

Mal sist oppdatert 13.12.2023



RINGERIKE  
KOMMUNE

# Oppstartsmøte for reguleringsplan

512 Detaljregulering for kvartal Hønengata og Haugs gate

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 ( <i>ikke obligatorisk</i> ) og plannavn	512 Detaljregulering for kvartal Hønengata og Haugs gate	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	317/546, 317/548, 317/549, 317/176, 317/177, 317/406, 317/408, 317/410, 317/412, 317/173, 317/174, 317/588, 317/547,  Og deler av: 1035/6, 3045/1, 317/414, 317/172, 317/175	

Dato for komplett planintitiativ	21.12.2023	
Møtested	Fossveien 9, Hønefoss	
Møtedato	24.01.2024	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller</u> : Let AS v/Espen Langdalen, representerer også grunneierne. <u>Fagkyndige</u> : Berntsen plan og oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte (plankonsulent i oppstartsfasen) og HRP AS v/Ane Marie Rydland (plankonsulent) <u>Arkitekt</u> : Erik Karlsen <u>Fra kommunen</u> : Adeline Arnesen, Hanna Høibø	
		Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
		Merknad: Det er planlagt et grunneiermøte 13.02.2024. Det er forslagsstiller som holder i møtet, og som skriver referat fra møtet. Referatet fra grunneiermøtet vil følge oppstartsmøtereferatet. Invitasjon ble sendt ut 17.01.2024.
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	HRP AS v/Ane Marie Rydland er hovedkontaktperson.  Kopi sendes til Let AS v/Espen Langdalen og Berntsen plan og oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte	

## 1. Planstatus for planområdet

### Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2019 – 2030, vedtatt 31. januar 2019.	Fastsetter framtidig arealbruk for hele kommunen.
x	Kommunedelplan	Kommunedelplan for gående og syklende, vedtatt 29.06.95	Vil erstattes av temakart for gående og syklende.
x	Reguleringsplan	7 Hønefoss, vedtatt i 1956. Fordi planen er fra før 01.01.2007, gjelder kommuneplanens bestemmelser ved motstrid.	
x	Reguleringsplan	431 Områderegulering Hønefoss (byplanen). En mindre del av planområdet ligger innenfor plan 431 (samferdselsareal). Det er aktuelt å videreføre samferdselsarealet som i områdereguleringen.	Planen legger rammene for den fremtidige utviklingen av Hønefoss, blant annet ved å definere framtidig arealbruk, transportløsninger og fokusområder.

### Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Detaljregulering	481 Detaljregulering for Ankersgate 12	Legge til rette for boligbebyggelse
X	Detaljregulering	504 Hønefoss Omsorgssenter	Legge til rette for nytt omsorgssenter.

### Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

x	Planforslaget vil <i>hovedsakelig</i> samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad: I kommuneplanens arealdel er deler av planområdet avsatt til boligbebyggelse og deler til næring. Planinitiativet foreslår bolig, og kombinert bolig- og næringsbebyggelse. Grensen mellom bolig og næring samsvarer ikke helt med grensen i arealdelen. Vår vurdering er at planinitiativet <i>hovedsakelig</i> er i tråd med arealformålet i kommuneplanen.	

## 2. Konsekvensutredning/planprogram

x	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. <b>Forslagsstillers begrunnelse</b> I planinitiativet vurderes planen opp mot §6b Vedlegg I, punkt 24-25, §6b Vedlegg II punkt 11 j, §7 punkt a og b, §8 punkt a og b og §10. Planforslaget omfatter bolig- og næringsformål, og berører derfor punkt 24 og 25 i vedlegg I og punkt 11 i vedlegg II.
---	---

	<p>Forslagsstillers vurdering av punkt 24 i vedlegg I er:</p> <p>«Bruksarealet blir mindre enn 15 000m<sup>2</sup>. Tiltaket fanges derfor ikke opp av kriteriene i vedlegg I.»</p> <p>Forslagsstillers vurdering av punkt 25 i vedlegg I er:</p> <p>«Boligområdet er i samsvar med overordnet plan. Tiltaket fanges derfor ikke opp av kriteriene i vedlegg I.»</p> <p>Forslagsstillers vurdering av punkt 11 i vedlegg II er:</p> <p>«Næringsarealet er ikke et kjøpesenter og planforslaget omfatter ikke bygg for offentlig tjenesteyting, eller bygg til allmenntilgjengelige formål. Det er planlagt etablert helsesenter innenfor planområdet, som <i>kan</i> falle inn under kategorien privat tjenesteyting. [...] Vi kan ikke se at et mindre helsesenter, i kombinasjon med boliger og annen næring vesentlig tilsidesetter formålet med forskriften. Forholdet vil utredes som del av ROS-analysen, der konsekvensene av tiltaket i tilstrekkelig grad vil bli utredet.»</p> <p>Forslagsstiller sin konklusjon er at «Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.» Se planinitiativet for den fullstendige vurderingen.</p> <p><b>Kommunens kommentar:</b> Planforslaget er hovedsakelig i tråd med arealformålet i overordnet plan. Kommunen er enige i at arealformålet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Dersom næringen blir som skissert over, er kommunen enige i at helsesenteret heller ikke utløser kravet til konsekvensutredning.</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



Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet.

Kommunen vurderer at planen ikke bør inkludere ombygging av Hønengata med endret utforming av for eksempel sykkelvei. Dette bør opplyses til fylket ved varsel om oppstart, slik at de eventuelt kan komme med innspill på dette

Planen gir i utgangspunktet ingen økning i antall avkjøringer mot Hønengata. Som følge av økt antall boenheter og tilrettelegging for næring, vil det bli økt belastning på avkjøring i krysset Hønengata/Haugsgate.

Når forholdet til Fv. 290 – Hønengata er avklart kan det være aktuelt å snevre inn planavgrensningen. Det er aktuelt å stille krav om å istandsette fortauet i Hønengata etter byggeperioden.

Kommunen anbefaler at hele samferdselsarealet i Hønengata tilsvarende bredden til samferdselsareal i byplanen tas med i plangrensen til oppstart. Vi ber om at dere sjekker plangrensen opp mot grensen til samferdselsarealet i byplanen.

