

Sist oppdatert 19.05.2023



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

510 Doktorterrassen bolig Sokna

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	510 Doktorterrassen bolig Sokna	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	Gnr/ Bnr 148/200, Gnr/ Bnr 148/219, Gnr/ Bnr 148/220, Gnr/ Bnr 148/221, boligeiendom Gnr/ Bnr 148/171, privat veiareal Gnr/ Bnr 148/1, del av fylkesvei Gnr/ Bnr 1007/1, del av fylkesvei Gnr/ Bnr 2179/1 og del av arealformål SB-Bane Gnr/ Bnr 4000/20.	
Dato for komplett planintitiativ	03.08.2023	
Møtested	Fossveien 9, Sperrillen møterom.	
Møtedato	14.09.2023	
Møtedeltakere	<p><u>Forslagsstiller</u>: Seev AS v/ Arne Christopher Moestue og Emilie Marie Moestue</p> <p><u>Fagkyndig</u>: Areal pluss AS, Ingrid Orstad Teigen</p> <p><u>Grunneiere</u>: Granli Terrasse AS ved Håvard Rustad og Arne Christopher Moestue</p> <p><u>Naboer</u>: Eva Liell og Einar Rokseth</p> <p><u>Fra kommunen</u>: Saksbehandler regulering Adeline Arnesen, medsaksbehandler Ingrid Strømme, avdelingsleder regulering Ane Marie Rydland.</p>	
	(X)	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	X	
	<p>Merknad:</p> <p>Privat eier av veiareal Gnr/ Bnr 148/1 deltok ikke i møtet, men vil få tilsendt referat fra oppstartsmøtet.</p> <p>Bane NOR deltok ikke i oppstartsmøtet, men vil være viktig samarbeidspart i det videre planarbeidet.</p> <p>Viken fylkeskommune deltok ikke i oppstartsmøtet, men vil være viktig samarbeidspart i det videre planarbeidet.</p>	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Ingrid Orstad Teigen, med Håvard Rustad og Christoffer Moestue på kopi.	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel, 05.09.2019	Boligbebyggelse, nåværende
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	315-02: RV 7 Sokna-Ørgenvika, vedtatt	Boligformål
x	Reguleringsplan	3007 44 Sokna Sentrum, vedtatt 16.04.1963	Bolig

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel, vedtak om at planforslaget skal på høring	Boligformål. Retningsgivende med mellomstor bebyggelse innenfor indre sentrumssone av Sokna. Kommunen vurderer at planinitiativet også er i tråd med nytt forslag til kommuneplanens arealdel.

Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

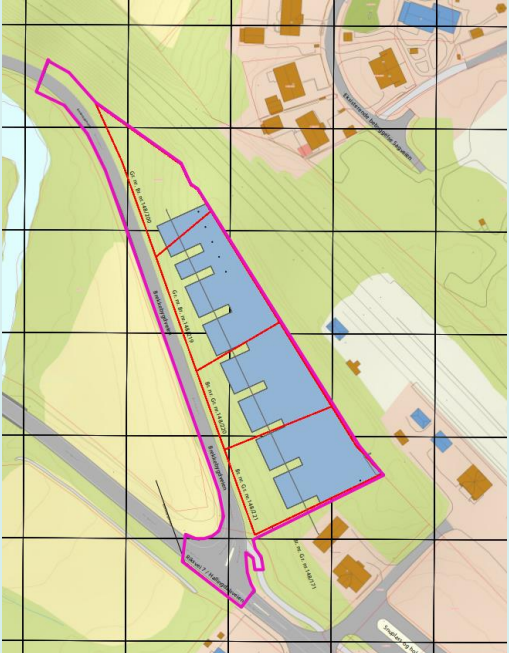
x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad:	

