

Sist oppdatert 20.02.2024



RINGERIKE  
KOMMUNE

# Oppstartsmøte for reguleringsplan

Detaljregulering for Blyberggata boligområde

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 (ikke obligatorisk) og plannavn	999 Detaljregulering for Blyberggata - Planen bør ikke ha begrepet "boligfortetting" i navnet. Forslagstiller tenker på navn og kommer tilbake med forslag. Saksbehandler hører med geodata avdelingen for evt. forslag derfra.	
Plantype	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
	<input type="checkbox"/>	Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	<b>Gnr/bnr:</b> 317/254, 317/339, 317/342, 317/344, 317/336 317/369 og 3053/1	

Dato for komplett planintitiativ	20.09.2023	
Møtested	Fossveien 9, Hønefoss	
Møtedato	07.10.2023	
Møtedeltakere	<b><u>Forslagsstiller:</u></b> Høyt & Lavt AS v/ Runar Slålien <b><u>Fagkyndig:</u></b> Mestergruppen Arkitekter AS v/ Tove Ovesen og Daniel Bertelsen og Linn Heimdal <b><u>Grunneiere:</u></b> Runar Slålien er grunneier for de eiendommer som planlegges utviklet. De to eiendommene i nord, 317/344 og 317/369, har en annen grunneier. <b><u>Fra kommunen:</u></b> Linda Maria Engström, Ane Marie Rydland, Hanna Høibø	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	<input type="checkbox"/>	
	<b>Merknad:</b> Det foreligger ikke dokumentasjon på at grunneier av eiendommene i nord er informert om planarbeidet. RK vil at forslagsstiller sender inn dokumentasjon på det før varsel om oppstart.	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Runar Slålien er hovdekontaktperson, og ønsker alle dokumenter i saken.  Daniel Bertelsen er fagkyndig. Dokumenter sendes til han med kopi til Linn og Tove.	

## 1. Planstatus for planområdet

### Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanene arealdel 2019 – 2030, vedtatt 31. januar 2019.	Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for hele kommunen.
x	Kommunedelplan	Kommunedelplan for gående og syklende, vedtatt 29.06.95	Vil trolig etter hvert erstattes av temakart for gående og syklende, fra forslag til ny arealdel.
x	Reguleringsplan	431 Områderegulering Hønefoss	Planen legger rammene for den fremtidige utviklingen av byen Hønefoss, blant annet ved å definere framtidig arealbruk, transportløsninger og fokusområder.

### Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Detaljregulering	395 Detaljregulering for Nordre Park boligsameie	Legge til rette for boligbebyggelse. Grenser til planområdet.  Bør ha dialog om bl.a. VA, overvann og vei.  RK anbefaler tidlig dialog. FS forteller at forslagstiller for Nordre Park er informert muntlig.
x	Detaljregulering	481 Detaljregulering for Ankersgate 12	Legge til rette for boligbebyggelse

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

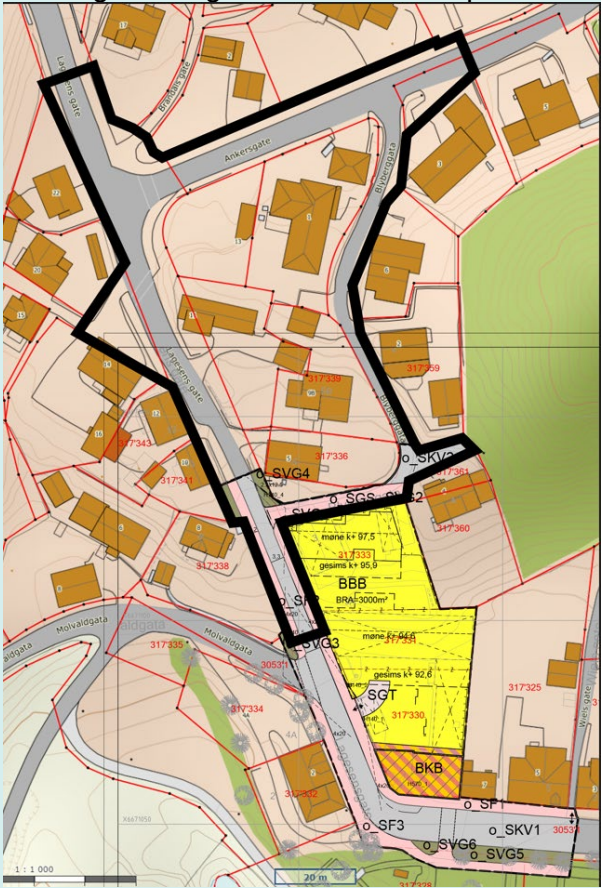
x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad: Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplanens arealdel. I 431 Områderegulering Hønefoss er området avsatt til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Planinitiativet samsvarer hovedsakelig med områdereguleringen, men de ønskede kjedete eneboligene regnes som konsentrert småhusbebyggelse, som da ikke er i tråd med områdereguleringsplanen.	