Nødvendig areal til å sikre friskt i kryssene mellom Prinsens gate og Gullagata, og Gullagata og Hønengata, bør også tas med i planområdet. Formålet med dette er å unngå å måtte varsle på nytt. Hensikten med å inkludere arealet i planområdet bør komme tydelig fram i varselbrevet til oppstart.

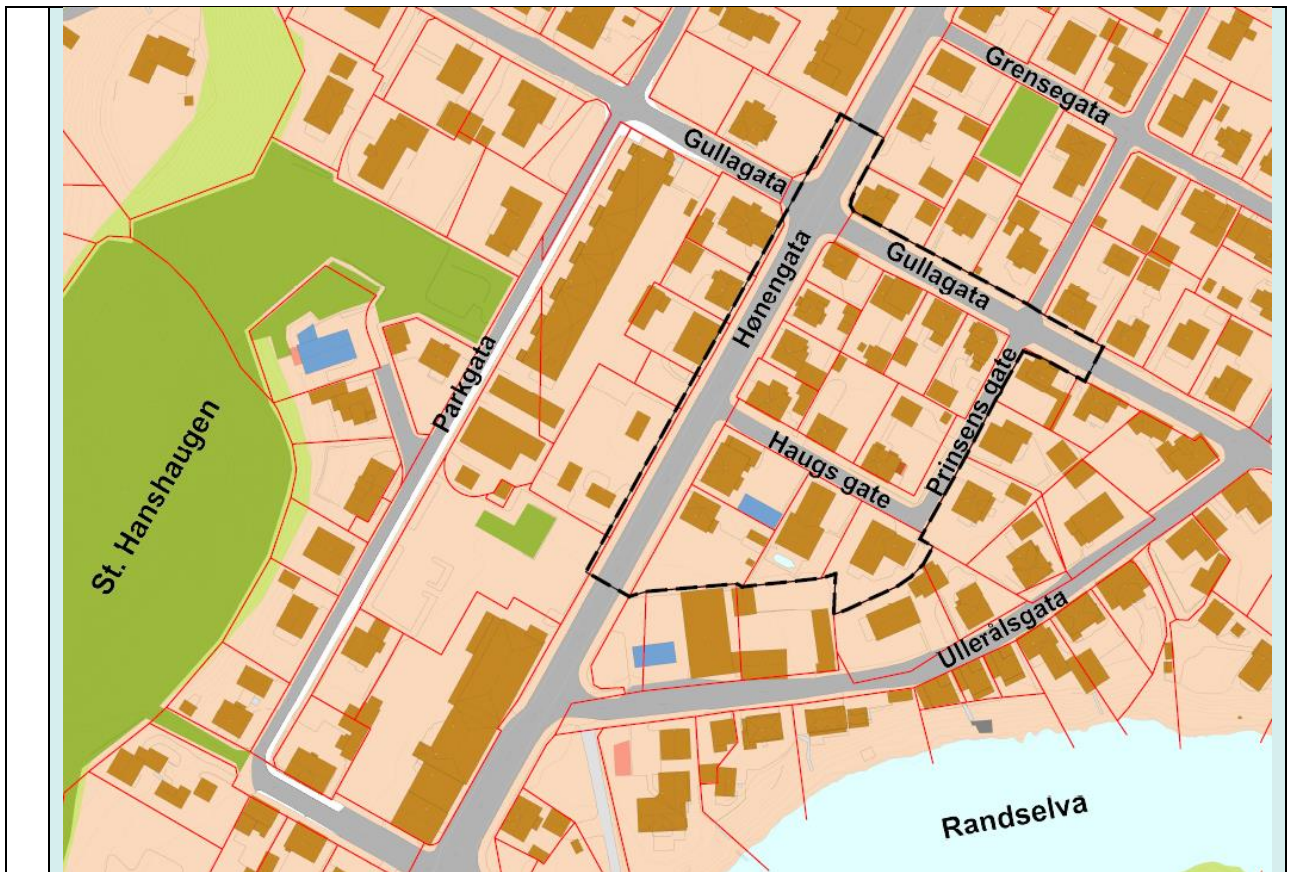
Ellers vurderer kommunen at plangrensen kan være slik den er tegnet til varsel om oppstart.

Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.

x

Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. *Etterskrift: I etterkant av møtet blir grensen endret til den vist under.*





#### 4. Kommunens tilbakemeldinger

<p><b>Kommunes tilbakemeldinger</b>, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p><b>Ved innsending av planforslag:</b>          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><b>Kulturmiljø:</b>          Hoveddelen av planområdet ligger innenfor et lokalt verneverdig område, som inneholder bygg registrert med høy og middels lokal verneverdi. Området består av trevillaer, som sammen danner et helhetlig bygningsmiljø. De ligger eksponert til, og er viktige for Hønengatas identitet. Eventuell ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende bebyggelse, slik at helheten og stedsidentiteten til området bevares og styrkes.</p> <p>Enkeltbygningene som ønskes revet er ikke registrert med verneverdi i kommunens kartløsning, men står oppført på kommunens liste over kulturminner fra 2000/2001. Der er konklusjonen at de har lav verneverdi.</p>	

På grunn av den kulturhistoriske verdien til området, og flere av enkeltbyggene innenfor området, vurderer kommunen det om aktuelt å legge inn en *hensynssone bevaring kulturmiljø* i kartet. Grensen til sonen må vurderes nærmere i planarbeidet. Det kan også være aktuelt å regulere enkeltbygg til bevaring. Disse skal da markeres med tykk strek i kartet. Det skal utformes egne bestemmelser knyttet til en eventuell hensynssone, og eventuelle enkeltbygg regulert til bevaring. Se bestemmelsene i byplanen for eksempler, blant annet § 11.1. Det er naturlig at bestemmelsene til hensynssonen inneholder:

- Hensikten med hensynssonen.
- Krav ved rivning.
- Krav ved nybygg.
- Krav ved fasadeendringer
- Dokumentasjonskrav ved søknader om tiltak

Varselbrevet til oppstart må inneholde informasjon om kulturmiljøet. Dere kan også kontakte Buskerud bygningsvernsenter med spørsmål om bygningsvern og kulturminner.