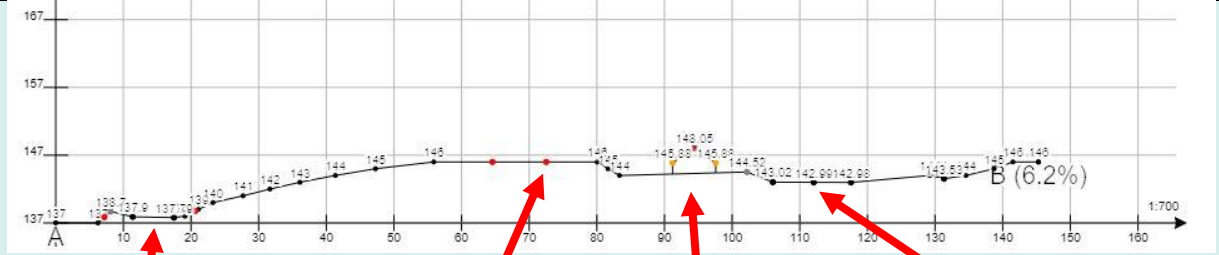
2. Konsekvensutredning/planprogram

x	<p>Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.</p> <p>Forslagsstillers begrunnelse: Tiltaket er detaljregulering av mellomstor boligbebyggelse innafor sentrumsområdet på Sokna i samsvar med gjeldende kommuneplan og forslag til ny kommuneplan. Ved varsel om oppstart har planområdet et areal på 32 daa. Det er ikke registrert særlige miljøverdier i kart med registrering av arter hos miljøstatus.no. Det planlegges ikke for utslipp. Skogen på tomte blir fjerna der bygningene skal stå og det skal graves for kjeller. Dette er et svært begrensa skogsareal som er omdisponert i både eksisterende og ny kommuneplan samt i eksisterende detaljreguleringsplan.</p> <p>Tiltaket i planen er i samsvar med overordna kommuneplan og kommer ikke inn under noen av vilkåra for krav til konsekvensutredning, jf. §6 og §7 i Forskrift om konsekvensutredninger, dermed heller ikke vedlegg I til forskriften. Siden planforslaget</p>
---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>er i samsvar med kommuneplanen og ikke kommer inn under noen av definisjonene i vedlegg II til forskriften er det heller ikke krav om nærmere vurdering av om planarbeidet kan gi vesentlige konsekvenser i samsvar med §8 og §10.</p> <p>Kommunens kommentar: Kommunen er enig i forslagsstillers vurdering om at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Tiltaket består av boligformål og er i tråd med overordnet plan.</p>
	<p>Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____</p> <p><u>Begrunnelse:</u></p>
	<p>Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.</p>

