



RINGERIKE KOMMUNE

Til: Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Gigstads vei 7 og 13
Eiendom (gnr./bnr.)	39/92, 39/164, 39/188
Forslag til plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering / ordinær endring <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess
Forslag til plannavn	Gigstads vei 7 og 13
Temaer som ønskes diskutert	Omregulering til boligformål
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	BareEiendom AS, v/ Paul Magnus Lehne, Gornesveien 36, 3530 Røyse.
Skjema er utfyllt av	Paul Magnus Lehne
Dato for utfylling	09.01.2023

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Paul Magnus Lehne	90579208	paul@bareeiendom.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Ole Alexander Heen	99796698	ole@bareeiendom.no
Grunneier(e)*	Navi AS (39/92) Bilpleiesenteret Eiendom AS (39/164) Tronrud Eiendom AS (39/188) Ringerike Kommune (3051/1) (veiareal)	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Andre	Steffen Fagerås	90519270	steffen@bareeiendom.no

* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg	
Hva	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ	Se krav neste side
<input checked="" type="checkbox"/> Kart med forslag til planavgrensning	Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan
<input checked="" type="checkbox"/> Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Se forslag til mal siste side
<input type="checkbox"/> Annet	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

- a. Formålet med planen
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:

- m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative
- n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).
- o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

Planinitiativ Gigstads vei 9 og 13, Hønefoss

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

a. Formålet med planen.

Forslagsstiller ønsker å utnytte eiendommene 39/92 og 39/164 til boligblokker i 4-6 etasjer.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planområdet begrenser seg til eiendommene med gnr/bnr 39/92 og 39/164 med tilstøtende veiareal med nødvendige siktlinjer.
Endret trafikkbelastning: fra dagens næring med hovedsakelig biltrafikk dagtid til boliger med mer spredt biltrafikk samt sykkel og fotgjengere.
Flere elever i skolekretsen.

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Boligblokker i 4-5-6 etasjer med parkeringskjeller.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Skisser pr i dag viser bygg med BYA på 1470 m² / BTA 1. etg 1080 m². Bygg over 4, 5 og 6 etasjer med gesimshøyde på ca 20 m. Flatt tak med mulig takterrasse.
Planleggingen vil gå parallelt med regulering, og bygningsmassen vil bli justert i takt med regulering.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det tenkes oppført et nytt leilighetsbygg etablert i et sentrumsnært område som vil kunne benytte eksisterende infrastruktur. Bygget vil oppføres etter dagens krav til effektiv energibruk, tilgjengelig boenheter og med gode bokvaliteter. Det vil kunne etableres ladeplasser for elbiler.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tomten ligger i dag i et område med variert bebyggelse i transformasjon fra variert næringsbebyggelse til moderne boligbebyggelse med lavblokker og høyblokker. Tomten grenser mot boliger – småblokker i nordøst, Albjerk Bil med forretningsbebyggelse mot sørøst, og bilforretninger nordvest for Gigstads vei. Bortenfor bilforretningene ligger nyetablerte boligblokker på Benterudstranda. Sørvest for tomten på den andre siden av Gigstads vei ligger elven. Det er ikke naturlig at det kommer annen bebyggelse mellom tomten og elven. Det er naturlig at ny bygningsmasse utformes som et moderne boligbygg som tilbyr gode bokvaliteter og forholder seg til fremtidig bebyggelse. Dette vil også være en naturlig uttrykksform sett mot dagens nabobebyggelse med bilforretninger.

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Eiendommene 39/92 og 39/164 er avsatt til Forretning/kontor/industri i dagens reguleringsplan. Eiendommen ligger i et populært område og vil ivareta kommunens ønske om en variasjon i boligtyper og forslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel om å fortette innenfra og ut.

h.	<p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet Ingen vesentlige interessert er identifisert.</p>
i.	<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet De innspill som kommer i forbindelse med bl.a. oppstartsvarsling og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen, og om nødvendig skal det innhentes fagkyndige vurderinger for å dokumentere og underbygge valgte løsninger. Arealet ligger innenfor flomsone, og må hensyntas videre i planprosessen. Foreløpig uttalelse fra fagkyndig på flom tilsier at gulv i 1. etg. i må ligge på kote 68,9 eller høyere.</p>
j.	<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart Ser ikke behov for særskilt varsling til noen offentlige organer annet enn det som normalt varsles gjennom en planprosess. Naboer vil varsles.</p>
k.	<p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Forslagsstiller har før innsending av planinitiativet hatt et informasjons- og dialogmøte med de nærmeste naboene. Medvirkning i planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstarts varsling. Ringerike kommune og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette.</p>
l.	<p>Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p> <p>Vi mener tiltaket ikke faller in under KU-forskrift ettersom tiltaket faller utenom kravene satt i §2 Planer som alltid skal behandles etter forskriften.</p> <p>Begrunnelse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tomtens størrelse er på under 15 000m² - Det er ikke registret kulturminner på tomten - Det er ikke registret biologisk mangfold på tomten. - Tiltaket vil ikke ha vesentlig virkning for miljø eller samfunn
I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:	
m	<p>Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative Bidrar til økt boligtilbud i sentrumsstrøk med etablert infrastruktur i Hønefoss/Ringerike iht. kommunens målsetning. Fin tomt med ny bebyggelse med gode bokvaliteter som tilgjengelighet, energibruk, brukervennlige og tidsriktige planløsninger og tekniske kvaliteter tilrettelegges for flere beboere.</p>
n.	<p>Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikk - Flom
o.	<p>Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?</p> <p>Geotekniske undersøkelser ifm. bygging av ny Benterud skole. Miljøundersøkelser på tomten utført høsten 2022.</p>

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	Mars 2023	April 2023	Mai-des 2023	Januar 2024	Februar 2024	Mars-april 2024	Mai 2024	juni 2024
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