#### Annen bebyggelse innenfor planområdet:

Andre grunneierne innenfor planområdet må informeres om reguleringsplanen i grunneiermøtet og varslingsbrevet. Bestemmelsene knyttet til en eventuell hensynssone og eventuelle bygg regulert til bevaring vil kunne påvirke hvilke tiltak som kan gjøres der i framtiden. Det er viktig å huske på at området, og visse av byggene innenfor det, allerede har en verneverdi i dag. Det er derfor ikke gitt at en kan gjøre hva som helst av tiltak der i dag heller. En fordel med å fastsette hva som er tillatt i reguleringsplanen, er at det gir forutsigbarhet knyttet til hva som kreves ved tiltak, for eksempel av dokumentasjon ved en byggesøknad. Det er også mulig å søke om støtte til tiltak for å ta vare på verneverdig bebyggelse. Bygg og bevar har en [oversikt over støtteordninger](#), Bygningsvernsenteret i Buskerud har også en oversikt. Det er mulig at det å være i en hensynssone for bevaring vil gi et fortrinn i en slik søknad.

*Etterskrift: Med tanke på hva naboer kan gjøre i dag, gjør vi oppmerksom på at plan- og bygningsloven § 29-2 gir kommunen hjemmel til å avslå tiltak som ikke tar hensyn til «viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier». Kulturminner utenfor hensynssoner er også omtalt i forslag til ny arealdel.*

#### Kulturminnefaglig vurdering

Det må utarbeides en kulturminnefaglig rapport for området. Dette bør gjøres tidlig i planprosessen, da den vil være førende for utformingen av planen. Rapporten må inneholde en vurdering av kulturminneverdien til både området og enkeltbyggene. Videre er det relevant at den peker ut viktige karaktertrekk ved eksisterende bebyggelse, som fargebruk, bygningsdetaljer, materialbruk og takformer. Rapporten må også si noe om hvordan nybygg vil kunne påvirke kulturminneverdien til området og verneverdige bygg innenfor det. Kommunen sender en egen mail med mer utfyllende

informasjon om rapporten, og eksempler på liknende rapporter som har blitt gjort før.

Kommunens foreløpige vurdering er at det er det helhetlige bygningsmiljøet som har høy kulturminneverdi her, og ikke de spesifikke bygningene som ønskes revet. Dersom rapporten likevel viser at byggene som ønskes revet har kulturminneverdi i seg selv, kan dette påvirke kommunens innstilling til riving.

Let AS informerer om at det er mulig at byggene som ønskes revet er laftede tømmerhus.

Om rapporten brukes godt, kan den bidra til en mer effektiv planprosess. Den kan blant annet brukes som et verktøy i vurderingen av hvilke karaktertrekk fra kulturmiljøet som skal videreføres i ny bebyggelse. Videre kan den gi et grunnlag for å avgjøre hvordan grensene for hensynssonen for bevaring kulturmiljø skal gå, og om det er aktuelt å regulere enkeltbygg til bevaring. Rapporten kan også gi et grunnlag for å finne gode bestemmelser for både ny og eksisterende bebyggelse.

#### **Arkitektur, estetikk, BYA, skala, byggelinjer med videre: Helhet, variasjon og stedstilpasning**

Forslag til temakart for bebyggelse, knyttet til forslag til ny arealdel, viser småhusbebyggelse for området. Temakartet er ikke vedtatt, men det indikerer hva kommunen ønsker her.

Småhusbebyggelse i planområdet utgjør et helhetlig miljø. Samtidig er det stor variasjon mellom bygningene. Variasjonen ligger blant annet i takformer, bygningsdetaljer, og i fargebruk. Kommunen er positiv til at det har blitt gjort noen grep for å tilpasse planlagt ny bebyggelse til eksisterende bygningsmiljø, eksempelvis å trekke gesims noe ned mot gatene og legge inn noe vertikal inndeling av fasade. Det er likevel nødvendig å jobbe videre med stedstilpasning. Herunder er skalaen på bygningene og variasjon viktig.

Eksempler på hvordan skalaen kan brytes ned er:

- Tilpasse gesims- og mønehøyden til bebyggelsen rundt.
- Vertikal inndeling av fasaden. Det kan være aktuelt å dele fasaden fysisk opp, eller ha innhakk i fasaden, eller mellombygg, slik at bebyggelsen framstår som flere individuelle enheter.
- Farger, materialbruk og bygningsdetaljer kan også brukes som virkemiddel for å bryte ned skalaen.

Eksempler på hvordan variasjon kan oppnås er:

- Farge og materialbruk.
- Takform
- Bygningsdetaljer som arker, ornamenter med mer.

Let AS informerer om at det ikke er aktuelt å bygge enkeltstående bygg, og at det er viktig for økonomien i prosjektet at det blir tre etasjer. Kommunen kan ikke forhåndsgodkjenne noe, men forstår at det er behov for en viss utnyttelse for å få økonomi i prosjektet. Da



blir det imidlertid ekstra viktig å bruke andre virkemidler for å bryte ned skalaen. Let AS og arkitekt er enige i at dette er viktig, og informerer om at det er noe de allerede jobber med.

Hønengata stiger. Dagens tekniske krav påvirker også byggehøyder. Dette må tas hensyn til i vurderingen av høyder.

#### Bestemmelse om estetikk

Det må lages egne bestemmelser om estetikk. Disse skal sikre at bebyggelsen bidrar til å bevare eller forsterke stedets identitet ved å tilføre visuelle kvaliteter med lik eller økt kvalitet. Bestemmelsene skal sikre at bebyggelsen utformes slik at området fortsatt fremstår helhetlig, samtidig som dagens variasjon også videreføres. Se også [bestemmelsene til forslag til ny kommuneplanens arealdel](#), punkt 5.8. Kommunen henviser også til pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter.

