



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

999 - Skarvhellen boligområde

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	PlanID etter politisk oppstart	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	<p>255/2 - areal i Haga bru for adkomstvei til tomannsboligene som eies av Arild Henriksen</p> <p>255/5 - hoveddelen av planområdet - hjemmelshaver Odd Skarvhellen</p> <p>255/5/1 og 255/5/3 - hjemmelshaver Odd Skarvhellen og fester Vår Nye Bolig Viken AS</p> <p>255/96 - Kjersti Hana Dahl (vegareal, ikke planlagt ny bebyggelse)</p> <p>3007/1 - Vegareal Haga bru, Ringerike kommune</p> <p>3054/1 - Vegareal Justisveien, Ringerike kommune</p> <p>Følgende eiendommer må også tas med innenfor planområdet (se også punkt 3 under):</p> <p>255/90 - hjemmelshaver Odd Skarvhellen</p> <p>255/101 - hjemmelshaver Bjarne Ås</p> <p>1035/1 - Statens vegvesen, se nærmere omtale under punkt 3</p>	

Dato for komplett planintitiativ	08.02.2023	
Møtested	Ringerike kommune og Teams	
Møtedato	Torsdag 09.03.2023	
Møtedeltakere	<p><u>Forslagsstiller:</u></p> <p>Runar Slålien (Vår Nye Bolig Viken AS)</p> <p>Jan Solberg (Vår Nye Bolig Viken AS)</p> <p>Knut Solberg (Vår Nye Bolig Viken AS)</p> <p><u>Fagkyndig:</u></p> <p>Daniel Bertelsen (Mestergruppen Arkitekter AS)</p> <p>Tove Ovesen (Mestergruppen Arkitekter AS)</p> <p><u>Fra kommunen:</u></p> <p>Ingrid Strømme, Regulering</p> <p>Ane Marie Rydland, avdelingsleder Regulering</p>	
	(X)	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.

	Merknad: Kommunen har mottatt kopi av opsjonsavtale med Odd Skarvhellen.
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Daniel Bertelsen med Tove Ovesen, Runar Slålien, Jan Solberg og Knut Solberg på kopi.

0. Presentasjon av skisser (v/Mestergruppen arkitekter AS)

Mestergruppen arkitekter AS v/Tove Ovesen informerte om formålet med planen, det vil si fortetting i området og å regulere områder som ikke har fremtidig boligformål i kommuneplanen. På oppstartsmøtet så vi raskt gjennom planinitiativet sammen.

Mestergruppen viste skissene av de nye boligene i tegneprogrammet. De fortalte at det øvre området er tenkt fortettet med firemannsboliger og seksmannsboliger som skal passe inn i terrenget. Foreløpig er det ikke lagt inn noen bearbejninger av terrenget i modellen på den øvre tomta, men vi så at det var behov for noen mindre justeringer av terrenget. Det er tenkt parkering mot RV 350, og dette er vurdert som hensiktsmessig pga byggegrense og støysone. Det er ikke tenkt parkeringskjeller, slik det var i det opprinnelige planinitiativet med lavblokker. Mestergruppen fortalte at det var forskjellig materialitet på firemannsboligene og ulik takløsning med saltak og pulttak. Bygningene er foreslått lagt inn i terrenget for å unngå krav om heis, noe som er et fordyrende element. Boligene får innkjøring fra Tyristien. Det er per nå lagt inn mer MUA enn det er krav til, og arkitekten mener at det samlede uteoppholdsarealet vil kunne gå på bekostning av antall bygg ettersom det også skal være private uteoppholdsarealer. Kommunen viste til at vi kom tilbake til temaet senere i møtet, se punkt 4 lenger ned i referatet. Vi snakket om at interne veier muligens også må kunne tilrettelegges for brannbil og renovasjon. Kommunen viste til at renovasjon generelt bør legges i utkanten av området på grunn av trafiksikkerhet og at kommunen har egen retningslinje for tilrettelegging for slokkemannskap, se mer under punkt 4 og 5 under.

