

Sist oppdatert 19.05.2023



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Kvartal ved Dronning Ragnhilds vei

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 oppstartssprosessen, 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 (ikke obligatorisk) og plannavn	Detaljregulering for kvartal ved Dr.Ragnhilds vei, Halvdan Svartes gate, Hønen allé og Hønengata.	
	Kommunen ber forslagsstiller vurdere et kortere navn «Detaljregulering for kvartal ved Dronning Ragnhilds vei».	
Plantype	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
	<input type="checkbox"/>	Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	Gnr/Bnr 86/114, 86/586, 86/25, 86/26, 86/752, 86/771, 86/455, 86/433, 86/808, 86/481, 86/251, 86/454, 86/453, 86/639. I tillegg kommer tilstøtende kommunale veier.	

Dato for komplett planintitiativ	03.07.2023	
Møtested	Fossveien 9, Sperillen møterom	
Møtedato	11.09.2023	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> Dronning Ragnhilds vei AS v/ Sindre Lafton	
	<u>Fagkyndig:</u> Gunnar Hallsteinsen Siv Ark Mnal v/ Gunnar Hallsteinsen	
	<u>Grunneiere</u> Dronning Ragnhilds vei AS v/ Sindre Lafton	
	<u>Arkitekt:</u> Sivilarkitekt Einar Martin Lundstad AS v/ Einar Martin Lundstad	
<u>Fra kommunen:</u> Saksbehandler Adeline Arnesen, medsaksbehandler Hanna Høibø, avdelingsleder regulering Ane Marie Rydland.		
<u>Øvrige grunneiere:</u>		
<u>Monica Haugerud, Dronning Ragnhilds vei 4B</u>		
<u>Runar Einfjord</u>		
<u>Astrid Haugerud, Dronning Ragnhilds vei 4A</u>		
<u>Henrik Courcheron, Ringbo BBL for Hov borettslag</u>		
<u>Kettil Kolstad, Hov borettslag</u>		
<u>Eli Johanne Ruud Dronning Ragnhilds vei 2B</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.	
<input type="checkbox"/>		
Merknad: Alle grunneiere i kvartalet har fått innkalling og er velkommen i oppstartsmøte for reguleringsplanen. Saksbehandler har ikke klart å spore opp eier at garasjeanlegg i nord-østre hjørne, men vil følge opp dette videre.		

Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Gunnar Hallsteinsen er hovedkontaktperson på til-feltet. Sindre Lafton og Einar Lundstad på kopi.
---	---

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2019.	Sentrumsformål og boligformål.
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	393 Kvartalet Hønengt. Hønen Allé – Halvdan Svartes gt- Dr. Ragnhilds vei, vedtatt 2014, endret 2018.	Næringsformål og boligformål.

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel, med temakart type bebyggelse. Planen er på høring nå. Frist for å komme med innspill er 06.11.2023.	<p>Tilrettelegge for sentrumsformål og boligformål innenfor kvartalet, og å styrke Hønefoss og tettstedene. Hensikten med temakart type bebyggelse er å sikre småhusbebyggelsen, og å vise retningen for hvor kommunen er åpen for mer fortetting, og å gi forutsigbarhet.</p> <p>Det presiseres at det ikke er en lovnad om høyere utnyttelse, men at temakartet er retningsgivende. Det er nå mulig å komme med innspill til kommuneplanens arealdel og temakartet.</p>

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:

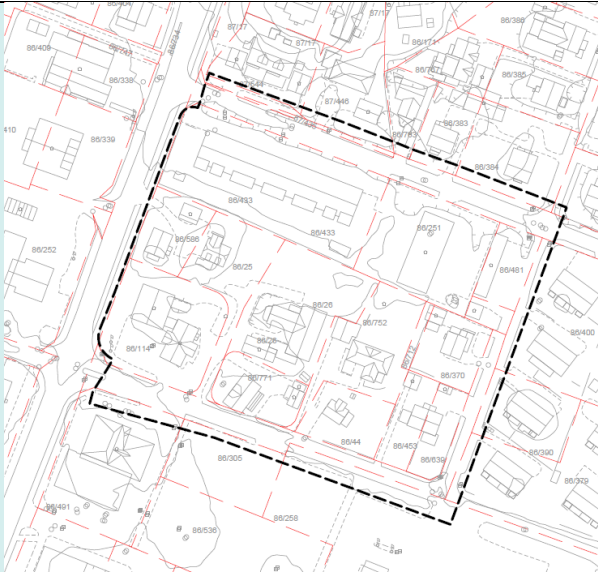
Det er et mål i overordnet plan å styrke kvartalsstrukturen i Hønefoss, og å sikre sammenhengende og brukbare uteoppholdsarealer i midten av kvartalene. Deler av kvartalet i sør-vestre hjørne er avsatt til sentrumsformål i overordnede planer, resten er avsatt til boligformål.