#### Farge og materialbruk

Bygningene bør ha malt trekledning, i ulike farger. Farger uten kulørhet bør unngås, både i kledningen og i detaljer. Planen skal ikke fastsette hvilke farger som skal brukes, men det kan være aktuelt med mer generelle bestemmelser om farge, for eksempel om at farge- og materialbruken skal bidra til å styrke områdets karakter.

#### Takform og høyde.

Planen må fastsette hva som er tillatt med tanke på takformer. Det er aktuelt at nye tak etterlikner saltakene på omkringliggende bebyggelse. Dette er spesielt viktig sett fra Hønengata og Haugs gate. Hovedretningen på møne bør sannsynligvis ligge langsmed gatene. Gesims- og mønehøyde må fastsettes, i meter over terrenget, og meter over havet. Det kan være aktuelt med ulike høyder for de ulike delene av planområdet.

#### Innganger

Innganger og næringsarealer bør bidra til å aktivisere Hønengata og kvartalshjørnene. Gata kan også aktiviseres gjennom for eksempel vegetasjon, sykkelparkering, benker med videre.

#### Takterrasser og balkonger

Eventuelle takterrasser skal utformes slik at de ikke gir sjenerende innsyn mot naboer. Rekkverk til takterrasser bør framstå som en integrert del av bygningsvolumet. Kommunen ønsker ikke takterrasser ut mot Hønengata. Takterrasser mot Haugs gate kan vurderes, dersom det ikke forringer kulturminneverdien til området.

Balkonger i den nye bebyggelsen må ikke blir visuelt dominerende. Eventuelle balkonger mot Hønengata bør ikke stikke ut fra fasadelivet, og må framstå som godt integrert i bygningsvolumet. Det samme bør gjelde mot Haugs gate. Svalganger mot gatene tillates ikke.

#### Diverse

Den opplevde fasadelengdene må forholde seg til fasadelengdene på omkringliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis

<p>plasseres i naturlige byggelinjer, for å styrke kvartalsstrukturen i området. Utnyttelsesgrad skal oppgis i BYA.</p> <p>Det bør vurderes å videreføre kvartalsprinsippet i byplanen, med avkuttete hjørner. Se bestemmelse 4.14 d, og kvalitetsprogrammet.</p> <p>Bestemmelsene skal ta stilling til hvordan tekniske innretninger, som lyssetting, skilt, reklame og solceller skal utformes, for å harmonere med områdets karakter. Se for eksempel byplanens bestemmelse om arkitektur og estetikk 4.14, og kommunens formingsveileder. Miljøhensyn og hensyn til kulturmiljøet må veies opp mot hverandre.</p> <p>Det må avklares hvordan ramper og trapper skal forholde seg til byggelinjen og fasadelivet. Dette er delvis på grunn av estetikk, og delvis fordi ramper/trapper/adkomst ikke må komme i konflikt med samferdselsarealet. Det kan være lurt å sjekke dette med fylkeskommunen tidlig. Universell utforming må også sikres.</p> <p>I møtet diskuterer vi at det er et detaljert referat. Én grunn til detaljeringsgraden i referatet, er at dette er et viktig område for Hønefoss. Referatet kan også gi grunnlag for en god bestilling av den kulturminnefaglige rapporten. Dersom den kulturminnefaglige rapporten konkluderer med noe annet enn det som står i referatet, må det gjøres en vurdering av hva som skal gjelde. Planen skal ikke låse utformingen av prosjektet, men skal sikre at rammene for prosjektet blir gode. Deretter er det byggesaksavdelingen som gjør den endelige vurderingen av utforming.</p>	
<p><b>Leilighetstypologier</b></p> <p>Kommunen ønsker generelt en blanding av leiligheter med ulike størrelse, for å sikre sosial variasjon blant beboere. Let AS tenker seg seniorboliger, knyttet opp mot et seniorsenter. Da er kommunen enige i at ikke variasjon i størrelsen på boligene ikke er like relevant. Let AS forestiller seg bildeling og tilrettelegging for sykkel. De planlegger universelt tilgjengelige boliger.</p>	
<p><b>Universell utforming:</b></p> <p>Universell utforming og tilgjengelighet skal være et premiss for utformingen av utearealer og bygninger, fra tidlig i planleggingen. Hensikten er at alle skal kunne bruke arealene på en likeverdig måte, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. Det gjelder både boliger, fellesarealer, næringsarealer og arbeidslokaler. Det er viktig at også inngangene til næringslokalene blir universelt utformede.</p>	
<p><b>Næring</b></p> <p>Næringslokalene må tilpasses noe som er levedyktig, slik at de ikke blir stående tomme. Samtidig skal de være inviterende og levende mot bybildet. Dersom lokalene i perioder blir stående tomme, bør vinduene fylles med noe som gjør dem attraktive i bybildet.</p> <p>Trafikken gjør det mindre attraktivt med boliger i første etasje langs Hønengata. Dersom det blir aktuelt med boliger i 1. etasje, bør disse utformes slik at de kan transformeres til næring i framtiden.</p>	

Det må sikres tilstrekkelig etasjehøyde i reguleringsplanen, blant annet for å sikre tilgang på dagslys, slik at reguleringsplanen er gjennomførbart.

Let AS har opplevd at flere er interesserte i planene, og har allerede planer for næring- og arbeidsarealet.

Byggelinjen i kvartalet er trukket litt vekk fra veien, slik at det er plass til forhager og liknende foran byggene. Let AS og arkitekten ser for seg at dette arealet også kan brukes til møblering. Det er også mulig å finne gode løsninger på ramper, Eger trekkes fram som eksempel.

#### **Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal:**

Bestemmelsene må fastsette størrelsen på MUA og lekeareal, og hvilke kvaliteter disse skal ha. Kommunen henviser til kommuneplanens [bestemmelser](#). Arealer som medregnes i MUA og lekearealer skal oppfylle kvalitetskravene i § 6.1.5 og § 5.4. I og med at området er sentralt, kan det også være aktuelt å se til byplanens bestemmelser for MUA. Konkrete krav til MUA og lekearealer avklares videre i planprosessen. Dersom uteoppholdsarealer planlegges med god kvalitet, kan dette veie opp for mindre størrelse på arealer.

#### Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det må redegjøres for hvordan uteoppholdsarealene både kan fungere som sosial møteplass for alle aldre, og bidra positivt til naturmangfold og overvannshåndtering.

Det er positivt at det er tegnet inn et felles uteoppholdsareal i kvartalet i nord, som er skjermet fra trafikken. Om parkeringskjelleren trekkes inn under uteoppholdsarealet, må bestemmelsene sikre tilstrekkelig jorddybde over den, for å ivareta overvannshåndtering og naturmangfold.

Boligbebyggelsen i kvartalet i syd må også ha tilgang til tilfredsstillende uteoppholdsarealer. Dette må svares ut.

#### Solforhold

Uteoppholdsarealene skal ha tilgang på direkte sollys på hensiktsmessig tidspunkt. Det må utarbeides en sol-/skyggeanalyse som viser hvordan det kan oppnås. Det er relevant å se til forslag til bestemmelsene i forslag til ny arealdel.

Arkitekten påpeker at en utfordring med kvartalsstrukturen, er at det her gir nordvendte uteoppholdsarealer. Solforholdene hadde blitt bedre om uteoppholdsarealet lå mot gata. Kommunen informerer om at hensynet til kulturmiljøet veier tungt her, og at vi derfor har vurdert det som viktig at byggene ligger ut mot gata. Hensynet til kulturmiljøet må veies opp mot andre hensyn i planarbeidet.

#### Lekeplasser

Planen skal sikre tilfredsstillende lekearealer. Lekeplasser må driftes privat. Planforslaget må inneholde en vurdering av lekemulighetene i området. Avstanden til områdemøteplasser, turområder med videre

<p>skal redegjøres for. Sankthanshaugen er et eksempel. Kommuneplanens bestemmelser er førende med tanke på størrelse, utforming og avstand til lekeplasser. Se § 6.1.7 i <a href="#">bestemmelsene i gjeldende arealdel</a>, og punkt 5.4 inkludert retningslinjen i <a href="#">forslag til ny arealdel</a>.</p> <p><b>Naturmangfold på uteoppholdsarealer</b>  Det er observert rødlistede og truede fugler innenfor og nære planområdet. Det gjelder gulspurv og gråspurv. Det skal jobbes for at disse, og naturmangfold generelt, blir best mulig hensyntatt i planen. Naturmangfold kan blant annet hensyntas ved at uteoppholdsarealet berikes med planter som hører hjemme i norsk natur (hjemlige arter), og som er pollinatorvennlige. Det teller også positivt om deler av en eventuell plen erstattes med blomstereng. En blomstereng burde opprettes med en regional frøblending, slik som de NIBIO tilbyr. For å tilrettelegge for ønskede plantearter i uteoppholdsarealet, burde toppjorden være næringsfattig og sandholdig, og gjødsel burde ikke brukes. Eksisterende hjemlige trær og busker burde vurderes bevart, spesielt om de er av en høy alder. Utplanting av fremmede arter skal unngås, og eksisterende fremmede arter som blir funnet innenfor området skal fjernes. Eksisterende større trær bør bevares og berike uteoppholdsarealene, gitt at de ikke er fremmede arter.</p>	
<p><b>Eiendomsgrenser og adressering</b>  Samtlige eiendommer som grenser til Hønengata har oppmålte grenser, mens eiendommene i “bakkant” har usikre grenser. Med tanke på berørte naboer anbefaler kommunen en grensegang av gnr/bnr 317/548.</p> <p><i>Etterskrift: Kommunen anbefaler at dette gjøres tidlig i prosessen. Da vet en fra start hvor store eiendommene er og eksakt hvor eiendomsgrense går før en begynner å prosjektere. Det er aktuelt å ta opp grensesetting på nabomøtet.</i></p> <p>Gnr/bnr 317/177, 317/176 og 317/174 har i dag adkomst/adresse Hønengata. Disse må omadresseres når bygging igangsettes.</p>	
<p><b>Forurensning og oljetanker:</b>  Det er ingen historikk på eiendommene som tilsier at det skal være fare for grunnforurensning.</p> <p>Kommunens register over nedgravde oljetanker, viser at noen av eiendommene har registrerte oljetanker. Status på oljetankene er ukjent, og vi vet ikke om det har lekket fyringsolje rundt/under tanken. Det betyr at det må vises aktsomhet i forbindelse med graving. Eiendommen 317/408 (Gullagata 17) innenfor området har oljetank. Merk at registeret vårt ikke er komplett, og at det kan være oljetanker som ikke er registrert av oss.</p>	
<p><b>Klima og miljø:</b>  Det er positivt at planområdet er i et bebygd sentrumsområde. Det bidrar til fortetting innenfra og ut, innebærer ikke arealbruksendringer</p>	

og påvirker ikke naturmangfold og friluftsområder negativt. Dette er i henhold til kommunens arealstrategi.

Klima- og energiltak i bygg og bygg- og anleggsplass, inkl. sirkulær bruk av eksisterende bygninger

Det skal redegjøres for klima- og energiltak i reguleringsplanen, jf. pbl. § 3-1, og utarbeides nødvendige bestemmelser jf. §12-7 punkt 3 og 4. Dette fremgår også av kommuneplanens samfunnsdel punkt 4.4.3 og 4.5.3. Se også gjerne på § 5.16.1 i [foreslåtte bestemmelser til revidert kommuneplanens arealdel der](#) det er foreslått krav om å redegjøre for klima- og energiltak i reguleringsplan. Det er relevant at redegjørelsen inneholder tiltak både i anleggsgfase, driftsfase (f.eks. tilrettelegging for grønn mobilitet) og knyttet til selve byggene og materialvalg. Se mer i retningslinjen til 5.16.1.

Dersom utbyggingen er boligblokker, skal det utarbeides et klimagassregnskap jf. TEK-17 § 17-1 i forbindelse med byggesøknaden. I 5.16.2 i [foreslåtte bestemmelser til revidert kommuneplanens arealdel](#) er det foreslått krav om at dette gjøres på reguleringsplannivå. Kommunen oppfordrer dere til å se på dette i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Regnskapet bør i så fall sees i sammenheng med redegjørelsen for klima- og energiltak.