3. Planavgrensning

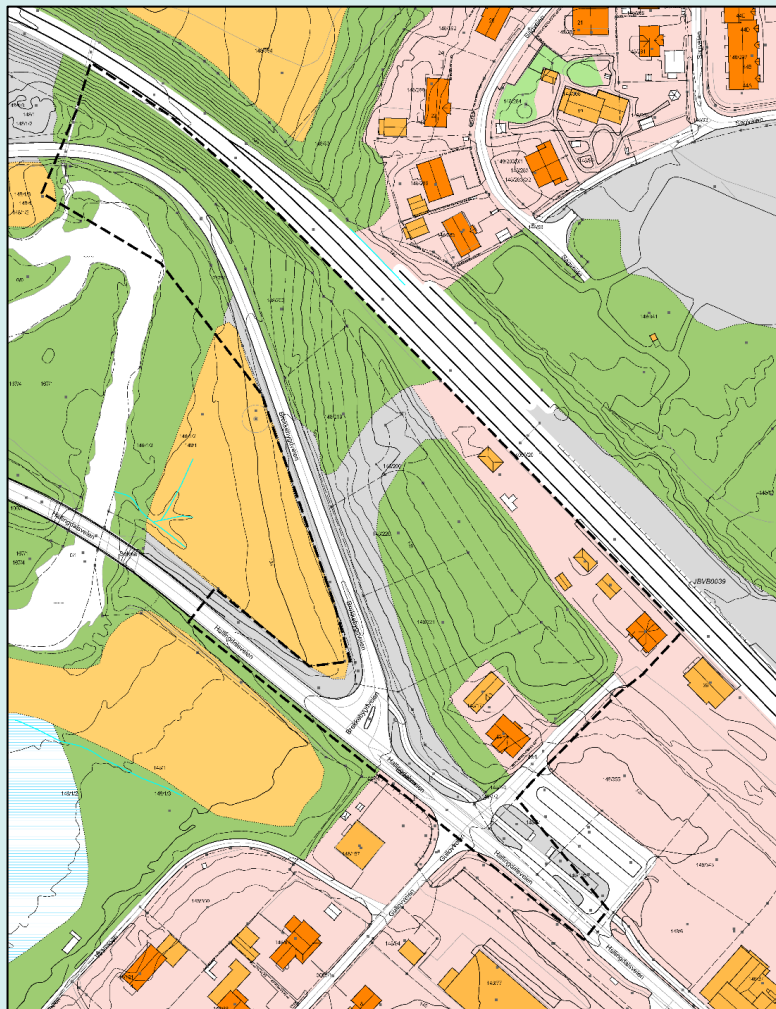
	<p>Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet.</p> 
	<p>Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.</p>
	<p>Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. Kommunen ber om at planavgrensningen utvides minst ved varsel om oppstart, for å sikre helhetlig utvikling i kvartalet. Planavgrensningen skal inkludere eiendommen Gnr Bnr 148/171 sør for planområdet og skal inkludere tilstøtende gate Gnr Bnr 148/1 øst for planområdet. Det er relevant å ta med hele krysset i sør, i tillegg til avkjørselen til Brekkebygdveien minst i varsel om oppstart av planarbeid, for å unngå å måtte varsle på nytt, dersom det skulle bli aktuelt. For å sikre god, trygg og hensiktsmessig overgang mot jernbanen, vurderer kommunen at planavgrensning minst ved varsel om oppstart også inkluderer baneformål inntil jernbanespolet. Det er mye terreng og høydeforskjeller mot jernbanen, og det er viktig å se boligarealene, jernbanearealene og utforming av terreng og terrengingrep i sammenheng.</p>



Eiendomsgrense



Jernbanespor



Figur 10 Oppdatert plankart ved varsel om oppstart er limt inn i etterkant av oppstartsmøtet.

Forslagsstiller og konsulent er enig med kommunen i at det er bedre å varsle for stort enn for lite areal i planavgrensningen nå.

Forslagsstiller forklarer hvordan de ser for seg å bygge parkeringskjelleren inn i terrenget, ha en spunt mot jernbanen og så ha boder oppå.

<p>Kommunen sier at det er viktig å ha god dialog med Bane NOR.</p> <p>Naboene i møtet syns det virker uforsvarlig å måtte bruke Stasjonsveien, og de ønsker ikke det, og sier det vil få store konsekvenser for deres tomt.</p> <p>Forslagsstiller sier at heller ikke de ønsker denne løsningen. Kommunen sier at det er viktig å se på alle muligheter i en tidlig fase.</p> <p>Forslagsstiller har snakket med Bane NOR, som sier at det er mulig å se på om de kan bruke noe areal på deres eiendom. Forslagsstiller forklarer videre at det er regler for siktlinjer og trafikkavvikling som gjør at dette må utredes før man finner en løsning.</p> <p>Forslagsstiller sier de har snakket med flere i Bane NOR, men har ikke navn på kontaktpersoner her og nå i møtet.</p> <p>Kommunen sier at vi skal ta ansvar for å få innkalt til møte med Bane NOR, forslagsstiller og kommunen. Kommunen ber om at forslagsstiller i forkant av møte lager terrengsnitt og situasjonsplan hvor bygget er tegnet inn.</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>Utnyttelsesgrad og type bebyggelse: Kommunen vurderer foreløpig at planinitiativet med høyere utnyttelse er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og forslag til kommuneplanens arealdel som snart kommer på høring. Arealet ligger sentrumsnært på Sokna, og er innenfor foreslått grense for indre sentrumssone på Sokna i forslag til ny kommuneplanens arealdel som snart skal på høring. Retningen på type bebyggelse innenfor indre sentrumssone på Sokna i forslag til kommuneplanens arealdel er mellomstor bebyggelse. Kommunen vurderer det som positivt med flere boliger sentrumsnært på Sokna, og at det tilrettelegges også for leiligheter. Forslagsstiller spør hva kommunen mener med «mellomstor bebyggelse». Kommunen presiserer at temakartet er retningsgivende og at det ikke definert i forslag til ny kommuneplan.</p>	
<p>Estetikk: Kommunen mener skissene på nåværende tidspunkt fremstår noe for ensartet og massivt, og at bebyggelsen bør brytes opp</p>	

