

Sist oppdatert 19.05.2023



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Detaljregulering for Tyrimyra

Vi ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. I oppstartsmøtet fortsetter vi å skrive inn i dokumentet. Referatet følger hele oppstartsprosessen, og skal godkjennes av kommunen og forslagsstiller.

På nettsidene våre [her](#) finner du nyttig informasjon om gjeldene plangrunnlag og oversikt over regelverk og føringer.

Plan-ID (<i>ikke obligatorisk</i>) og plannavn	Detaljregulering for Tyrimyra	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	87/591, 87/594, 87/595, 89/347	

Dato for komplett planintitiativ	18.08.2023	
Møtested	Møterom Vikerefjell, Fossveien 9, 3510 Hønefoss.	
Møtedato	16.10.2023.	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> Olav Rønningstad, Biojet Lars Bangen, Biojet Lars Askheim, Biojet	
	<u>Fagkyndig:</u> Gunnar Stenvik, COWI Karinne Rydstrøm, COWI	
	<u>Grunneiere:</u> Rolf Jarle Aaberg, Treklyngen	
	<u>Fra kommunen:</u> Svend Hendrik Vinje, saksbehandler Halvard Fiskevold, medsaksbehandler Ane Marie Rydland, avdelingsleder	
	Det skal foreligge godkjent avtale fra alle grunneierne ved varsel om oppstart.	
	Merknad: Registrert grunneier på 89/347 har i e-post 14.11.2023 bekreftet at han er informert om planoppstart og har godkjent at deler av hans eiendom omfattes av planen.	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Gunnar Stenvik med Karianne Rydstrøm på kopi	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2019 – 2030, vedtatt 05.09.20219.	Næring
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	Områderegulering 343 «Follum», vedtatt 31.03.2011, område-regulering 381 «Treklyngen», vedtatt 28.08.2014.	Næring

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Mindre endring	343 Områderegulering for Follum	Fastsette utnyttelse og høyde. Endringene omfatter område I1 og I2.

Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

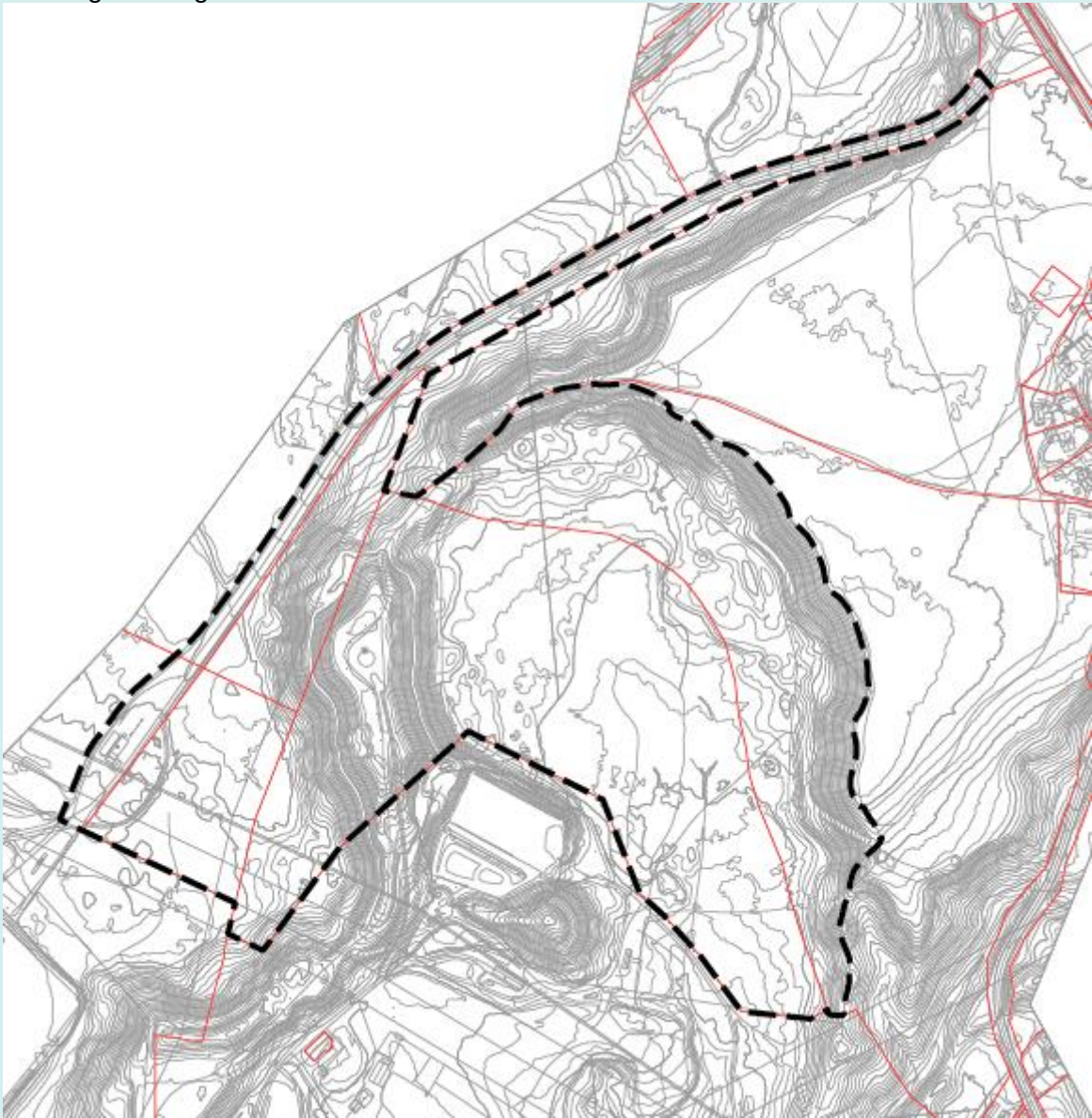
x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad: Planområdet er avsatt til næring i gjeldende arealdel og område-reguleringer. Området videreføres som næring i forslag til ny arealdel.	

2. Konsekvensutredning/planprogram

	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: Kommunens kommentar:
x	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____ <u>Begrunnelse:</u> Det er gjort en vurdering av behov for konsekvensutredning jf. plan- og bygningslovens § 14-2 og forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8 med tilhørende vedlegg I og II. Tiltak omfattes av Vedlegg I punkt 6: <i>«Integrerte kjemiske installasjoner, det vil si anlegg for fremstilling i industriell målestokk av stoffer ved hjelp av kjemiske omdanningsprosesser, der flere enheter ligger ved siden av hverandre og funksjonelt sett hører sammen, og som er beregnet på a) fremstilling a organiske basiskjemikalier».</i>

	Tiltaket omfattes også av Vedlegg I punkt 24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II, nr. 11j)».
x	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

	<p>Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet.</p> <p>Planavgrensningen er utformet i etterkant av oppstartsmøtet. Planavgrensning er sett i sammenheng med planavgrensningen for reguleringsplanene som skal utarbeide nytt kryss for Follumveien x Ådalsveien, og nye friluftssarealer i Hovsmarka sør.</p> <p>Planavgrensningen er avsatt:</p> 
x	

	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet.