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	<p>Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: Det er ikke krav til konsekvensutredning etter forskriftens § 6,7 og 8. Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I og II. Kommunens kommentar: Kommunen er enig i at det ikke er relevante tiltak i vedlegg I og II. Kommunen bemerker at størstedelen av kvartalet planlegges med videreføring av boligformål. Kommunen mener derfor at vedlegg II punkt 10 b) For utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg, derfor heller ikke er relevant. Hele planområdet er rundt 15 daa stort, selv om dette ikke er spesifisert i planinitiativet. Regjeringens veileder til KU-forskriften vurderer at grensestørrelsen for om et KU-krav inntreffer er 15 daa. For dette kvartalet er det imidlertid ikke snakk om 15 daa med nytt arealformål, men å lage en ny reguleringsplan i tråd med overordnede føringer. Kommunen konkluderer med at forslagsstiller må utdype spørsmålet om konsekvensutredning i planarbeidet.</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

x	<p>Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet.</p>  <p>Areal merket med rødt er arealet som foreslås å bebygges med ny bebyggelse. På bakgrunn av tilbakemelding fra kommunen, har forslagsstiller foreslått at hele kvartalet er med i planavgrensningen, som vist under med sort strek. Hensikten er at hele kvartalet planlegges samlet, for å sikre gode og helhetlige plangrep.</p>
---	---

		
	<p>Kommunen mener planavgrensningen som er foreslått er god, og ønsker at hele kvartalet er med i reguleringsplanen. Hele gatebredden til Halvdan Svartes gate må være med i planavgrensningen, og kommunen ber forslagsstiller justere dette.</p> <p>M. Haugerud er positiv til at kommunen tenker helhet, og er positiv til å bli inkludert tidlig i prosessen.</p> <p><i>Etterskrift: Justert planavgrensning med hele gatebredden til Halvdan Svartes gate er oppdatert og limt inn over.</i></p>	
	<p>Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.</p>	
X	<p>Planavgrensningen er endret siden planinitiativet.</p> <p>Kommunen ber planavgrensningen inkludere hele gatebredden til Halvdan Svartes gate.</p>	

4. Kommunens tilbakemeldinger

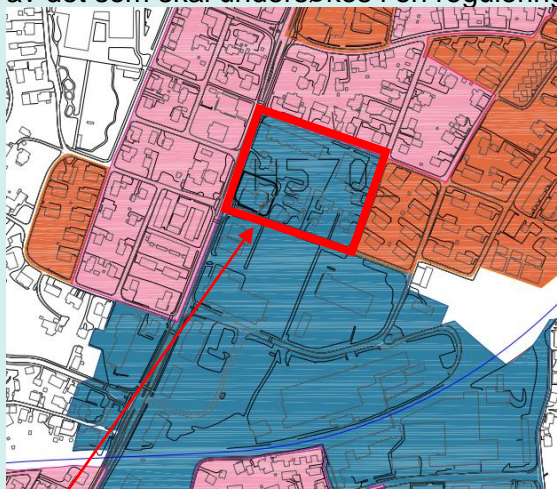
<p>Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Kvartalstruktur og plassering av bebyggelse: Bebyggelsen innenfor kvartalet må bygge opp om kvartalsstrukturen, og bebyggelse må plasseres mot byggelinje mot tilstøtende gater for å styrke Hønengata. Kommunen presiserer at bebyggelse skal legges mot Hønengata, og parkeringsplass ikke kan legges i front mot Hønengata. Kommunen ønsker ikke bebyggelse og blokkbebyggelse</p>	

plassert midt i kvartalet. Midt i kvartalet bør det være tilrettelagt for uteoppholdsareal, og det er dette kommunen vil jobbe for. Det kan vurderes om kvartalet er så stort at det kan etableres gangforbindelse tvers over kvartalet, og at det da kan etableres noe bebyggelse innover i kvartalet, gitt at det er tilrettelagt for sammenhengende uteoppholdsareal sentralt i kvartalene. Altså kan det vurderes om kvartalet er så stort at det kan deles opp.

A. Haugerud vurderer at det er positivt med grøntareal inn mot eneboligene i øst, slik det er vist i illustrasjonsplanen.