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan 05.09.2019	Størstedelen av planområdet ligger inne som «fremtidig boligformål». De to festetomtene gnr/bnr 255/5/1 og gnr/bnr 255/5/3, i sørøst av planområdet er avsatt til LNF, og vil derfor ikke være i tråd med overordnet plan.
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	216 – Tyristrand fengsel, vedtatt 1.7.1993	Justisveien er regulert til «kjørevei». Vi viser til tidligere korrespondanse mellom forslagsstiller for Bovieran, hvor planarbeid er

			avsluttet, og SVV i brev datert 12.11.2021 for samme planområde. Kommunen har oversendt brevet fra SVV til forslagsstiller. RK minner om at vi må få kopi av all skriftlig korrespondanse med SVV videre i saken.
--	--	--	---

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Detaljregulering	449 Hollerud boligfelt	Ca. 120 nye boenheter med frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse

Plan for Kind gård massedeponi, som det refereres til i planinitiativet er nå avsluttet.

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: Boligformål for festetomtene er i strid med formål i overordnet kommuneplan (LNF). Dette medfører at saken må til politisk behandling. Det er også nå ønske om en betydelig høyere utnyttning enn det som ble spilt inn til nåværende arealdelen i kommuneplanen og dette vil også bli tema i den politiske saken, I møtet sa fagkyndig at det er lagt opp til om lag 30% BYA planinitiativet for det området som gjelder boligene i øvre del uten parkeringsarealer. Det må oppdateres i planinitiativet, slik at det blir riktig når saken skal til politisk oppstart, der planinitiativet er vedlagt. <i>Etterskrift:</i> Kommunen har sendt e-post til Mestergruppen AS 10.03.2023 og etterspurt revidert planinitiativ og kart med planavgrensning.</p>	

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	<p>Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillerens begrunnelse: Forslag til tiltak vil ikke falle inn under § 6 første ledd bokstav a) eller b) siden det er en detaljregulering som forholder seg til formålet «boligbebyggelse» avsatt i kommuneplanens arealdel. Ettersom LNF-området i dag ikke forholder seg til formålet i praksis anses det som å ikke avvike fra kommuneplanens arealdel i betydelig grad. Videre vil ikke tiltaket få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn. Kommunens kommentar: Kommunen er enig i vurderingen.</p>
	<p>Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____ <u>Begrunnelse:</u></p>

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.

Planavgrensningen er i tråd med yttergrensene i det som er spilt inn i planinitiativet. Kommunen gjør oppmerksom på at det må tas med tilstrekkelig arealer langs hele veien Haga bru i nordøst og vest for å ha nok areal til å oppfylle vegnorm SA2, inkludert fortau og grøfter/annet vegareal. I tillegg bør planområdet i vest gå inn til midtlinje av RV350, for å ta høyde for at det kan bli nødvendig med tiltak i tilknytning til RV350 eller avkjøringskrysset. Det er bedre at det blir tatt med for mye areal i varslingen enn for lite, dette for å unngå ny varslingsrunde senere i prosessen. Se også pkt. 4 under overskriften «Vei/trafikk» for flere tilbakemeldinger om veiareal.

De to «inneklemte» arealene, gnr/bnr 255/93 og gnr/bnr 255/101, må tas med i planområdet. Eiendommene reguleres fortrinnsvis til dagens bruk.



	<p>Kartfiguren er satt inn for å illustrere at det er nødvendig å ha med gnr/bnr 255/93 og gnr/bnr 255/101. I tillegg til den ytre stiplede svarte grensen må det inkluderes halve bredden til RV350 i planområdet som varsles.</p> <p>Forslagsstiller sier at er på alternativ adkomst til gnr/bnr 255/2 for de to sydøstligste tomtene for tomannsboliger.</p>
	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. <i>Lim inn et kart med planavgrensning her:</i>

4. Kommunens tilbakemeldinger

<p>Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Støy: Støy er premiss det videre arbeidet med reguleringsplanen for Skarvhellen boligområde. Den vestlige delen av planområdet ligger i både gul og rød støysone. Rød støysone er i utgangspunktet ikke egnet for utbygging av ny støyfølsom bebyggelse. Gul sone er en vurderingssone, hvor det må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Kommuneplanen åpner for at støykrav kan fravikes i sentrumsområder ved kollektivknutepunkt, under visse forutsetninger. Kommuneplanen åpner ikke for fravik på Tyrstrand. Det kreves en egen støyutredning. Denne må også inkludere støy fra jernbane, herunder sumstøyvirkninger. Ettersom området ikke er avsatt som avviksområde forventer kommunen at grenseverdiene gitt i T-1442/21 oppfylles utenfor alle oppholdsrom med vinduer og på hele uteoppholdsarealet.</p> <p>Støyskjerm Plassering av støyskjerm, i tillegg til byggegrense og kryss, må avklares med Statens vegvesen.</p>	