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 ivarettatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Prinsipielle avklaringer</p> <p>Planinitiativet er i tråd med arealplanen for Ringerike kommune, vedtatt 05.09.2019, der arealet er avsatt til næring. Den foreslåtte planavgrensningen omfatter eiendommene gnr/bnr 87/591, 87/594, 87/595, og 89/347, og omfattes av områderegulering 343 Follum (område N2), vedtatt 31.03.2011, og områderegulering 381 Treklyngen, vedtatt 28.08.2014.</p> <p>Det foreslås at rekkefølgekravene i planen for 381 løses i egen plan. Disse planene må ses i sammenheng og koordineres godt med planarbeidet for Tyrimyra.</p> <p>Det oppgis at plangrensen er muntlig. Vi ber om at det oversendes skriftlig avtale når denne er utarbeidet. Videre anbefaler vi at plangrensen ses i sammenheng med planavgrensningen(e) på planene som skal løse rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>Det foreslås at det gjennomføres politisk oppstart.</p> <p>Det er søkt navneendring på «Follumveien» til «Årbogenveien». Alle referanser i dette dokumentet til Follumveien vil gjelde for Årbogenveien dersom denne veien får vedtak om nytt navn.</p>	
<p>Rekkefølgebestemmelser og parallelle planprosesser</p> <p>Kommunen foreslår at rekkefølgekravene tilknyttet områdereguleringen løses i separate planer. Rekkefølgekravene opprettholdes i forhold til planen på Tyrimyra, men kommunen anbefaler at</p>	

planarbeidene deles opp for å sikre fremgang i utviklingen. Det må sikres god koordinering mellom planarbeidene. Planavgrensningene til de enkelte planene må ses i forhold til hverandre. Det må ses på hvordan rekkefølgekravene opprettholdes, og hvordan man sikrer fremgang i planarbeidet skulle én av planene dra ut i tid.

Det anbefales politisk oppstart av planarbeidet for forankring.

Rekkefølgekrav #1: trafikk

Kommunen foreslår at rekkefølgekravet løses i en egen planprosess som foregår uavhengig av planarbeidet på Tyrimyra.

Ringerike kommune har i forkant av oppstartsmøtet drøftet tematikken med Statens vegvesen. Den midlertidige interimveien på Follum har gjort tematikken aktuell å drøfte med vegvesenet før vi gir vår tilbakemelding. Tilbakemeldingen fra vegvesenet er at planarbeidet må forholde seg til en normal trafikksituasjon, med mindre det oppgis noe annet.

Rekkefølgekrav #8: friluftsområder

Kommunen foreslår, på lik linje som med rekkefølgekravet for trafikk, at rekkefølgekravet om ny opparbeidelse av arealer til friluftsliv løses i en egen planprosess som foregår uavhengig av planarbeidet på Tyrimyra. Kommunen mener det med fordel bør ses på muligheten for å etablere en adkomst for gang- og sykkel fra sør, via eksisterende gang- og sykkelvei i Hovsmarkveien, fremfor i nord langs Follumveien.

Det må ses på hvordan rekkefølgebestemmelsen knyttet til dette punktet best ivaretas i planarbeidet.

Planavgrensning

Det må ses på planavgrensning på Tyrimyra mot planavgrensningen til en reguleringsplan for Hovsmarka og krysset mot Ådalsveien, og de må koordineres og eventuelt utvides slik at stier og nærturterreng kan utformes sammenhengende og hensiktsmessig. Dette gjelder blant annet for adkomststier fra nord og øst, gang- og sykkelveier, eventuelt med mer.

Næringsperspektiv

Det ønskes å etablere en fabrikk som skal produsere biodrivstoff av grener og topper, som blir igjen etter normal tømmerdrift.

Planinitiativet bygger opp under næringsplanens punkt 2 «klynger og nettverk». Denne typen bedrift passer godt inn i bedriftssammensetningen på Treklyngen. Det finnes i dag restavfall fra produksjonen på Treklyngen i dag, og det er planer om økt produksjon i fremtiden.

Det vises til at 1000 tonn trevirke per dag til produksjon er mer enn det som produseres i Ringerike. Det forutsettes avtaler med skogentreprenører andre steder for å ivareta tilførselen.

Kommunen ønsker nye arbeidsplasser til regionen velkommen. Av relevant kompetanse til arbeiderne ved fabrikk, oppgis det at det er særlig driftsoperatører og ingeniører man etterspør.