Planområdet ligger innenfor hensynssone 410 i kommuneplanen, der det er krav om at områder med samlet utbygging eller ombygging på over 1 000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) skal tilknyttes fjernvarme. Se §12.2.5 i [arealdelen](#). I dette området er det også særlig aktuelt å vurdere felles energiløsninger for lokal energiproduksjon.

Vi ber om at dere vurderer om deler av eksisterende bygg kan gjenbrukes eller integreres i ny bebyggelse, eller om materialer av dagens bygninger kan benyttes inn i ny bebyggelse eller anleggsområder. Dette kan redusere klimafotavtrykket fra materialer, og bidra til at ny bebyggelse harmonerer bedre med øvrig bebyggelse i området.

Vi oppfordrer dere til å bruke tre som bygningsmateriale, ikke bare i kledningen, men også i konstruksjonen. Se også § 5.16.3 i [foreslåtte bestemmelser til revidert kommuneplanens arealdel](#).

I møtet informerer arkitekten om nye miljøkrav, og EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet.

**Overvann og vannmiljø**

Området ligger ikke i tilknytning til vannforekomst, så vannmiljø er ikke et viktig tema, ut over det at urensset overvann ikke bør sendes ut i elva.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres på egen eiendom med løsninger som også ivaretar biologisk mangfold og er et positivt element i området.

Det er flere sluk i området. I kartet ser det ut som det meste av overvannet går til overvannsledningen i Høngata og ut i elva ved



<p>brua over til Vesterntangen. Kapasiteten må undersøkes. Det er mange tette flater og tett med bebyggelse i området i dag. Planen skal ikke føre til økt avrenning i forhold til dagens situasjon. Det ser ikke ut som det er mange gode naturlige vannveier ut i elva. Det er tett med bebyggelse hele veien. Det må redegjøres for trygg flomvei helt frem til resipient (elva). Dette skal vises i kart.</p>	
<p><b>Tilrettelegning for gående og syklende:</b> Planområdet er sentrumsnært, og det er godt potensiale for å få mange til å gå, sykle eller ta kollektivt til og fra området. Det vil være mulig å bo her uten bil. Derfor er tilrettelegging for myke trafikanter særlig viktig. Det er viktig å sikre tilrettelegging langs Haugs gate og til sykkelveinettet i Hønengata. Dette for å bedre trafikksikkerheten til myke trafikanter til og fra planlagt tjenestetilbud og økt antall boenheter.</p>	
<p><b>Vann og avløp:</b> Tilkoblinger av VA må avklares med kommunens tekniske avdeling. De må vite fordelingen på hvor boenhetene er. VA-nettet ligger på motsatt side av Hønengata. Det er også et eldre VA-nett i vest mot Haugs gate/Ullerålgate. Det kan bli nødvendig med sanering og separering overvann og spillvann mot Ullerålgata. Det må sikres at stikkledninger har god nok kapasitet.</p> <p>Det må utarbeides en helhetlig plan på vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og blå-grønne løsninger, innenfor planavgrensningen. Dette må gjøres under planlegging-/prosjekteringsfasen. Overvann håndteres fortrinnsvis på egen grunn. Brannvann må dokumenteres, og det må gjøres brannvannstester ved behov.</p> <p>Utførende entreprenør må legge VA-planen inn i entreprenørportalen. Tiltak som berører VA og vei vil kreve utbyggingsavtale med kommunen.</p>	
<p><b>Vei:</b> Adkomst må planlegges i samarbeid med veiavdelingen under planlegging-/prosjekteringsfasen. Haugs gate og Prinsens gate har ikke kapasitet til den økte trafikkmengden utbyggingen vil medføre. Adkomsten bør derfor være fra Hønengata via Haugs gate.</p> <p>Planforslaget må redegjøre for hvordan trafikksikkerheten blir ivaretatt, spesielt med tanke på myke trafikanter, og endrede avkjørsler. Det må etableres fortau langs Haugs gate. Hvis adkomsten blir fra Hønengata via Haugs gate, vil det trolig rekke med fortau i Haugs gate fra Hønengata og frem til innkjøring til den nye bebyggelsen. Dersom adkomsten blir via Prinsens gate, Haugs gate og de andre bolig gatene må behovet for fortau vurderes nærmere. Vi ber dere vurdere om fortauet mot Hønengata, kan gjøres mer tilgjengelig for rullestol i forbindelse med planen. Let AS informerer om at høydeforskjellen på veien kan gjøre dette utfordrende.</p>	

<p>Hønengata er en fylkesvei (Fv 290). Fylkeskommunen vil kunne komme med innspill i oppstarten, blant annet på hvordan de vurderer utvidet bruk av fylkesveien, og om det er behov for en trafikkanalyse. Slik planinitiativet framstår nå, krever ikke kommunen trafikkanalyse.</p> <p>Tiltak som berører VA og vei vil kreve utbyggingsavtale med kommunen.</p>	
<p><b>Parkering:</b> Løsning for parkering må sikres i planen, og antall P-plasser sikres i bestemmelsene. Gateparkering tillates ikke. Kommunens parkeringsforskrift skal legges til grunn. Vi oppfordrer til bildelingsløsninger. Det bør legges til rette for ladbare kjøretøy. Det er positivt med parkeringskjeller, og vi ber om at dette gjennomføres. Det er en fordel om noe av overflateparkeringen i syd også legges inn i parkeringskjelleren.</p> <p>Berntsen plan og oppmåling spør om parkering må sikres i to separate planer. Kommunen vurderer det ikke som aktuelt å ha to nivåer av plankartet.</p> <p>Antall sykkelparkeringer skal minst oppfylle kravene i kommunens forskrift om parkering. Sykkelparkering skal plasseres i forbindelse med innganger og ha tak over, og kan gjerne plasseres både utendørs og i p-kjeller. Det bør ivaretas p-plasser til ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.</p>	
<p><b>Støy</b> Vi henviser blant annet til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (<a href="#">T-1442</a>). Støy er en utfordring langs Hønengata. Det må gjøres tiltak som sikrer tilfredsstillende støyforhold. Det må utarbeides en støyrapport. Støyskjermer langs Hønengata tillates ikke. Bebyggelsen må derfor brukes til å skjerme mot støy. T-1442 må oppfylles for leiligheter og uteoppholdsarealer. Leiligheter må være gjennomgående og ha stille side. For hver boenhet skal minst 50% av rom til støyfølsomt bruk og minst ett soverom plasseres mot stille side. Statsforvalteren vektlegger høyt at soverom vender mot stille side og har tilfredsstillende lydnivå utenfor vindu, da god søvnkvalitet er viktig for folkehelsen.</p> <p>Det skal utarbeides en plan for anleggsfasen, som skal følge søknaden om igangsettingstillatelse. Det må legges inn bestemmelser om dette.</p>	
<p><b>Luftkvalitet</b> Hønengata har høy ÅDT, og er utsatt for luftforurensning. Planinitiativet viser balkonger mot Hønengata. Planen må sikre tilfredsstillende luftkvalitet innendørs og utendørs. Retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (<a href="#">T-1520</a>) skal legges til grunn. Luftinntak skal legges vekk fra Hønengata.</p>	
<p><b>Brann og redning:</b> Dersom bygningene utløser krav om stigebil, er det viktig at stige bilen får tilgang. Brannsikkerhet og rømning må sikres i planen.</p>	