<p>Kommunen settes på kopi av dialog med Statens vegvesen og øvrige etater. Kommunen viser også til brevet fra SVV som det refereres til i slutten av punkt 1 over.</p>	
<p>Byggegrense: Vegloven § 29 setter krav til 50 meter byggegrense, regnet fra midtlinje vei. Dette har betydning for avstand til RV350. Kommunen mener det kan se ut som det er lagt inn 50 meter på illustrasjonsplanen øverst på side 6 og ber forslagsstiller redegjøre for dette.</p>	
<p>Terrengtilpasning: Terrenget er bratt i planområdet, særlig i øst. Det er viktig å få avklart høyder på bygninger og veier i reguleringssammenheng. Det kan i kartet påføres kotehøyder for overkant terreng på veier og overkant gulv og ev. overkant tak. Kan også angi maksimalt tillate terrengendringer. Bestemmelsene må også gi rammer for høyder på terrengmurer, dette er særlig aktuelt for tomtene for tomannsboligene.</p>	
<p>Forhold til overordnet plan (kommuneplan, arealstrategi). Vi viser til kommunens brev av 15.12.2022 med tilbakemelding på reviderte planskisser. Vi er positiv til at antall boenheter er redusert, men det er fortsatt ikke helt i tråd med arealstrategiens prinsipp om utbygging innenfra og ut. Volumer, type bebyggelse, antall boenhet på denne plasseringen vil derfor også bli et tema i den politiske oppstartssaken sammen med avklaring av arealbruken på tomtene med LNF-formål i gjeldende arealdel til kommuneplanen.</p>	
<p>Vei/trafikk: Det må i planarbeidet utarbeides en trafikkutredning som utreder temaene nedenfor, samt forhold rundt støy, byggegrense m.m. Denne må sendes inn sammen med planforslaget til 1.gangsbehandling.</p> <p>Oppgradering av vegstandard: Det er et uoversiktlig trafikkbilde i svingen helt nord i planområdet, veien Haga bru. Blant annet er fotgjengerovergangen fra Tyristien nordover til Haga bru dårlig skilta i dag, dette må utbedres.</p>	

Veien som heter Haga bru må oppgraderes med gangvei, alternativt minimum et fortau og må ha standard SA2, samlevei. NB! Deler av Haga bru er markert som kommunal, deler i svingen i nord tilhører gnr/bnr 255/96.

Justisveien må oppgraderes - helst ha gang-/sykkelvei og minimum ha et fortau på 2,5 meter bredde. Justisveien har veiklasse AD2 i kommunens veg- og gatenorm, så det er dette vegprofilet som er førende her. Fortauet må gå så langt at alle de som bor i boligene kan gå trygt fra sin bolig til eksisterende gangveisystem til Haga bru retning busstopp. Tyristien bør oppgraderes til kommunal standard og minst fortau. I planarbeidet må det vurderes kommunal eller privat klassifisering. Tyristien er i dag privat ifølge Nasjonal vegdatabank, mens i matrikkelen er den første delen nærmest RV350 kommunal. Vi ber om at dere har dialog med Utbyggingsenheten v/ Erik Josephson, erik.josephson@ringerike.kommune.no, når det gjelder eierskap til vegen.

Forslagsstiller mente i møtet at det er rimelig at de opparbeider Justisveien fra ny innkjørsel til boligfeltet til der man kommer inn på G/S ved veien Haga bru, men ikke lenger ned Justisveien. Planavdelingen gjør en ekstra utsjekk med Utbyggingsenheten.

Etterskrift:

Planavdelingen har avklart med Utbyggingsenheten at det er riktig slik forslagsstiller hadde oppfattet det, at det kun er snakk om å oppgradere Justisveien til og med det punktet hvor innkjøringen til den nye bebyggelsen blir fra Justisveien.

Gatelys langs fortau og gang-sykkelvei må oppgraderes. Vi viser også til kommunens [Tekniske veglysnorm](#) som må følges for kommunale veier.

Vedlikeholdsareal, snøopplag og avkjørsler i henhold til veinorm, geometri plassering, frisikt osv. må ivaretas.

