:

Navn	Fossen Utvikling AS
Adresse	Søndre Torv 2B
Postnr. og –sted	3510 Hønefoss
Organisasjonsnummer	987 808 683

### 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	NOV- DES 2022	JAN 2023	JAN- MAR 2023	APR 2023	MAI- JUNI 2023	JULI 2023	SEPT 2023	OKT 2023
Annonsert planstart	X							
Frist for innspill		X						
Utarbeiding av plan			X					
Førstegangs- behandling				X				
Offentlig ettersyn					X			
Merknads- behandling						X		
Andregangs- behandling							X	
Planvedtak								X

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