Utnyttelsesgrad og type bebyggelse:

Hele kvartalet skal reguleres samlet, og det bør vurderes høyere utnyttelse på hele kvartalet, basert på samordnet areal- og transportplanlegging. Det er positivt med fortetting i eksisterende bebygde kvartal. Kommunen informerer om at det i forbindelse med kommuneplanens arealdel er utarbeidet et temakart type bebyggelse som er retningsgivende for hvor kommunen ser det som aktuelt med ulike typer bebyggelse. Temakartet gir ingen løfter om utnyttelsesgrad, men viser en mulig retning på type bebyggelse for hvert kvartal. Hensikten er både å peke på områder hvor man ønsker høyere bebyggelse og områder hvor man ønsker å bevare småhusbebyggelse. Det betyr at man likevel skal vurdere og ta hensyn til eksisterende verneverdig bebyggelse eller annet som er relevant. Utnyttelsesgrad og type bebyggelse er en del av det som skal undersøkes i en reguleringsplan.



Temakart type bebyggelse er på høring, sammen med kommuneplanens arealdel, med høyere bebyggelse som retningsgivende innenfor det aktuelle kvartalet.

Etterskrift: frist for innspill til kommuneplanens arealdel er 06.11.2023.

	A) Småhusbebyggelse
	B) Tett-lav bebyggelse
	C) Mellomstor bebyggelse
	D) Høyere bebyggelse
	Hensynsone bevaring
	Type bebyggelse i henhold til 341_Områderegulering Hønefoss

Forslagsstiller lurer på hva slags konsekvenser temakartet har for eiendommene innenfor dette kvartalet, og spør om det vil bli satt maks høyder satt for hele kvartalet.

Kommunen svarer at det er relevant å vurdere å sette maks høyde for hele kvartalet, og at det derfor er viktig at alle grunneiere innenfor kvartalet vurderer hva de ønsker for sine eiendommer i fremtiden. Det går ann å regulere til høyere utnyttelse, og likevel bli boende i eneboligen eller tomannsboligen i mange år til. Det bør vurderes i planprosessen om bygg bør vernes eller ikke. Det kan også vurderes å regulere eksisterende bebyggelse til det som er der i dag.

Forslagsstiller spør om det vil være mulig å rive og bygge ny enebolig, selv om hele kvartalet reguleres til høyere utnyttelse. Plankonsulent spør videre om det vil være nødvendig å søke disp fra reguleringsplanen, dersom den reguleres til høyere bebyggelse, og det likevel søkes om å bygge enebolig, garasje eller andre mindre tiltak.

Kommunen svarer at dette er en del av dette som må undersøkes i planprosessen, og det avhenger av hvilke bestemmelser som settes for kvartalet de ulike arealene. Kommunen oppfordrer derfor alle grunneiere i kvartalet til å tenke god igjennom hva de ønsker for sin eiendom. Det er i kommunens og fellesskapets beste å legge til rette for tetting i sentrumsnære områder, og kommunen vurderer dette som et sentrumsnært område som kan tåle høyere tetting. Samtidig må eldre bygningsmasse vurderes. Kommunen presiserer at det ikke må søkes om disp fra temakartet, da dette kun er retningsgivende.

M Haugerud forteller at eldste del av huset deres (Dronning Ragnhilds vei 4B) er fra 1910, og at de ønsker at eiendommen bevares som den er, og at den blir del av hele kvartalet som henger sammen.

Forslagsstiller tenker at dersom arealet reguleres til høyere bebyggelse, kan det også komme utbyggere som kan tilby å kjøpe til en god pris.

Kommunen informerer videre om at kommunen ikke har en egen kulturminneplan, men at det er ønskelig å sette i gang med dette. I kulturminneplanen vil man kunne gjøre vurderinger av hvilke eiendommer og bygg som skal og bør bevares.

M Haugerud spør om Dronning Ragnhilds vei 4 A og B vil kunne oppleve mer press fra kommunen på utvikling med høy utnyttelse og ekspropriasjon, dersom de er med i reguleringsplanen.