Om planområdet

Eksisterende bebyggelse i planområdet

Av bebyggelse innenfor planområdet finnes et vanntårn som er plassert på en åsrygg vest i planområdet. Forslagsstiller informerer om at det kan bli nødvendig at vanntårnet må flyttes. Det ønskes at muligheten holdes åpen, men at målet er å bevare åsen i vest, samt vanntårnet. Dersom det i planarbeidet vil bli nødvendig å flytte på vanntårnet må vannledninger erstattes. Ved flytting av vanntårnet må kommunen informeres.

Eksisterende næring i planområdet

Kommunens landbruksavdeling har interesser i området, gjennom behandling av skogen og hogst. Det bes om at det ses på muligheten for at en tilgang til hogstområdene kan ivaretas, dersom dette ikke går på bekostning av effektiv drift. Eksempler på tiltak kan være egen port i gjerdet i nærheten av kommunens hogstarealer, og mulighet for å bruke internveiene på planområdet til å transportere tømmer. Dette vil eventuelt gjøres i dialog med landbruksavdelingen. Dette må foreligge dialog på dette punktet som en del av planarbeidet, og eventuelle tiltak må sikres i planen.

Eksisterende bruk i planområdet

Området er registrert som viktig nærturterreng og er klassifisert som et B-område i [kartleggingen for friluftsliv i Ringerike](#).

Da det foreslås at Hovsmarka gjennomføres som egen planprosess, velger vi ikke å gå inn i dette nå, men viser til at den nye planen for Hovsmarka må minst erstatte de funksjoner og dekke de behov Tyrimyra tidligere oppfylte.

Bruk av planområdet etter utbygging

Det etterspørres informasjon om mulighet for videre bruk av nærområdene rundt den nye fabrikk, etter utbygging. Vil det fortsatt være mulig å bruke området utenfor gjerdene? Hvordan er gjerder tenkt plassert i forhold til beliggenheten til fabrikk? Det bes om at unødige arealer ikke inngjerdes.

Forslagsstiller oppgir at fabrikkområdet skal inngjerdes, av sikkerhetsmessige grunner. Gjerdet vil settes opp i den avstand som anses som sikkerhetsmessig forsvarlig for brukerne i området.

Vei og adkomst

Adkomst bil

Adkomst med bil/lastebil må skje via Follumveien. Tyrimyerveien skal ikke benyttes til annen adkomst enn beredskap.

Follumveien vil betjene levering av råmateriale og utkjøring av det ferdigproduserte biodrivstoffet.

Adkomst gang- og sykkel

Det må ses på hvor adkomst for gang- og sykkel vil være mest hensiktsmessig plassert. Er dette via Follumveien i nord, eller via Hovsmarkveien i sør? Med tanke på at Hønefoss ligger sør for planområdet, og det er etablert et tilbud for gående og syklende frem til Tyrimyerveien, foreslår kommunen at det ses på muligheten for å forlenge denne, slik at den forlenges frem til planområdet.

Kulturminner

I områdereguleringen for 381 Treklyngen foreligger det et rekkefølgekrav som sier at automatisk fredede kulturminner markert som bestemmelsesområder på plankartet for plan 381 graves ut. Arkeologisk seksjon ved kulturhistorisk museum har gjennomført en undersøkelse som nå