<p>Typen næring kan ha en betydning for brann og redning, men det skal litt til at det blir en utfordring.</p> <p>Det skal være tilstrekkelig med slokkevann, men det kan bli nødvendig å sette opp nye brannkummer. Plassering av brannkummer må undersøkes. Brannoppstillingsplass, svingradius for brannbil og nye brannkummer skal vises i illustrasjonsplanen.</p>	
<p><b>Renovasjon:</b> Renovasjonen bør være nedgravd. Nedgravd løsning må søkes om til HRA. Plasseringen av renovasjon i planinitiativet er fin for HRA. Om anlegget dras inn i kvartalet i syd vil det ta mye plass. Derfor bør det trolig ligge langs Haugs gate.</p> <p>Kommunen tillater ikke heising på offentlig veg/fortau. HRA ønsker heller ikke tømning over gangfelt. Tømningen må ikke komme i konflikt med parkerte biler, ganglinjer, fortau, eller innkjøringene til parkeringene. Dersom renovasjonen legges der den er illustrert, bør fortauet legges på andre siden av Haugs gate. Det bør legges inn en lomme foran renovasjonsløsningen, slik at renovasjonsbilen kan kjøre ut av veien for å tømme.</p>	
<p><b>Geoteknikk og flom:</b> <u>Områdestabilitet</u> Planområdet ligger innenfor aktsomhetskart marin leire. Elveskråningen er 12 meter høy over vannflaten. Aktsomhetsområde ligger 20 x skråningshøyde (12 m +) = minimum 240 meter.</p> <p>Planområdet ligger også delvis innenfor løsneområde fra Sankthanshaugen. Borpunkt 15 på Sankthanshaugen indikerer mulig leire fra ca. kote 80- 72 moh. Sankthanshaugen går fra ca. kote 79 - 115 moh. Se NGIs grunnundersøkelser for «Vestlinjen, Hønefoss»</p> <p>Dette må svares ut. Det innebærer at en geotekniker må utrede områdeskredfare iht. prosedyren i NVE-1/2019. For tiltak som medfører tilflytning av personer er det som hovedregel krav om kvalitetssikring av uavhengig foretak. Dersom utførende geotekniker entydig kan dokumentere at tiltaket ikke kan bli berørt av et områdeskred ved gjennomgang av prosedyrens steg 5, 6 og 7, er det allikevel ikke behov for uavhengig kvalitetssikring.</p> <p><u>Flom</u> Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for flom. Det gjelder arealer langsmed og øst for Gullagata. Det kan se ut som om det ligger en gammel bekk i rør der. Dette må svares ut.</p>	
<p><b>Diverse:</b> Kommunen ønsker å stå på kopi i dialog med myndigheter, organisasjoner, andre avdelinger i kommunen, HRA mv.</p> <p>Planbeskrivelse, planbestemmelser med videre skal følge de nyeste versjonene av kommunens maler. Se kommunens <a href="#">nettsider</a>.</p> <p>Plandokumentene skal beskrive hele planområdet.</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	<a href="#">Kommuneplanens arealdel</a> : Bestemmelser og retningslinjer. Se også <a href="#">forslag til ny kommuneplanens arealdel</a> .
X	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
X	Kommunedelplan for gående og syklende. <i>Denne plan legges innarbeidet i ny kommuneplanens arealdel, gjennom temakart for gående og syklende.</i>
X	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
X	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 plan legges å erstattes av bestemmelser i ny kommuneplanens arealdel.</i>
X	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
X	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
X	Krav til lekeplasser. <i>Denne plan legges innarbeidet i ny kommuneplanens arealdel, i bestemmelsene.</i>
	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
	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
X	Veileder fra Viken fylkeskommune: Universell utforming i kommunal planlegging

### 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
X	Riksantikvarens bystrategi
X	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus
X	KDDs veileder om universell utforming i planlegging

## 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:
<b>6.1</b>	<b>Utvikling av by og lokalsamfunn</b>	
	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	
<b>6.2</b>	<b>Landskap, natur og kulturmiljø</b>	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8). <i>Det må illustreres hvordan forslaget vil oppleves for de som kommer gående langs Høengata. Illustrasjonene skal vises i øyehøyde.</i>	
X	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
	Grønnstruktur	
X	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
<b>6.3</b>	<b>Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)</b>	
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. <i>Det skal ikke være sjenerende lys fra næringsarealer. Det må legges inn en generell bestemmelse som sikrer dette.</i>	
x	Forurensning til vann. <i>Forurenset overvann skal ikke føres til elva.</i>	
	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
X	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
X	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
X	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
<b>6.4</b>	<b>Barn og unge</b>	
X	Barnehage	
X	Skole	
X	Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss)	
X	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser). <i>Vi gjør oppmerksom på at «Krav til lekeplasser» vil bli erstattet av den nye arealdelen</i>	
	Øvrige interesser - barn og unge	
<b>6.5</b>	<b>Teknisk infrastruktur</b>	
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	
<b>6.6</b>	<b>Samferdsel</b>	
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)	
<b>6.7</b>	<b>Aktivitet for alle</b>	
X	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	
X	Velferdsteknologi. <i>Vil avhenge av hva slags boliger det planlegges for.</i>	
X	Nærtuområder og friluftsliv	