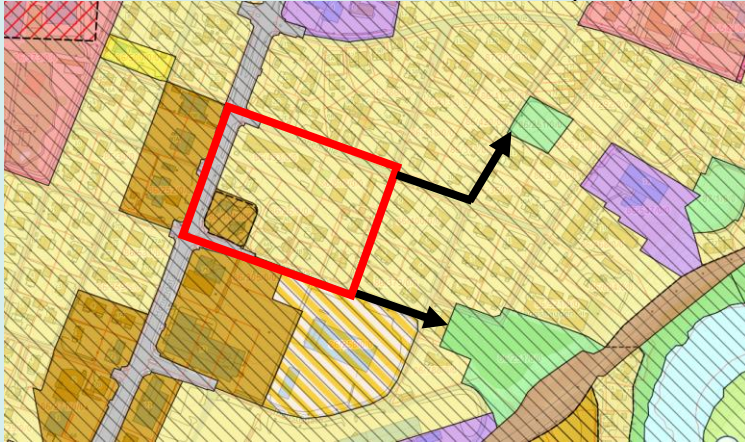
R. Einfjord mener det ikke er egnet å presse inn blokker der det er eneboliger, og mener det er bedre å bygge andre steder

<p>som er mer åpne, og er skeptisk til å rive den eldre bebyggelsen som har mye historie.</p> <p>Kommunen svarer at kommunen ikke kommer til å bygge ut dette kvartalet. I forhold til ekspropriasjon, vil det kunne være aktuelt dersom det er nødvendig for å etablere fortau, men det er for tidlig å si noe om løsninger på fortau og hvor det eventuelt skal ligge. Alle eiendommer innenfor kvartalet er invitert til oppstartsmøtet nettopp for å kunne påvirke og se hva kommunen og forslagsstiller tenker om utvikling i kvartalet.</p>	
<p>Verneverdig bebyggelse: Kommunen har forståelse for at eksisterende sveitservilla er slitt, men informerer om at eksisterende bestemmelse om verneverdi på sveitservillaen i utgangspunktet skal videreføres i ny reguleringsplan, da disse bestemmelsene ikke er veldig gamle. Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å bruke dette bygget til å skape karakter og identitet i området, og å plassere ny bebyggelse godt i forhold til denne. Kommunen gjentar at bebyggelse skal ligge mot byggelinje mot Hønengata. Ny bebyggelse bør plasseres slik at det gir et bedre areal i sør-vestre hjørne av kvartalet, mellom ny og gammel bebyggelse, slik at det kan bli en god møteplass for hele området.</p> <p>Sveitservillaen forholder seg også til gamle hus i Dronning Ragnhilds vei 4A og B og 2B som et samlet bygningsmiljø.</p> <p>R Einfjord påpeker at Sveitservillaen er i dårligforfatning, og ser ut til å forfalle.</p> <p>Forslagsstiller mener det er vanskelig å bruke Sveitservillaen, da den eldre bygningsmassen ikke lett lar seg brukes til eksempel næringsformål, og mener det er naturlig å se på utvikling av også denne eiendommen til fordel for mer effektiv bygningsmasse. Forslagsstiller mener at dersom sveitservillaen må beholdes, vil det ikke bli plass til Rema 1000, og det vil bli utfordrende å få nok plass i kvartalet, til blant annet varelevering, renovasjonsløsning, adkomst til P-kjeller og snuareal.</p> <p>Plankonsulent spør hva slags rutine kommunen har for å avgjøre om bygget kan rives, og etterlyser avklaring fra kommunen. Plankonsulent mener at bygget er vurdert grundig, og de ønsker tidlig avklaring.</p> <p>Kommunen påpeker at det er forskjell på om bygget er vurdert etter bygningsverdi og takst eller vurdert på historisk verdi. Det må derfor utarbeides en faglig kulturminnevurdering av den historiske verdien, da denne er ikke belyst. Kommunen kan derfor ikke gi endelig tilbakemelding på sveitservillaen enda.</p> <p>Kommunen tar likevel til seg at det er ønskelig med rask avklaring på verneverdi av Sveitservillaen.</p>	
<p>Estetikk:</p>	