<p>er slutført. Viken Fylkeskommune bekreftet i brev, datert 21.11.2023, at de arkeologiske utgravingene er gjennomført.</p>	
<p>Naturgitte forhold</p> <p>Bebyggelsen bør i størst mulig grad tilpasse seg terrenget, og fjernvirkningen bør reduseres mest mulig. Se ellers avsnittet for «utbyggingsvolum og høyder».</p> <p><u>Myr</u> Det er registrert 26 dekar med dyp myr innenfor planområdet. I et klimaperspektiv er det ikke fornuftig å bygge ned myr. Det bes om at det i utredningen ses på muligheten for å redusere utslippet, enten ved å bevare deler av myra, eller ved å se på om karbonet kan konserveres på stedet. Det vises til pågående forskning og arbeid hos Statens vegvesen på dette området.</p> <p><u>Skog</u> Det bes om at skog som ikke hindrer prosjektets gjennomførelse bevares.</p>	
<p>Utbyggingsvolum- og høyder</p> <p>I planinitiativet er det oppgitt at det ønskes en utnyttelse på %BYA = 50%. Kommunen informerte i møtet at det i nyere reguleringsplanene og områdeplanene for næring legges det opp til en utnyttelse på %BYA = 60%.</p> <p>Forslagsstiller viser til at %BYA for et prosjekt som dette vil kunne bli vesentlig lavere enn for tradisjonelle næringsområder. Det foreslås derfor at utnyttelsen (BYA) som det planlagte biodrivstoffanlegget vil gi, skal beregnes i henhold til foreliggende planer. Dersom denne utnyttelsen er vesentlig mindre enn foreslått regulert maksimal %BYA, skal det redegjøres for en sannsynlig, fremtidig, utnyttelse av denne reguleringsreserven. For relevante tema skal endrede konsekvenser som følge av fremtidig utnyttelse av reguleringsreserven vurderes.</p> <p>I planinitiativet foreslås det en byggehøyde på 30 meter. Ringerike kommune understreker viktigheten av at det benyttes høye bygg i den graden det er nødvendig for drift og god utnyttelse i området, men at fjernvirkningene må redegjøres for. Kommunen foreslår at det ses på muligheten for å etablere de høyeste byggene der de vil få minst fjernvirkning.</p>	

Konsekvensutredning

Kommunen er enig i at planinitiativet krever konsekvensutredning.

Utredningstemaer

Av tematikk som skal utredes foreslår kommunen at det i tillegg ses på behovet for å utrede fjernvirkninger fra nærliggende boligområder på Almemoen og Begnamoen.

Det ble i 2019 gjennomført en kartlegging av naturmangfold etter NiN-metoden. Kartleggingen har ikke avdekket naturmangfold av middels, høy, eller svært høy verdi.

Tematikk som friluftsliv, og adkomst for gang- og sykkel til friluftsområder må utredes i en av planarbeidene. Det anbefales at dette gjennomføres i konsekvensutredningen for Tyrimyra, da reguleringsplanen er det utløsende faktoren, og for å redusere antall konsekvensutredninger som må gjennomføres i de forskjellige planene.

Arkitektur og estetikk

Det vises til områdereguleringens bestemmelse § 2.1: *Alle tiltak skal utformes med høy visuell kvalitet, og tilpasses området egenart og tiltaks funksjon med hensyn til målestokk, struktur, høyder, materialbruk og farger.*

Det forutsettes at hensynet til byggenes estetiske kvalitet også ivaretas. Estetikk og arkitektonisk utforming har betydning på flere områder. Fra de ansattes folkehelse, til fjernvirkninger.

Det foreslås et knippe retningslinjer for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet. Det presiseres at god estetisk utforming skal etterstrebes der dette ikke går på bekostning av den daglige driften.

Administrasjonsbygg og andre bygg ment for varig opphold skal:

- Ha tydelig markerte hovedinnganger
- Ha differensiert utforming. Differensiert utforming kan oppnås ved for eksempel variasjon i høyde, farge, og materialbruk.
- Ved etablering av store bygg skal det benyttes tiltak som kan bryte opp lengdevirkningen
- Grå fasader bør unngås
- Horisontal inndeling av fasader skal unngås