Trafikkutredning

Det må utredes hvor mye mertrafikk planområdet vil medføre.

<p>Hvordan er trafikksikkerheten i et utvidet område for nye beboere i dette området? For eksempel, hvordan er trafikksikkerheten for beboere som skal til sentrum, over jernbanen til badestranda osv.</p>	
<p>Parkering Parkering må være på egen tomt. Hva med boder? Fagkyndig sa i møtet at plasseringen av boder skal vurderes nærmere. Dersom boder og/eller carporter er tenkt plassert nærmere enn 50 meters byggegrense, så må det avtales med Statens vegvesen. Statens vegvesen har i det overnevnte brevet til Bovieran uttalt seg negativt til carporter. Veilederen «Grad av utnyttning» § 5-7 har regler for parkeringsareal i utregning av %BYA. Kommunen spurte i møtet hvor store boenhetene var. Fagkyndig sa de var ca. 80 m². Kommunen viste til krav i parkeringsforskriften om minst 1 plass per boenhet under 80 m². Vi ble enige om at 1,5 plasser per boenhet, slik det er tenkt og skissert i illustrasjonsplanen, kan være et fornuftig anslag. Dette for å ta høyde for gjesteparkering. Kommunen mener at parkeringsplassene som inngår i beboerparkeringen, 1 plass per boenhet dersom enheter under 80 m², må kunne være under tak, se også veileder «Grad av utnyttning» side 34. Det må legges til rette for lading av el-biler.</p> <p>Sykkelparkering: Viktig at det legges til rette for sykkel, det vil si at sykkelparkering er godt tilgjengelig for beboerne, og at det legges til rette for alle typer sykler (el-sykler, lastesykler, sportssykler m.v.). Det må legges til rette for lading av elsykler. Dette vil bidra til at flere vil kunne velge sykkel som alternativ. Vi viser til parkeringsforskriften for krav til dekning for sykkelparkering.</p>	
<p>Uteoppholdsareal Det er i planinitiativet vist til kravene i kommuneplan. Vi setter pris på at forslagsstiller og fagkyndig har satt seg inn i dette.</p> <p>Kommuneplanbestemmelse § 6.1.5: «For boligkomplekser med flere enn to</p>	

boenheter, avsettes 50 m² MUA per boenhet».

Lekeareal kommer i tillegg.

Kommuneplanbestemmelse § 5.4 gir kriterier over *kvalitetene* uteoppholdsarealene skal ha, blant annet at det skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, ikke være for bratt og skal som utgangspunkt ligge på terreng. Gode solforhold er viktig. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart. se hele bestemmelsen.

Areal med støynivå høyere enn 55 dB kan ikke telles med i arealet som inngår i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA).

Det er viktig at illustrasjonsplanen markerer hvilket areal som er tatt med i beregningen av MUA. Se også mer info under «felles og privat uteoppholdsareal» under.

Det bør vurderes om det største grøntarealet kan ligge mellom bebyggelsen, hvor beboerne får nær tilknytning og utsyn over grøntareal og lekeareal, ref. vår tilbakemelding i brev av 15.12.2022. Dette slik at det skal være mulig å kunne se lekearealet fra alle boenhetene for å holde oppsikt for egne barn, og for at beboerne kan følge med på om det andre på arealet og dermed få lyst til å bruke området og oppleve at det er tilgjengelig. Ha tilstrekkelig areal som også er tilrettelagt for å aktivisere eldre, ref. føringer om aldersvennlige samfunn.

De mindre områdene som i illustrasjonsplanen er markert som grønt er spredt og vi mener at disse har lavere kvalitet. Det bør jobbes for å samle grøntarealet som et større område i midten og heller legge for eksempel renovasjonsareal i utkanten.

Vi viser til kommuneplanens arealkrav til MUA og lekeareal vil være gjeldende og at uteoppholdsareal primært bør være på bakkeplan. Smale striper med fragmentert uteoppholdsareal vil normalt ikke kunne telles med i det arealet som inngår i MUA-beregningen.