<p>Det skal leveres gode estetikkbestemmelser for kvartalet, basert på blant annet forslag til estetikkbestemmelser i kommuneplanens arealdel. Hensikten er ikke at det arkitektoniske uttrykket skal være ferdig i reguleringsplanen, men at reguleringsplanen skal bidra til å sikre god og stedstilpasset arkitektur.</p> <p>Større deler av nordsiden består av områder der kommunen ser for seg økt tetthet i fremtiden, som illustrert i temakart type bebyggelse. Det betyr at en større del av området vil kunne endre seg over tid. Det er da viktig at området nord for jernbanen fremstår som enhetlig og samlet og at nye utbyggingsprosjekter styrker stedsidentiteten. Arkitekturen i planinitiativet med et større volum under, og mindre volum over med inntrukkede leiligheter, vurderes ikke som riktig retning å gå for området. Første etasje mot Hønengata må være pen, og må bidra til å aktivere Hønengata. Det vil være viktig å arbeide med å finne ut hva som kan være fellesnevnerne for ny bebyggelse i dette området for å styrke stedsidentiteten. Det vil være relevant å tilrettelegge for mer urban bebyggelse og med et mer urbant uttrykk, sett i sammenheng med at et større område kan endre seg, samtidig som det blir viktig at forslaget harmonerer med eksisterende bebyggelse som skal bevares.</p> <p>Arkitekt påpeker at det stilles mange krav til estetikk. Arkitekt drøfter at dersom det stilles krav til for eksempel saltak, kan det påvirke utformingen med bl.a. smalere bygningskropp, færre leiligheter, og mener at dype bygg er mer effektive.</p>	
<p>Arealformål: Kommunen vurderer at det kan være aktuelt med mer næringsareal i første etasje mot Hønengata, slik det er skissert i planforslaget, og at dette vil kunne bidra til å samle sentrumsfunksjonene rundt Hønengata. Kommunen ser det som riktig å ha boligformål i resten av kvartalet.</p> <p>En nabo spør om det er nødvendig med mer matbutikker. Nabo er også opptatt av trafikksikker varelevering og at varelevering kan skje mange tider av døgnet, noe som kan generere støy. Det finnes også mange tomme næringslokaler i kommunen.</p> <p>Forslagsstiller mener behov for dagligvare vil være markedsstyrt, og det virker å være marked for dagligvare her.</p> <p>Arkitekt drøfter at næringsareal med Rema 1000 i krysset mot Vesterntangen ikke oppleves spesielt aktiviserende.</p> <p>Kommunen konkluderer at det er viktig at det arbeides med å oppfylle intensjonen om aktiv fasade mot Hønengata i plassering og utforming av inngang til næringsareal. Varelevering vil bli del av planarbeidet.</p>	
<p>Parkering, sykkelparkering:</p>	

<p>Løsning for parkering, varelevering, brannoppstillingsplass og lignende må vises i planen, og i illustrasjonsplanen. Dette er et sentralt område, hvor det er naturlig å vurdere noe lavere parkeringsdekning, og parkering bør primært legges under terreng. Kommunen ønsker i utgangspunktet ikke større overflateparkering i dette området, og oppfordrer grunneiere til å vurdere samarbeid om parkeringskjeller. Kommunen forstår likevel at Hov borettslag relativt nylig har bygd nytt garasjeanlegg. Reguleringsplanen bør likevel tilrettelegge for fremtidig mulig fortetting også på disse arealene, og med parkering primært under terreng.</p> <p>Kommunen forstår at det kan være ønskelig med noe overflateparkering for næringsarealer, men oppfordrer likevel på generelt grunnlag til at mest mulig legges under terreng. Det må tilrettelegges for gode og tilstrekkelig antall sykkelparkering, også sykkel med henger/lastesykkel. Det bør sikres sykkelparkering også under tak.</p> <p>Hov borettslag opplyser at de nettopp har bygget nye garasjer, og rustet opp parkeringsareal. Borettslaget sier at det sikkert er mulig å benytte parkeringskjeller, men at borettslaget ikke har økonomi til å bygge opp dette.</p> <p>Kommunen opplyser at det ikke er registrert noen kontaktperson eller organisasjonsnummer på garasjeanlegg i nord-østre hjørne av kvartalet, men at kommunen ønsker å komme i kontakt også med eiere av dette arealet, for å kunne opplyse om kommunens ønske om helhetlig utvikling i kvartalet.</p>	
<p>Boligtyper</p> <p>Det er for tidlig å si om det kan være aktuelt for kommunen å kjøpe opp noen leiligheter for omsorgsboliger. Det skal på generelt grunnlag sikres variasjon i boligtyper i kvartalet.</p>	
<p>Uteoppholdsareal:</p> <p>Det er viktig å sikre tilstrekkelig minste uteoppholdsareal for boliger i kvartalet, og kommunen henviser til bestemmelser i gjeldende kommuneplanens arealdel, og kommuneplanens arealdel som kommer på høring. Det må være både nærlekeplass og nærmøteplass i kvartalet, med formål om å skape gode bomiljøer for alle aldre. Det er i dag noe skog av høy bonitet på arealet- (jf arealregnskap), og det skal vurderes om noe av denne / noen trær kan være egnet til å bevares på uteoppholdsareal. Uteareal og utvendige adkomster skal være universelt utformet.</p> <p>Kvartalet har svært sentral beliggenhet. Kommunen ser det som relevant å vurdere om det kan opparbeides felles uteoppholdsareal på andre offentlige arealer i nærheten, eller gis anleggsbidrag til opparbeidelse av disse, dersom det blir lite felles uteoppholdsareal i kvartalet. Det er viktig at områdene har tilgjengelig områdelekeplass og områdemøteplass og lignende. Områdemøteplass og områdelekeplass må ikke nødvendigvis ligge i dette kvartalet, men må være en del av vurderingen i planarbeidet. Det er flere</p>	

offentlige friarealer i nærheten, blant annet ved Kongshaugen Gnr Bnr 86/251, men som ikke er opparbeidet. Det kan være aktuelt med både rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler og/eller anleggsbidrag for friarealer utenfor kvartalet, men dette vil bli en del av det som må avklares i planprosessen.