<p><u>Uteoppholdsarealer</u> I forslag til ny arealdel er det foreslått bestemmelser om opparbeidelse av uteoppholdsarealer også for næringsbygg. Forslaget lyder: <i>For andre formål enn bolig skal det ved regulering og søknad om tiltak sikres og dokumenteres tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer for aktuelle alders og brukergrupper. Næringsformål, forretninger, tjenesteyting og lignende skal ha avsatt arealer til uteoppholdsareal. Størrelse fastsettes i den konkrete plan eller byggesaken, men skal ikke være mindre enn 50 m2 sammenhengende uteoppholdsareal.</i> Vi ber om at dette hensyntas i planarbeidet.</p>	
<p>Forurensning</p> <p>I forbindelse med salg av Tyrimyra fra kommunen til Treklyngen ble det gjennomført feltundersøkelser for forurensning på området. Undersøkelsene viser lave konsentrasjoner av PFAS/PFOS.</p> <p>Kravet om ytterligere undersøkelser følger av forureningsforskriften, og det er tiltakshaver som har ansvaret for å vurdere grunnlaget for nye undersøkelser, og eventuelt rydde opp. Dersom det senere skulle bli påvist forurensning, er det tiltakshaver som har ansvaret jf. § 2-4 i forureningsforskriften.</p> <p>Planområdet ligger oppstrøms Tyrimyra, og det er viktig at aktivitet på området ikke øker utslippet fra Tyrimyra, som følge av økt avrenning, endret hydrologi og liknende. Kongshaugen bekkefelt har moderat økologisk tilstand, og aktiviteten i planområdet må ikke forringe tilstanden, eller gjøre det vanskeligere å oppnå god tilstand.</p>	
<p>Energi</p> <p><u>Vannkjøling og overskuddsvarme</u> Kommunen er positive til at det ønskes å legge til rette for vannkjøling. Kommunen ønsker at et eventuelt renseanlegg for prosessvann innenfor planområdet driftes privat.</p> <p>Utslippstillatelse for utslipp av vann må søkes Miljødirektoratet, og kan ta tid. Kommunen anbefaler at denne prosessen igangsettes tidlig i planarbeidet. Kommunen tilbyr seg å bidra i en koordinering av planarbeidene slik vi tidligere har gjort med Treklyngen, der vi sammen koordinerte</p>	

<p>utredningskrav knyttet til etableringen av ny treforedlingsindustri.</p> <p><u>Energiplan</u> Det skal redegjøres for klima- og energiltak, og utformes en energiplan for bebyggelsen.</p> <p>Kommunen ber om at det lages en plan for hvordan overskuddsvarme fra Biojets produksjon kan benyttes til andre aktører i nærheten eller via fjernvarmenettet. Det må videre redegjøres for muligheten for redusert effektbehov og muligheten for produksjon av lokal, fornybar energi.</p> <p>Det skal gjennomføres klimagassberegninger på oppføring av yrkesbygg innenfor planområdet. Veiledning fra Miljødirektoratet skal benyttes.</p>	
<p>Flom, ras og skred</p> <p>Det har blitt utført geotekniske vurderinger for området, der det ikke har blitt påvist kvikkleire. Den geotekniske datarapporten viser kun resultater fra grunnboringer i området, men gjør ikke vurderinger utover dette. Den geotekniske datarapporten oppgir at det ikke er gjennomført grunnundersøkelser inne på planområdet.</p> <p>Det må gjøres en vurdering av områdestabiliteten. Prosedyren i NVEs veileder må følges (kap. 3.2). Det er et par bratte skråninger i området, og det der derfor en viss fare for områdeskred. Det må derfor utarbeides en geoteknisk rapport som følger NVEs prosedyrer for områdeskred.</p> <p>Det må gjennomføres en vurdering av kravet til uavhengig kvalitetssikring i utredningen.</p> <p>Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområdet for flom.</p>	
<p>Overvann, vann- og avløp</p> <p><u>Overvann</u> Overvann skal løses på egen eiendom. Det må redegjøres for hvordan overvannshåndteringen skal gjøres blågrønn, gi merkvalitet for naturmangfold, nærmiljø, og hindre forurensning, jf. punkt 2 i kapittel «klima og miljø».</p> <p>Det vises til rekkefølgekrav 2. fra områdereguleringen som omfatter overvann.</p>	

Det tas utgangspunkt i NVEs veileder for håndtering av overvann.