X	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
<b>6.8</b>	<b>Bokvalitet</b>	
X	Antall og type boliger	
X	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
x	Sol/skyggeanalyse. <i>Skal vise solforhold på private og felles uteoppholdsareal til ny bebyggelse. Skal også vise hvordan ny bebyggelse påvirker solforholdene på naboeiendommene.</i>	
<b>6.9</b>	<b>Annet</b>	

## 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:
<b>7.1</b>	<b>Rekkefølgebestemmelser</b>		
X	Teknisk infrastruktur, herunder vei, gang- og sykkelvei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	Blant annet opprusting av fortau etter byggeperioden.	
X	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	Blant annet bygging av fortau i Haugs gate	
	Skolekapasitet		
	Trafikksikker skolevei		
X	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
X	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
<b>7.2</b>	<b>Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)</b>		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
<b>7.3</b>	<b>Andre forhold</b>		

	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?	Nei	
--	--	-----	--

## 8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hva/hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte <i>(I større reguleringsplaner og planer i Hønefoss kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)</i> Aktuelle velforeninger i nabolaget?	Det skal avholdes et grunneiermøte 13.02.24. Andre naboer vil få muligheten til å uttale seg i varslingsperioden til oppstarten. Etter varslingsperioden kan behovet for et større nabomøte vurderes.	
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. Forslagsstiller kan også ta ut naboliste her [Ringerike kommune - Eiendomsinformasjon](#), men polygonet/utsnitt av hvilke eiendommer som varsles må avklares med kommunen.
- 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		
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	<a href="#">Kommunens mal for bestemmelser</a> skal brukes.	
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. <a href="#">Kommunens mal for planbeskrivelse</a> skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	Skal blant annet vise maksimal utnyttelse, utforming av ubebygde arealer, parkering, sykkelparkering, uteoppholdsarealer, snøopplager, renovasjonsløsning eventuelle nye brannvannskummer, oppstillingsplass for brannbil, og sporingskurver.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunngjøringsannonse og dato i avisa</li> <li>- Varslingsbrev</li> <li>- Varslingsliste</li> <li>- Innkomne innspill til oppstart</li> </ul>		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		
Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet		
Sjekkliste kart (se punkt 11 under)		

<p><b>Faglige temarapporter som må følge planforslaget.</b> Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. (NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturminnefagelig rapport</li> <li>- Geoteknisk rapport</li> <li>- Sol-/skyggeanalyse</li> <li>- Støyrapport: Dersom det er flere støykilder skal sumstøyen regnes ut.</li> <li>- Helhetlig plan på vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og blå-grønne løsninger</li> </ul>	
<p><b>Illustrasjonsbehov</b> (vurderes fra plan til plan):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng.</li> <li>• Prinsippskisser av fasadene til ny bebyggelse Disse skal ikke gjøres juridisk bindende.</li> <li>• Tegninger som viser hvordan ny bebyggelse forholder seg til eksisterende bebyggelse, for eksempel med tanke på høyde, materialbruk, og farger. Dette kan være snitt eller fasader. Hensikten med illustrasjonene av bebyggelsen er å vise at det er mulig å oppnå god stedstilpasning, ikke å låse detaljerte løsninger. Skala, gesims- og mønehøyde vil blant annet være viktig.</li> <li>• Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres. Det er spesielt viktig å illustrere hvordan bebyggelsen oppleves fra Hønengata. Skal være i øynehøyde. Dette kan være volumstudier, og behøver ikke være veldig detaljert.</li> <li>• Perspektiver. Kan være volumstudier. Skal være i øynehøyde.</li> <li>• Lengde og tverrprofil for veiene</li> </ul>	

## 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	<p>Kommunens vurderer at det ikke er nødvendig med politisk oppstart.</p> <p>Vi diskuterer i møtet om det ville vært en fordel med en politisk oppstart, eller prinsippavklaring tidlig i planprosessen. En fordel er at det kan gi forutsigbarhet om politikerne får uttalt seg tidlig om hvordan de vurderer tiltak i det verneverdige området.</p> <p>Let AS ser at det kunne vært en fordel med en avklaring på høyden på bebyggelsen og MUA.</p> <p>Kommunen ser også at det kan være en fordel med en avklaring. Vi vurderer imidlertid at det kan være lurt å vente med dette til den kulturminnefaglige rapporten er gjennomført, og prosjektet er mer detaljert. Vi foreslår at vi gjør en ny vurdering når dere har kommet litt lengre i prosessen.</p>
	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	Let AS
Adresse	Indre Løkkavei 2
Postnr. og –sted	3515 Hønefoss
Organisasjonsnummer	925 894 575

## 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

*NB! For planer med planprogram/KU må det beregnes ekstra tid.*

Fase/ Aktivitet	Start dato	Slutt dato
-----------------	------------	------------

<b>Oppstartsfasen</b> , normalt 10 uker (bl.a. planinitiativ-oppstartsmøte-varslingsdokumenter)	Januar 2024	April 2024
<b>Varsel om oppstart</b> , ca. 4 uker u/politisk oppstart, ca. 8 uker m/politisk oppstart (ikke juli og høytider)	April 2024	Juni 2024
<b>Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag</b> , normalt 10 måneder	Juni 2024	April 2025
<b>Førstegangsbehandling</b> (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling)	Mai 2025	August 2025
<b>Offentlig ettersyn</b> (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	August 2025	Oktober 2025
<b>Ferdigstille komplett planforslag</b> , normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	November 2025	Januar 2026
<b>Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)</b>	Februar 2026	Mars 2026
<b>Eventuelt klagebehandling</b> (normalt opp mot ca. 6 måneder)	Mai 2026	November 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 tidshorisontene 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.*