## 2. Konsekvensutredning/planprogram

x	<p>Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.</p> <p><u>Forslagsstillers begrunnelse:</u> Fra planinitiativet: Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslag til tiltak vil ikke falle under § 6 første ledd bokstav a) eller b) ettersom det er en detaljregulering som forholder seg til formålet boligbebyggelse avsatt i KPA. Videre vil ikke tiltaket få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften §8.</p> <p><u>Kommunens kommentar:</u> Kommunen er enig i vurderingen om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU.</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>Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her:</p> <p><i>Etterskrift:</i> Kommunen er enig i at planavgrensningen virker fornuftig, men ettersom plan 395 Reguleringsplan for Nordre Park boligsameie ikke er vedtatt, må denne planavgrensningen utvides. Det er uproblematisk at planene overlapper ved varsel om oppstart. Dersom reguleringsplan for Nordre Park boligsameie vedtas før reguleringsplan for Blyberggata boligområde, kan arealet tas ut av planavgrensningen. Kommunen mener det blir en raskere og bedre planprosess om man varslar bredt nok ved oppstart, og at arealet heller snevres inn underveis i planprosessen.</p>
--	--

	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
X	<p>Planavgrensningen er endret siden planinitiativet.</p>  <p><i>Etterskrift fra kommunen:</i>  Planavgrensning ved varsel om oppstart må inkludere noe areal fra Reguleringsplan for Nordre Park Boligsameie, ettersom denne reguleringsplanen ikke er vedtatt. Hensikten er å ivareta fremkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter. Dersom reguleringsplan for Nordre Park boligsameie vedtas før reguleringsplan for Blyberggata boligområde, kan arealet tas ut av planavgrensningen. Kommunens sender over SOSI fil fra denne reguleringsplanen, som har vært på førstegangsbehandling. Forslagsstiller kan i reguleringsplan for Blyberggata Boligområde i utgangspunktet bruke akkurat det samme arealformålet som er tegnet inn i reguleringsplan for Nordre Park boligsameie.</p>

#### 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 ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p><b>BYA, høyder og bygningstypologier:</b>  Kommunen ønsker et mer variert botilbud i kommunen. Planinitiativet representerer et botilbud som vi opplever som etterspurt. Enebolig,</p>	

hageflekk, garasjeplass og nærhet til bysentrum med butikker, restauranter etc.

Området som ønskes bebygd heter BFS10 i 431 Områderegulering Hønefoss. Feltet er avsatt frittliggende småhusbebyggelse. De kjedede boligene vist i planinitiativet er ikke frittliggende uten defineres som konsentrert, og sånn sett ikke i henhold til områdereguleringen. De framstår som mindre tilpasset området enn eneboligene. For at kommunen skal kunne godta andre bygningstypologier enn det som er definert i områdereguleringen, vil det være viktig at disse tilpasses bygningsmiljøet rundt godt. Det det må blant annet arbeides med å bryte ned skalaen på større bebyggelse.

Byplanen spesifiserer at BYA i området ikke skal overstige 35%. Høyder skal ikke overstige 8,0 m gesims og 9 m møne. Det er egne høyder for garasjer. Kommunen vil vurdere BYA nærmere. Ved innsendt planforslag skal høyder på bebyggelsen angis i meter og koter.

Det konkretiseres at det å tilpasse rekkehusene til omkringliggende bygningsmiljø er at det ikke blir for massivt. Det kan for eksempel oppnås gjennom å bryte opp slik at rekkehusene fremstår som tre enheter.

Det er ikke kommuneplan, men områdereg. som setter BYA for området. BYA er maks 35%. I arbeid med detaljreguleringen så kan det vurderes høyere BYA.

*Kommentar fra forslagstiller etter møtet:*

*Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller vil kunne kreve en del areal, og løsningen på innkjøring og parkering vil ha stor betydning for økonomien i prosjektet. Parkeringsløsning vil kunne påvirke beregning av utnyttelsesgrad, spesielt om det blir mer overflateparkering istedenfor parkeringskjeller. Forslagsstiller ønsker at det er mest fokus på kvalitet på løsningene, og at ikke 35% BYA er å anse som fastsatt utnyttelsesgrad.*

*Kommentar fra kommunen:*

*Kommunen er opptatt av kvalitet i prosjektet, og mener prinsipielt at det bør tilrettelegges for parkering under bakken og mindre overflateparkering. Vurdering av utnyttelsesgrad vil imidlertid bli en del av planarbeidet, hvor innsendt*

*planforslag vurderes helhetlig i forhold til blant annet kvalitet.*

**Kulturmiljø:**

Bebyggelsen på Blyberghaugen vokste fram på slutten av 1600-tallet, i forbindelse med sagbruksindustrien. Dette er Hønefoss sin tidligste bebyggelse. Planområdet ligger derfor i et viktig kulturmiljø. Den kulturhistoriske verdien ligger ikke bare i enkeltbygningene, men også i bygningenes i skala, proporsjoner, plassering med videre. Viser til DIVE-analysen for 431 Områderegulering for Hønefoss (Byplanen).