mer. Kommunen presiserer likevel at arkitekturen og estetikken ikke må være ferdig bearbeidet i reguleringsplanen, og at det ikke kreves komplette fasadetegninger i reguleringsplanen. Volum på bebyggelsen og bestemmelsene på estetikk må imidlertid bearbeides i planarbeidet, slik at det sikres at ny bebyggelse blir stedstilpasset og harmonerer med øvrig bebyggelse, og at det tilføres mer variasjon. Kommunen anbefaler å gjøre vurderinger på hva som er stedstypisk arkitektur på Sokna, for så å ta utgangspunkt i forslag til kommuneplanbestemmelser på estetikk.

Følgende bør vurderes:

- Byggelinje
- Fasadelengder og opplevd fasadelengde som er mer brutt opp
- Gesimshøyder og mønehøyder
- Utforming av tak
- Farge- og materialbruk
- Eventuelle spesielle elementer i området, som utforming av vinduer, balkonger og lignende.
- Eventuell utforming og plassering av solceller
- Fjernvirkning og nærvikning

Helhet, variasjon og stedstilpasset arkitektur må sikres i bestemmelsene.

Kommunen ber forslagsstiller tenke gjennom og vurdere kriteriene i det videre planarbeidet. Hvordan kan bygget høre hjemme på Sokna og samtidig føre til noe nytt.

Forslagsstiller forteller at de har valgt løsning med betongløsning i bunnen, som vil være førende oppover i etasjene. De ønsker at bygget skal passe inn i terrenget. De ønsker også å bruke tre. Bygget skal terraseres litt mer enn det er illustrert på de første skissene. Forslagsstiller sier bygget skal utformes med et uttrykk som markerer overgang mellom by/blokk og at man er på vei mot hytta. Når det gjelder takutforming, så ser de for seg at det kan være forskjellige tak, kanskje ulike tak «annenhver» rekkefølge. En rekke av husene kan ha valmet tak. De ønsker at byggene skal gå litt i ett med naturen, de tenker mye på materialbruk og at det ikke skal bli for moderne arkitektur, og at folk kan tenke at det skal være en del av Sokna.