Lekeplassen ved Hov Borettslag i kvartalet vurderes ikke som offentlig tilgjengelig og inviterende, selv om denne i hht til avtale med Ringerike kommune skal være offentlig tilgjengelig.

Arkitekt påpeker at det er lavere krav til MUA andre steder, for eksempel i Gran kommune, og at det er andre steder like ved dette kvartalet med friareal.

Naboene diskuterer at mange bruker nye Ullerål barneskole utenfor skoletid, men at dette også fører til støytforringer for de nærmeste naboene til dette utearealet. Naboene er litt usikkerhet hvor ungdommene oppholder seg, men at uteareal ved ungdomsskolen kanskje blir brukt.

Hov borrettslag påpeker at kommunen selv var involvert i utformingen og løsningen til lekeplassen inne på deres område, men er enig i at den kunne ha vært mer innbydende.



Offentlig tilgjengelig lekeplass i kvartalet, men som kommunen vurderer at ikke er innbydende nok og derfor ikke tilgjengelig nok.

Plankonsulent spør hvor nærturene er i området.

R Einfjord mener dette er ved Hovsmarka og Hovsenga, og at det også er en lekeplass på vei mot Hovesenga. Hovsenga har hatt varierende tilgjengelighet de siste årene grunnet ras.

<p>Kommunen oppsummerer med at tilgang til uteareal, møteplass for alle, lekeplass, turterreng og lignende skal være belyst og formidlet i planforslaget.</p>	
<p>Vei, gang og sykkelvei: Adkomst må planlegges i samarbeid med veiavdelingen under planleggings- og prosjekteringsfasen. Konsekvens av økt trafikkbelastning i krysset Dr. Ragnhilds gate/ Hønengata må utredes. Med unntak av langs Hønengata er det ikke fortau rundt kvartalet. Hønen allé er det mange skolebarn som bruker i dag. Med fortetting i dette kvartalet og i områdene rundt, vil det kunne bli både økt biltrafikk og økt antall myke trafikanter. Det vil derfor være viktig å regulere og sikre trygge fortau rundt kvartalet i denne reguleringsplanen. Det må være trafiksikre adkomster for myke trafikanter minst til alle adkomster. I Dronning Ragnhilds vei vil det være relevant å ha fortau på begge sider av veien. Detaljert hvor fortau skal være og hvilke krav som vil bli stilt i denne reguleringsplanen er ikke avklart. Det er aktuelt med både rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler og/eller anleggsbidrag for opparbeidelse av fortau rundt hele kvartalet, men dette vil bli en del av det som må avklares i planprosessen.</p> <p>Det diskuteres utfordringer knyttet til varelevering, brannoppstillingsplass, innvendige gangforbindelser i kvartalet, smett, tilkomst for renovasjon og trafikk situasjon i kvartalet. Forslagsstiller spør også om det finnes en overordnet trafiksikkerhetsvurdering for barn og Ullerål skole, som omtaler områder i dette kvartalet. Kommunen presiserer at trafikk løsninger skal være del av planforslaget, og skal undersøke og eventuelt ettersende trafiksikkerhetsvurdering for Ullerål.</p> <p>E.J. Ruud ønsker ikke smett eller gangvei ved siden av sin eiendom.</p> <p>M Haugerud, A Haugerud og R Einfjord belyser problematikk med mye tungkjøretøy innover i Dronning Ragnhilds vei, både med tanke på støy og trafiksikkerhet. Det går mange mennesker langs Dronning Ragnhilds vei, blant annet barn og svaksynte. Samtidig er de klar over at fortau tar areal, og foreslår at fortauet legges på siden mot Mega.</p> <p>Forslagsstiller spør kommunen om det er aktuelt med fortau på begge sider, eller en side.</p> <p>Kommunen mener det er aktuelt med fortau på begge sider et godt stykke innover Dronning Ragnhilds vei, og er klar over at småhusbebyggelsen mot Dronning Ragnhilds vei er plassert svært tett på veien. Plassering og utforming av fortau må bli en del av planprosessen.</p>	