Vann og avløp

Det forutsettes at det er gitt nødvendige utslippstillatelser fra overordnede myndigheter før infrastruktur kan tas i bruk. Tillatelse for påslipp/avtale for avløpsvann, prosessvann og liknende fra virksomheten til kommunalt avløpsvann skal godkjennes av kommunen før det godkjennes vann- og avløpsarbeid. For oljeholdig avløpsvann kreves det egen utslippstillatelse fra kommunen.

Det forutsettes at kloakken/sanitært avløpsvann (vann fra toaletter, kantine, garderober, vaskevann, osv.) tilkobles kommunalt avløpsnett, da avstanden til kommunalt avløpsnett tilsier at kobling til kommunalt avløpsnett er påkrevd, jf. pbl. § [27-2](#). Dersom det produseres miljøgifter, partikkelrikt avløpsvann eller vann med store mengder nitrogen, må det gjøres en vurdering rundt egen rensing av vannet før det slippes på kommunalt nett. Monserud har ikke renseanlegg for nitrogenrensning, og det innebærer at industrien må rense sitt eget industriutslipp.

VA-avdelingen må holdes informert om eventuelle konflikter med kommunalt VA-nett i forbindelse med flyttingen.

Det fremmes et ønske fra kommunen at en helhetlig VA-plan legger opp til at 18 husene i Ådalsveien som i dag ikke har kommunalt avløp kan tilknyttes, og at anlegget dimensjoneres for dette. Det bes om at det innledes kommunikasjon med utslippsavdelingen i kommunen, som kan ta et koordineringsansvar i denne prosessen.

Folkehelse

Utredningene av konsekvenser må inkludere en vurdering om noen av konsekvenstemaene vil påvirke de som arbeider på fabrikken, eller brukerne av friluftsområdet og idrettsanlegget som ligger i umiddelbar nærhet. Det må gjøres rede gjennom ROS-analysen for mulige uønskede hendelser/påvirkninger, og eventuelle tiltak må innarbeides i planforslaget. Planområdet ligger i nærhet av boliger, skole og barnehager, og det må i ROS-analysen ses på mulige tiltak for å redusere negative virkninger som følge av planforslaget.

<p>Brann og redning, risikofare</p> <p>Det er positivt at det er etablert en dialog med DSB. Produksjon av 220 tonn drivstoff medfører betydelig behov for lagring. Legges det opp til lagring over tid, eller vil lagrene «tømmes» hver dag? Det er ønskelig fra Ringerike brannvesen å få innsikt i prosessen og samarbeidet med DSB, og ber om at det kunnskapsdeles gjennom prosessen. Eventuelle forebyggende tiltak som resultat av risikoanalysen må implementeres i planarbeidet.</p> <p>Brannvesenets informerer om at det er trykk og leveranse som er viktig for brannvann, og at noe varmere vann vil oppfylle kravene til brannvann. Slukkevann kan derfor etableres på denne måten, men kapasiteten og trykket må dokumenteres som en del av dokumentasjonskravet.</p>	
<p>Renovasjon</p> <p>Det bes om at planarbeidet omtaler renovasjon. Det må vises til valgt renovasjonsløsning og plassering av denne. Håndtering av eventuelt farlig avfall må forsvarlig sikres.</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
x	Kommunedelplan for gående og syklende <i>(Denne planlegges erstattet i revidering av kommuneplanens arealdel, som nå er på høring).</i>
x	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
	Grønn plakat
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 erstattet i revidering av kommuneplanens arealdel, som nå er på høring).</i>
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune <i>(Det kommer en ny forskrift etter nyttår, samt ny veileder)</i>
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune

	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
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	
x	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	
x	Strandsone, vann og vassdrag	
	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	
	Barnehage	
	Skole	
	Skolevei (trafiksikker skolevei og skoleskyss)	
	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). Ved nedgravde løsninger må forslagsstiller HRA søke HRA om dette og det må lages en avtale med HRA.	
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	
	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
	Sol/skyggeanalyse	
6.9	Annet	
x	Uteoppholdsareal for næringsbebyggelse	

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		
	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		

x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	Områdestabiliteten må være avklart før 1. gangsbehandling.	
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 må gjennomføres et folkemøte tidlig i prosessen, gjerne i god tid før frist for innspill. Da detaljreguleringen for Tyrimyra utløser et rekkefølgekrav, blant annet om å igangsette flytting av traseer og turløyper i Hovsmarka, er det viktig å informere og invitere bredt for å sikre informasjon og opplysning til brukerne av området. Kommunen utarbeider varslingslister.	
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). Bruk kommunen maler for kunngjøring i avis og brev. Dette sendes til kommunen for godkjenning **før forslagsstiller kan varsle oppstart**. Det forutsettes at forslagsstiller/konsulent har nødvendig program for å kunne varsle digitalt ved bruk av org.nummer.
- 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	Planforslaget må inneholde 3D-modeller som illustrerer nær- og fjernvirkninger av prosjektet.	
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		
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 oppstartsmøtereferatet		

<p>Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. (NB! Dersom planprosessen/planprogrammet avdekker behov for flere, må dette gjøres).</p> <ul style="list-style-type: none"> - konsekvensutredning m/oppgitte og foreslåtte utredningstema - illustrasjoner og modeller - geotekniske undersøkelser - dokumentasjon på fjerning av kulturminner 	
<p>Illustrasjonsbehov (vurderes fra plan til plan):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	En utskilling av rekkefølgekrav i egne planer, og hvordan disse forholder seg til hverandre bør forankres politisk før videre prosess.
	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	Biojet AS
Adresse	Åsleia 253,
Postnr. og –sted	2080 Eidsvoll
Organisasjonsnummer	921 178 255

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		
<i>NB! For planer med planprogram planprogram/KU må det beregnes ekstra tid.</i>		
Fase/ Aktivitet	Start dato	Slutt dato
Oppstartsfase , normalt 10 uker (bl.a. planinitiativ-oppstartsmøte-varslingsdokumenter)	01.08.2023	02.02.2024
Varsel om oppstart , ca. 4 uker u/politisk oppstart, ca. 8 uker m/politisk oppstart (ikke juli og høytider)	05.02.2024	01.04.2024
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag , normalt 10 måneder	01.04.2024	01.02.2025
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling)	31.01.2025	25.04.2025
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	28.04.2025	02.06.2025
Ferdigstille komplett planforslag , normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	02.06.2025	03.10.2025
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	06.10.2025	01.12.2025
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)	01.12.2025	01.05.2026

Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess, og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser, eller liknende. En ideell planprosess innebærer at eventuelle avveininger eller prinsippsspørsmål avklares med kommunen på et tidlig tidspunkt.

Vi ber om at forslagsstiller tar utgangspunkt i tidshorizontene i tabellen, og foreslår nødvendige endringer i tidshorisonter basert på reguleringsplanen utredningsbehov eller kompleksitet. Det bes om at fremdriftsplanen fylles ut basert på realistiske forventninger til utarbeidelse av planen.

Dersom det er behov for forlengelse av tidsfrister, bes det om at dere sier fra til oss så vi kan avtale dette. Fremdriftsplanen bør oppdateres ved behov. Oppdaterte

fremdriftsplaner sikrer at det kommunen kan avsette tilstrekkelige ressurser til behandling av planforslag. 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.