<p>Konsulenten bruker ordet «koselig» og ønsker bruke en del trekledning.</p> <p>Kommunen oppsummerer med at reguleringsplanen og bestemmelsene skal sikre at ny bebyggelse passer inn på Sokna. Det skal sikres helhetlig, variert og stedstilpasset arkitektur.</p>	
<p>Verneverdi: Bygninger med verneverdi skal vurderes og sikres i planen. Bygg på Gnr/ Bnr 148/171 er markert som nasjonalt kulturminne, fredet bygning og «annet SEFRAK-bygg» i kommunens kartløsning. Det samme gjelder for flere av byggene på arealformål SB-Bane, Gnr/ Bnr 148/341.</p> <p>Naboene spør hvorfor kommunen ønsker at deres eiendom skal reguleres, og om den ikke allerede er regulert. Naboene spør videre hva det innebærer at eiendommen deres er med i reguleringsplanen, og om det er kostnader forbundet med det.</p> <p>Kommunen svarer at eiendommen deres er regulert i planen fra 1964, men at denne ikke er helt oppdatert. Kommunen sier videre at ideelt så ønsker vi at hele eiendommen deres skal være med i planen, for å ikke få små frimerkeplaner, og for å sikre helhetlig utviklede områder.</p> <p>Fagkyndig sier at det vil kunne være noe kostnader i forbindelse med vurdering av verneverdige bygg og kulturmiljøer. I utgangspunktet er det ok for forslagsstiller å regulere eiendommen til naboene slik den er i dag.</p> <p>Kommunen sier vi kan bistå eiere på Gnr/ Bnr 148/171 med hvilken utnyttingsgrad de har på tomta si og hva verneverdien innebærer.</p>	
<p>Uteoppholdsareal: Det må tilrettelegges for felles uteoppholdsareal, lekeareal og møteplass for alle aldre, med formål om å tilrettelegge for et godt og sosialt bomiljø. Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, og ligge skjermet i forhold til støy. Retningslinjer for støy T-1442 skal følges. Vi henviser også til bestemmelser i kommuneplanens arealdel.</p>	

Grunnforhold og flom:

Det vil være viktig at det tidlig blir arbeidet med ROS analysen (Risiko og sårbarhets analyse).

Tiltaksområdet grenser til kvikkleiresone «Rv7 Sokna-Ørgenvika», de eksisterende grunnboringene i området har ikke vurdert om det er kvikkleire. Hensynssonene, sikringssonene og faresonene fra reguleringsplan 315-02 Rv7 Sokna-Ørgenvika bør benyttes som informasjon også for denne planen. Tiltak må følge NVEs veileder 2019/1. Områdestabilitet skal være avklart før 1. gangsbehandling.

Det er ikke kartlagt faresone for flom i området, og veien til tiltaksområdet ligger i aktsomhetssonen for flom. Elva like ved ligger i yttersving mot området i nord, og det er viktig å tidlig kartlegge risikofaktorer som kan påvirke hvor bebyggelse kan plasseres, og hvor det eventuelt ikke bør bebygges, med tanke på ras og skredfare.

Kommunen sier at hvis det er et område i risikosonen så vil det i teorien gjøre at kommunen måtte kunne måtte evakuere. Forslagsstiller sier at de har en plan på dette, og at de planlegger å skifte ut masser som forbedrer forholdene. Kommunen presiserer at vurderinger av grunnforhold og geoteknikk må gjøres av fagkyndige med riktig kompetanse.

Masseforvaltning skal ellers også omtales i planbeskrivelsen og forslaget.

Forslagsstiller forklarer at det de tenker å gjøre er å flytte overskuddsmasser fra planområdet til å fylle på jordet på andre siden av veien for planområdet. Kommunen ber forslagsstiller ta kontakt med landbrukskontoret for mer veiledning her. Forslagsstiller forteller at de først skal ta kontakt med hjemmelshaver for eiendommen som dette jordet ligger på.

Det er viktig at overvannshåndtering og fare for flom blir sett i sammenheng med grunnforhold og områdestabilitet, og at rapportene henviser til hverandre.

Plan for overvannshåndtering:

Det skal i planen følge en overordnet plan for overvannshåndtering med fordrøyning