<p>Hov borettslag informerer om at kommunen for noen år siden tok initiativ om fortau i Hønen alle, men mener at dette bør kombineres med at gata gjøres enveiskjørt. Hov borettslag mener at fortau i Hønen alle bør legges på nordsiden, for å korrespondere med lyskryss over Hønegata, og trafikksikker krysning.</p>	
<p>Overvann og VA: Hønegata har overvannsproblemer, og det ligger felles ledninger for avløp og overvann (AF-ledninger) rundt hele kvartalet. Det skal i planen følge en overordnet plan for overvannshåndtering med fordrøyning og blå-grønne løsninger. VA-nett må kartlegges og eventuelt oppgraderes og det skal tilrettelegges for separering av AF-ledninger. Kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og NVEs veileder 4/2022 Overvannshåndtering i arealplanlegging skal følges. 100- års klimajustert nedbør skal legges til grunn, og overvann skal primært løses på egen eiendom, alle flater bør vurderes. Det skal redegjøres for trygge blå-grønne flomveier til resipient. Det kan bli aktuelt med rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler i forbindelse med teknisk infrastruktur. Utførende entreprenør må legge inn VA-plan i entreprenørportalen.</p> <p>E. J. Ruud og R. Einfjord informerer om at det samler seg vann foran eiendommene deres. Kommunen ber om at dette følges opp i plan for overvannshåndtering.</p>	
<p>Geologi og flom Området ligger under marin grense, men er ikke kartlagt i kvikkleiresonen. Det er ingen grunnborringer i området som har påvist kvikkleire, men det er heller ikke vurdert. Tiltak må følge NVEs veileder 2019/1.</p> <p>Området er ikke flom-utsatt.</p>	
<p>Klima- og energiltak Planområdet ligger innen Vardars konsesjonsområde, og utbygging over 1000 m2 BRA har tilknytningsplikt.</p> <p>Tilpasset tiltakets omfang skal det i reguleringsplanen redegjøres for</p> <ol style="list-style-type: none"> a) tiltak for å minimere energibruk b) tiltak for å minimere klimautslipp c) tiltak for å begrense utbygging eller annen ødeleggelse av naturlige karbonlagre som myr, skog, dyrka og dyrkbar mark. d) valg av energiløsninger og byggematerialer e) muligheter for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, eller komponenter / materialer fra eksisterende bygningsmasse. 	
<p>Støyforurensning og luftkvalitet Kvartalet ligger tett på Hønegata, med tanke på både støyforurensning og luftforurensning.</p>	

<p>ROS analyse skal inkludere støyrapport etter T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikres i planforslaget.</p> <p>ROS analyse skal også inkludere vurdering av luftkvalitet etter T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging. Eventuelle avbøtende tiltak skal sikres i planforslaget.</p>	
<p>Brann og redning: Det er viktig at tilgjengeligheten for slokkemannskaper ivaretas, og oppstillingsplass for brannbil må vises på illustrasjonsplan. Det er mange kummer i nærheten. Det er imidlertid viktig å sjekke at det er tilstrekkelig vanntrykk.</p>	
<p>Renovasjon: Renovasjon bør i størst mulig grad løses samlet, og det skal etterstrebes nedgravd renovasjon. Renovasjonsløsning må minst vises i illustrasjonsplan, og eventuelt sikres i plankartet ved behov. Kommunen ønsker å være på kopi i all dialog med HRA.</p> <p>Hov borettslag har ikke mer kapasitet på renovasjon.</p> <p>Forslagsstiller er positivt til å se på løsning der også de øvrige eiendommene kan være del av felles renovasjonsløsning.</p> <p>Arkitekt mener det er en fordel om renovasjon kan legges mot tilstøtende gater, og at fortau tilpasses renovasjonsanlegg, slik at heising ikke skjer over fortau, og slik at renovasjonsbilen ikke trenger å kjøre inn i kvartalet.</p>	
<p>Oppmåling: <u>Eiendomsgrenser</u> Grensene innenfor planavgrensningen har høy/middels nøyaktighet, med unntak av noen få mindre nøyaktige grenser mot vei i sør-øst av avgrensningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 86/44,455 • 86/481 • 86/251 • 86/370,454 <p><u>Adressering</u> Adkomst fra Dronning Ragnhilds vei. Adressering langs denne veien går videre på andre siden av Hønegata. Stor sannsynlighet for at det er behov for omadressering langs veien.</p> <p>R. Einfjord lurer på om eiendomsgrensene er korrekte i illustrasjonsplanen som vises, ettersom blant annet en garasje står over en eiendomsgrense.</p> <p>Kommunen påpeker at dersom det er usikre grenser bør de gjøres sikre. Det kan også forekomme at garasjer, gjerder og annet har blitt satt opp utenfor eiendomsgrenser.</p>	