<p>Felles og privat uteoppholdsareal Det må vises på illustrasjonsplanen, for eksempel med farge eller skravur hva som er privat og hva som er felles uteoppholdsareal. Det bør være privat uteoppholdsareal for boenhetene på bakkeplan for å få aktivisert dette arealet. Videre må det må være et klart skille med f.eks. lavt gjerde e.l. for å markere overgangen mellom privat og felles uteoppholdsareal. Boenheter på bakkeplan må ha eget privat uteoppholdsareal. Kravet gjelder ikke for boenheter som er uten direkte atkomst til bakkeplan, det vil si boenheter i 2. og 3.etasje.</p> <p>Lekeareal Illustrasjonsplanen må vise møblering, lekeapparater på lekearealet. Vi viser til kommuneplanbestemmelse § 6.1.7 som setter krav til 25 m² lekeareal pr boenhet, og tre typer lekeplasser: Sandlekeplass (2-6 år) Nærlekeplass (5-13 år) Strøkslekeplass (10 år og oppover Max 200 meter fra bolig. Lekeplasser skal være skjermet fra biltrafikk og følge retningslinjer i T-1442/21 og ha solrik plassering. Det bør være permeable dekker på lekeplassene og legge til rette for at vann infiltrert/tatt unna og kan blir en ressurs på lekearealene i form av fordrøying av overvannet. Utforming og innhold i lekeplasser skal følge gjeldende norm «Krav til lekeplasser».</p>	
<p>Barn og unge Det ser ut til å være god kapasitet på barne- og ungdomsskolen, ref. Skolebehovsanalysen.</p>	
<p>Boligtjenesten/kommunale boliger Det kan være aktuelt for kommunen å kjøpe noen boenheter, men det er for tidlig å si noe om på dette stadiet.</p>	
<p>Utforming Plasseringen gjør at boligene blir godt synlige, både fra boligfeltene rundt, fjorden, campingplassen osv. Det er viktig med god tilpasning til omgivelsene og eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse er hus på 1-2 etasjer i tradisjonell byggestil. Viktig at ny bebyggelse ikke blir for dominerende/for kontrastfylt.</p>	

<p>Vi trenger også illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkninger, inkl. vinkler fra øyehøyde.</p> <p>Se kommuneplanens § 5.8 om visuelle kvaliteter. Vi viser også til formingsveilederen til kommunen.</p> <p>Viktig at det også er fellesnevnerne slik som møneretning, takvinkel m.m. Bestemmelser om estetikk og arkitektur må fastsettes i reguleringsplanbestemmelsene.</p>	
<p>Tilgjengelige boenheter Kommunen viste til kommuneplanbestemmelse § 5.9 om at minst 50% av boenheten skal være utformet som tilgjengelige boenheter.</p>	
<p>Forhold til fengselet Kommunen synes det er positivt at dere har innledet kontakt med administrasjonen/ledelsen på Tyristrand fengsel, og både disse og Statsbygg vil være sentrale å ha dialog med i det videre planarbeidet. Det er blant annet viktig å få avklart forhold om sikt, adkomst osv. Både fengselet og Statsbygg er høringsparter i saken.</p>	
<p>Overvann Det må lages en egen overvannsplan. Det er mye fjell i området, og liten infiltrasjonsevne, det er derfor viktig at det lages gode løsninger for overvannshåndteringen. Det må i overvannsplanen tas hensyn til at området i nordøst, gnr/bnr 255/1, skal fylles igjen i forbindelse med erstatningsareal for tap av dyrka mark i reguleringsplanen 449 Hollerud boligfelt. Dette innebærer at det ikke lenger vil være ravinelandskap nedstrøms planområdet til Skavhellen.</p>	
<p>Skred</p> <p>Kvikkleire Området ligger under marin sone, og pga bratthet (terreng-kriterier) er det et aktsomhetsområde for kvikkleire. Det må vurderes om</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) det kan utløses skred i området 2) området er utløpsområde for skred høyere opp i terrenget. <p>Se NVEs kvikkleireveileder (2019 for fremgangsmåte). Dersom det hovedsakelig er fjell i dagen eller grunt til berg (<2 meter) er det ikke fare</p>	