<p>og blå-grønne løsninger. VA-nett må antageligvis legges om, og det er viktig for kommunen at overvannsledninger og avløpsledninger er separert. 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. Utførende entreprenør må legge inn VA-plan i entreprenørportalen</p>	
<p>Støy og luftkvalitet: Bebyggelsen ligger mellom to støykilder- støy fra jernbane og støy fra vei. T-1442 Støyrapport og vurdering av luftkvalitet må være del av planforslaget. Det er viktig at det blir sett på sumstøy-effekten mellom støy fra jernbane og vei, siden støy fra de to kildene kan forsterke hverandre. Det må være en støy-fagkyndig som utarbeider støyrapport.</p> <p>Eventuelle avbøtende tiltak for å redusere støy og å bedre luftkvalitet må innarbeides i planforslaget med tanke på blant annet estetikk og bokkvalitet.</p>	
<p>Adkomst vei og gang- og sykkelvei. Adkomst må planlegges i samarbeid med blant annet kommunens vei-avdeling under planlegging-/prosjekteringsfasen. Eventuelle interne veier og p-plasser som kommunen skal overta, må planlegges i samarbeid med vei-avdelingen. Løsning for parkering må vises i planen. Kommunen ber om at Gnr Bnr 148/171 og tilstøtende veiareal Gnr Bnr 148/1 skal være med i planavgrensningen, minst ved varsel om oppstart, for å sikre at det blir tatt gode overordnede plangrep med tanke på adkomst, vei og gang- og sykkelvei. Det må være trygge og gode gangforbindelse fra boligene og ned til gang- og sykkelvei langs RV7.</p>	
<p>Brann og redning: Det må avklares og sikres redning i forhold til brann og redning i planforslaget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er høydemateriell på Sokna, og at et behov for dette må avklares tidlig. Oppstillingsplass for brannbil skal vises på illustrasjonsplan.</p>	

<p>Det må sikres tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Forslagsstiller spør om kommunen har fått tilbakemelding fra Brann og redning om at det er for lite slokkevann. Kommunen forteller at dette er ikke tatt stilling til, men at dette er noe som forslagsstiller må sørge for at blir utredet i planarbeidet.</p>	
<p>Parkering: Arealet ligger sentralt på Sokna med kort avstand til sentrumsfunksjoner på sokna, og kort vei til bussholdeplass. For parkeringsdekning kan det ses til parkeringsforskriften og kommende kommuneplanbestemmelser på parkering, som snart er på høring. Det bør tilrettelegges for parkering under terreng, slik det er skissert i planinitiativet. Det må være god parkeringsdekning for sykkel, og med kvalitet på sykkelparkering- også for sykkel med henger og lignende.</p>	
<p>Renovasjon: Renovasjonsløsning må være del av reguleringsplanen, og skal vises på illustrasjonsplan og eventuelt sikres i plankartet. Det tillates ikke heising på offentlig veg/fortau. Kommunen ønsker å være på kopi i dialog med HRA. Det bør tilrettelegges for nedgravd renovasjon, og eventuelt snuareal for renovasjonsbil må være sikret. I forslag til ny kommuneplanens arealdel vil det stilles krav om at det ved større utbygginger skal være nedgravd løsning for renovasjon, og det er dette kommunen jobber mot.</p>	
<p>Dialog med Bane NOR: Det er viktig at det i arbeid med reguleringsplanen er god dialog med Bane NOR med tanke på nærheten til jernbane. Kommunen ber om at forslagsstiller i planarbeidet avklarer med Bane NOR om det kan være aktuelt med undergang eller overgang ved jernbanen i nord, for å sikre et trygt krysningpunkt, og får å arbeide for at jernbanen i mindre grad er en barriere på Sokna. Alternativt må forslagsstiller avklare med Bane NOR at det opparbeides sperringer som forhindrer farlige krysninger av jernbanen. Dette skal eventuelt sikres i form av rekkefølgebestemmelser. Kommunen sier at krysninger er noe vi tar opp i møte med Bane NOR.</p>	