E. J. Ruud ønsker å overta innkjørsel til Dronning Ragnhildsvei 2C når den tid kommer. I dag deles innkjørsel på langs fra hovedvei og frem til gjerdestolpe som står i midten av veien. E. J. Ruud ønsker å overta hele bredden, da hun ikke ønsker noen gangvei midt oppi egen eiendom. E. J. Ruud ønsker at nytt gjerde etableres mellom egen eiendom og eiendommen/ grøntareal til blokken i bakkant. Forslagsstiller og E.J. Ruud følger opp dette.	
--	--

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
(x)	Kommunedelplan for gående og syklende <i>Denne planlegges å bli erstattet i revidering av kommuneplanens arealdel, som skal på høring høst 2023.</i>
	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
x	Grønn plakat <i>Denne planlegges delvis å bli erstattet i revidering av kommuneplanens arealdel, som skal på høring høst 2023.</i>
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
x	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
x	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune <i>Denne planlegges å bli erstattet i revidering av kommuneplanens arealdel, som skal på høring høst 2023.</i>
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune <i>Det kommer ny forskrift etter nyttår, samt ny veileder.</i>
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser <i>Denne planlegges å bli erstattet i revidering av kommuneplanens arealdel, som skal på høring høst 2023.</i>
	Jordfaglig vurdering
x	Teknisk veilysnorm
x	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder
x	Annet: Det er relevant å skimte til kommende kommuneplanens arealdel, som skal på høring høsten 2023.

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2023
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
x	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 hvordan og hvor dette er fulgt opp/ dokumentert:
	6.1 Utvikling av by og lokalsamfunn	
	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
x	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
	6.2 Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
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	
x	Lysforurensning	
	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12) (Området ligger under marin grense, NVE`s veileder 1/2019 skal følges.)	
	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
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	
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	Trafiksikkerhet 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)	
	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		
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Det kan være aktuelt med både rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler og/eller anleggsbidrag for friarealer utenfor kvartalet, for opparbeidelse av gang-	

		og sykkelvei, og for teknisk infrastruktur, men dette vil bli en del av det som må avklares i planprosessen.	
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?		

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	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.) Aktuelle velforeninger i nabolaget?		
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.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjørings-annonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart 		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		
Sjekkliste fra oppstartsmøterefateret		
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> <ul style="list-style-type: none"> - Støyrapport - Luftkvalitetsutredning - Plan for overvannshåndtering og VA - Vurdering av grunnforhold - Kulturhistorisk vurdering av Sveitervillaen kan følge planforslaget 		

<p>Illustrasjonsbehov (<i> vurderes fra plan til plan</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Illustrasjonsplan for hele planavgrensningen • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres. • Perspektiver/ modell • Lengde og tverrprofil for veiene • Sol- og skyggediagram <p>Annet relevant illustrasjonsmateriale</p>	
--	--

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	Fortetting i kvartalet er i tråd med overordnede mål.
	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	Dronning Ragnhilds vei AS C/O Sparebank 1 Økonomihuset AS
Adresse	Kartverksveien 11
Postnr. og –sted	3511 Hønefoss
Organisasjonsnummer	926 875 914

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.

Ofte vil det være behov for endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og før 2. gangsbehandling. F.eks. justeringer i bestemmelser, plankart og planbeskrivelse eller behov for ekstra undersøkelser. Dette skal normalt utføres av forslagsstiller.

Framdriftsplan		
Fase/ Aktivitet	Start dato	Slutt dato
Oppstartsfase, normalt 8 uker (bl.a. planinitiativ-oppstartsmøte- varslingsdokumenter)	03.07.2023	01.11.2023
Varsel om oppstart, ca. 4 uker u/politisk oppstart, ca. 8 uker m/politisk oppstart (ikke juli og høytider)	01.11.2023	01.02.2024
Forslagsstiller utarbeiding av komplett planforslag, normalt 5 måneder	01.02.2024	01.09.2024
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling)	01.09.2024	01.12.2024
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	01.12.2024	01.02.2025
Ferdigstille komplett planforslag, normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering)	01.02.2025	01.05.2025
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	01.05.2025	30.06.2025
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)	01.07.2025	01.01.2026

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