<p>for at det vil utløses områdeskred. Dette må i tilfelle dokumenteres. Vurderingene må gjøres av fagkyndige. Vurderingene må også ta hensyn til bekken nord-øst for planområdet.</p> <p>Skred i bratt terreng Risiko for at det kan gå skred i bratt terreng/steinsprang må vurderes av fagkyndig. Dersom helningen overstiger 25 grader eller nært over planområdet, må det dokumenteres at sikkerhet mot skred er ivaretatt ihht byggeteknisk forskrift TEK 17 § 7-3.</p>	
<p>Flom Trolig ingen umiddelbar flomfare i planområdet, men ettersom det er til dels bratt bør forslagsstiller gjøre en vurdering av bekker/lavpunkt i og rundt planområdet som kan føre til overvann/flomproblematikk ved styrtregn og/eller vedvarende lange perioder med nedbør.</p>	
<p>Radon Lav til moderat risiko. Vurderinger rundt radon må inngå i ROS-analysen.</p>	
<p>Vann- og avløp Avløp Området har i dag ikke kommunalt avløp. Det må etableres egen trykkøkningsstasjon for feltet, med pumping til eksisterende 110 mm avløpsledning i Justisveien. Denne må være privat frem til kommunal pumpeledning. Oppgradering og utvidelse av VA i forbindelse med reguleringsplanen bør ses i sammenheng med muligheten for at det på et senere tidspunkt kan tilrettelegges for offentlig avløp på andre siden av jernbanebrua.</p> <p>Vann Det må foreligge avtale med lokalt vannverk. Dette blir et rekkefølgekrav i planen. Tyrstrand vannverk er høringspart i saken. Det må utføres brannsvannstest. Se også punktet under («Brann og redning»).</p>	
<p>Brann og redning: Vannforsyninga må sikres. Beredskapen for slokkevann på Tyrstrand er ikke ideell. Brannvesenet viser til at det har vært episoder på Tyrstrand med for lite beredskapsvann. Aktuelt å ha rekkefølgekrav til dette. Adkomst må sikres for slokkemannskap og ev. stigebil. Vi viser</p>	

<p>til kommunens retningslinje for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.</p>	
<p>Biologisk mangfold Det er veldig mange forskjellige fremmede og svartelista arter i området, blant annet lupin. Dette må utredes og det må være bestemmelser om at disse ikke må spres ved utbygging. Det er også forekomster av aske-trær, som bør vurderes bevart. Det er viktig å beholde noen trær og vegetasjon for å sikre biologisk mangfold, grønne verdier, blågrønn overvannshåndtering og trivsel i planområdet.</p>	
<p>Renovasjon Renovasjonsløsning må vises i kart og på illustrasjonsplan. Bør være i utkanten av planområdet for å gjøre det trygt for myke trafikanter. Kommunen viste i møtet til kommuneplanbestemmelse § 5.5 om at det bør være nedgravde løsninger for bokompleks med mer enn 20 boenheter. Forslagsstiller avklarer med HRA om dette er aktuelt også utenfor Hønefoss by. Kommunen ber om at korrespondanse blir sendt i kopi til kommunen ved saksbehandler.</p>	
<p>Høyspentlinje Det er 22 kV høyspentledninger i det sørøstlige området av planen. Forholdet til disse må avklares i henhold til gjeldende regelverk og i samarbeid med RIK, som kraftlinjeeier og som må være part i saken ved varsel om oppstart. Fortrinnsvis bør slike ledninger legges under bakken. Forslagsstiller har tidligere gitt tilbakemelding til kommunen om at de har konferert med Ringerikskraft og kommer tilbake til løsning for omlegging av høyspentledningen til jordkabel. Kommunen ber om å være kopimottaker på korrespondanse med RIK og øvrige myndigheter/organisasjoner osv. Forslagsstiller orienterer om har fått prisoverslaget fra kraftverket for omlegging til jordkabel.</p>	
<p>Eiendomsforhold: Eiendomsgrenser: Grenser: Det er en rekke usikre grenser i Planavgrensninga, dette gjelder grensene for gnr/bnr 255/5, mot veien</p>	

<p>«Haga bru», gnr/bnr 3007/1, grense mot gnr/bnr 255/1 i sør, grensene for gnr/bnr 255/101, gnr/bnr /fnr 255/5/1 og gnr/bnr/fnr 255/5/3.</p> <p>Oppmåling bør skje når man har funnet ut hvor mye veiareal som er nødvendig.</p> <p>Adressering:</p> <p>Det er snakk om relativt mange boenheter og det kan derfor bli aktuelt å gi egne adressenavn til feltene. Det er viktig at Geodata-avdelingen i kommunen får melding så snart antall boenheter blir avklart slik at de får vurdert nye adressenavn opp mot å adressere til eksisterende adressenavn.</p>	
<p>Kulturminner</p> <p>Det er flere arkeologiske funnsteder/kulturminner i nærliggende områder, men ikke i selve planområdet. Dersom Viken fylkeskommune ser behov for en kartlegging av kulturminner, vil de gi beskjed om dette i sitt innspill til oppstart.</p>	