<p>Før kommunen eventuelt tar initiativ til et første møte med Bane NOR, må forslagsstiller utarbeide en enkel situasjonsplan og et terrengsnitt som viser ny bebyggelse, slik at kommunikasjonen og forståelsen av planområdet blir lettere og bedre. Forslagsstiller er også enig i at selv om planområdet ligger nærme sentrumsfunksjonene, så oppfattes jernbanen som en barriere. Sikring av jernbanekryssing er et viktig tema videre i arbeidet.</p> <p>Kommunen ber om å alltid være på kopi i dialog med Bane NOR.</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 plakat <i>Denne er planlagt erstattet av endret kommuneplanens arealdel, når denne skal vedtas.</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 er planlagt erstattet av endret kommuneplanens arealdel, når denne skal vedtas.</i>
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser <i>Denne er planlagt erstattet av endret kommuneplanens arealdel, når denne skal vedtas.</i>
	Jordfaglig vurdering
x	Teknisk veilysnorm
x	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder
x	Annet: <i>Det er relevant å se til kommuneplanens arealdel som skal på høring, og er under arbeid.</i>

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
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
	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>	
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>	
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	
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)	
6.4	Barn og unge	
x	Barnehage	
x	Skole	
x	Skolevei (trafikkisikker 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)	

	Velferdsteknologi	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
	Antall og type boliger	
	Kommunen utdyper at dette for eksempel handler om størrelse på boenhetene, universell utforming og universelt tilgjengelige boenheter. Det er viktig at boenhetene er tilpasset både demografiskiftet med flere eldre, men at det også sikres mulighet for variasjon i beboersammensetning.	
x	Forslagsstiller informerer om at de ser for seg 7 forskjellige størrelser på boligene. Ringbo er en del av prosjektet, og prosjektet har også tenkt en del mindre leiligheter. Forslagsstiller spør om 64 leiligheter er akseptabelt for kommunen. Kommunen svarer at vi ikke kan si noe om nå, da det kommer an på om de klarer å sikre uteoppholdsareal, størrelse, bokvalitet mm. Dette er en del av planarbeidet.	
	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
x	Kommunen sier at det skal sikres felles uteoppholdsareal og felles lekeareal. Felles lekeareal bør ligge på terreng. Det kan vurderes å åpne opp for at en viss andel kan ligge på private balkonger og terrasser. Det er viktig at med kvaliteten på uteoppholdsarealene blir sikret, med blant annet sammenhengende og solfylte arealer.	
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		
x	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
x	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med 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?	Det er aktuelt at det avholdes informasjonsmøte på Sokna i perioden når planen varsler oppstart eller tidlig i planprosessen. Tidlig medvirkning fra innbyggere kan gi gode innspill på boligtype, bokvalitet og behov på Sokna. Relevante velforeninger og lignede bør få invitasjon. Sparebanken 1 ønsker å ha et informasjonsmøte. Dersom informasjonsmøte, så bør det stå i avisannonse og varsel.	

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		
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 eller nærmere.	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer. Illustrasjonsplan skal vise kjøremønster, trafiksikkert gåmønster, sykkelparkering, parkering, snøopplager, uteoppholdsareal med mer.	

Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart 		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		
Sjekkliste fra oppstartsmøterefateratet		
<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"> - Støyrapport - Luftkvalitetsutredning - Plan for overvannshåndtering og VA - Eventuelt brannrapport - Vurdering av grunnforhold og områdestabilitet etter NVEs veileder 1/2019, med tilhørende krav til kompetanse. 		
<p>Illustrasjonsbehov (<i>vurderes fra plan til plan</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Illustrasjonsplan • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres i perspektiv og lignende. • 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	
	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:

Fylles inn av forslagsstiller

Navn	SEEV AS v/ Arne Christopher Moestue
Adresse	Danholmen 25B

Postnr. og –sted	3128 Nøtterøy
Organisasjonsnummer	924926872

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)	03.08.2023	10.10.2023
Varsel om oppstart, ca. 4 uker u/politisk oppstart, ca. 8 uker m/politisk oppstart (ikke juli og høytider)	15.10.2023	30.11.2023
Forslagsstiller utarbeiding av komplett planforslag, normalt 5 måneder	30.11.2023	15.04.2024
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling)	15.04.2024	15.07.2024
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	15.07.2024	01.10.2024
Ferdigstille komplett planforslag, normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering)	01.10.2024	01.01.2025
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	01.01.2025	28.02.2025
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)	-	-

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