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
	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
	Grønn plakatt
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
x	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
x	Teknisk veilysnorm

x	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder
	Annet:

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2023
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
	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus

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>	
	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
x	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	

x	Grønnstruktur	
x	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)	
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
x	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
x	Luftforurensning	
	Lysforurensning	
	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
x	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
x	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
x	Barnehage	
x	Skole	
x	Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss)	
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
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)	
x	Velferdsteknologi	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8 Bokvalitet		
x	Antall og type boliger	
x	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
x	Sol/skyggeanalyse	
6.9 Annet		

7. Gjennomføring:

(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, gang- og sykkelvei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	Vannforsyning og avløp må sikres før rammetillatelse.	
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	Trafikksikker adkomst må være på plass før byggetillatelse kan gis.	
	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei	Trafikksikker skolevei må før være plass før byggetillatelse gis.	

	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder	Uteoppholdsarealer og lekeplasser må ferdigstilles før brukstillatelse. Forslagsstiller antar at prosjektet vil bli realisert i flere byggetrinn.	
	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	Ras/skred og overvann må være avklart i planforslaget før saken sendes til 1.gangsbehandling.	
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
X	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	Forslagsstiller sier at Tyristien kan beholdes som privat adkomst/vei. Aktuelt med utb.avtale for Haga bru. Aktuelt også med utb.avtale for avløp. Vi antar det er aktuelt med utbyggingsavtale for avløp og vei? Forslagsstiller kan ta kontakt med enhetsleder Jostein Nybråten (97138977, jostein.nybråten@ringerike.kommune.no).	
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Regulering anbefaler at dette utarbeides parallelt med planen.	
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?	Enighet om at planen lages først, og så byggesak.	

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.)	Nabomøte, hvor også fengselet er med. Det kan være lurt å invitere også inn Tyristrand landsbyforening og eventuelle velforeninger i området. Det er aktuelt for kommunen å være med for å informere om planprosessen. Forslagsstiller foreslo i møtet å ha en befaring på stedet hvor naboer og andre interesserte inviteres. Denne befaringsperioden bør være i perioden når planen er under varsel om oppstart, slik at det	

	er mulig å komme med innspill til varsel om oppstart.	
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.

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		
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.	

<p>Illustrasjonsplan i målestokk 1:500</p>	<p>Skal vise maksimal utnyttelse utforming av ubebygde arealer. Dette må tegnes inn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max utnyttelse (%BYA) - byggegrenser - bebyggelsens fotavtrykk - felles uteoppholdsareal - privat uteoppholdsareal - interne gangveier - interne kjøreveier - parkering (inkl. gjesteparkeringsplasser) - sykkelparkering - beplantning - møblering (bord benker, lekeapparater - renovasjon - kotehøyder for ferdig terreng (utearealene) 	
<p>Kopi av varslingsdokumenter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart 		
<p>Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)</p>		
<p>Sjekkliste fra oppstartsmøterefateret</p>		
<p>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></p> <ul style="list-style-type: none"> - ROS - Støyrapport - Trafikkutredning - geologisk/geoteknisk utredning (kvikkleire, ras) - VA- og overvannsplan (med konkrete, spesifikke løsninger) 		

Illustrasjonsbehov (*vurderes fra plan til plan*):

- Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng
- Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer
- Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres.
- Perspektiver/ modell
- Lengde og tverrprofil for veiene
- *Annet illustrasjonsmateriale?*

11. Kart

Basiskart

Basiskart bestilles via 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	

x	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	Vår Nye Bolig Viken AS
Adresse	v/Fossveien 5
Postnr. og –sted	3510 Hønefoss
Organisasjonsnummer	927 731 460

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	mars 2023	april 2023	mai 2023	Sept/okt 2023	Nov 2023	Jan 2024	Mars 2024	April/mai 2024
Oppstartsmøte	x							
Politisk oppstart		x						
Annonisert planstart			x					
Frist for innspill			x					
Komplett planforslag				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 tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser eller lignende.