I områdereguleringen, under «Bevaring kulturmiljø» står det for dette området at «Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering.» Dette gjelder to av tre adresser innenfor området - Lagesens gate 5 og 11.

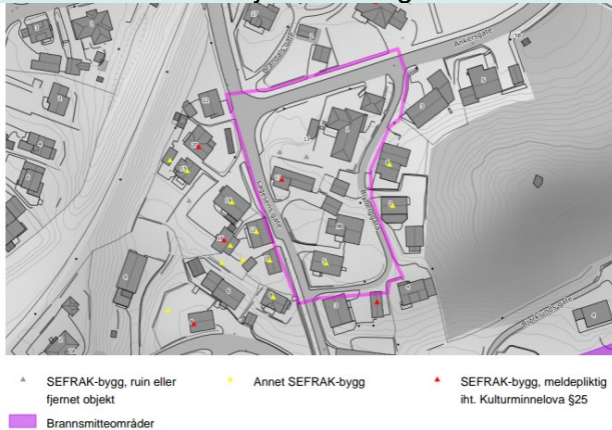
Lagesens gate 11 er markert med rød trekant i SEFRAK registeret, og er derfor meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25. Det er lovfesta at en vurdering av verneverdien av meldepliktige bygninger må gjøres før søknad om endring eller rivning kan godkjennes. Lagesens gate 5 står oppført som «annet SEFRAK-bygg,» og er registrert med gul trekant. Denne er altså ikke meldepliktig.

Alle de tre boligene som er foreslått revet i planinitiativet, er oppført i registreringen av kulturminner i Hønefoss utarbeidet i 2000/2001. De er registrert med lav verneverdi. Den ene bygningen, Lagesens gate 11 er registrert med kommentaren «OBS! Kan ha høy alder, bør undersøkes».

I og med at kulturminneverdien til bygningene er usikker, og det er mulig at Lagesens gate 11 har høy alder, er det kommunens vurdering at det må utarbeides en kulturminnefaglig rapport for bygningene og kulturmiljøet. Dette bør gjøres så tidlig som mulig i planprosessen, da den vil sette føringer for det videre arbeidet. Etter at den kulturminnefaglige rapporten er utarbeidet, vil kommunen gjøre en nærmere vurdering av enkeltbygningenes kulturminneverdi, og hva som eventuelt kan rives.

Kommunen foreslår et møte mellom forslagsstiller og kommunen etter at den kulturminnefaglige rapporten er gjennomført. Det kan også være aktuelt med et møte med fylkeskommunen. Kommunen ønsker en dialog om hvordan kulturmiljøet ivaretas i planarbeidet.

De eksisterende eneboligene har en skala som passer inn i det verneverdige området, inkludert området på den andre siden av Lagesens gate. Dersom konklusjonen blir at bygningene kan rives, må ny bebyggelse tilpasse seg det historiske miljøet, blant annet i skala. Bebyggelsen illustrert i planinitiativet har hovedsakelig tilsvarende skala, med unntak av de kjedede boligene.



*Forslagstiller etterspør oppsett for kulturminnefaglig vurdering. Kommunen skal undersøke om vi har eksempel og også høre med fylkeskommunen.*

#### **Arkitektur og estetikk:**

Ny bebyggelse må tilpasses omkringliggende bebyggelse. Den skal framstå harmonisk, men variert både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

#### Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal forholde seg til omkringliggende gater og naturlige byggelinjer. Felles uteoppholdsareal bør samles i midten av kvartalet. Kommunen er positive til at planinitiativet legger opp til en tun-struktur, og ber om at dette videreføres.

#### Variasjon, detaljering og materialbruk

Bygningene som planlegges revet har en variasjon i byggestil, farger, beliggenhet osv. som bidrar til det fine bygningsmiljøet på toppen av Lagesens gate. Kommunen ønsker ikke at de nye bygningene blir identiske. Dette må sikres i bestemmelsene. Det er positivt at planinitiativet viser noe variasjon i fargebruk. Vi ønsker at dere



arbeider videre med dette. Vi oppfordrer dere også til å se på andre måter å skape variasjon på. Det kan for eksempel gjøre gjennom arker, takvinkel, høyde, vinduer med videre. Samtidig skal området framstå helhetlig og harmonisk.

I og med at planområdet ligger i et sentralt og historisk viktig miljø, oppfordrer kommunen til noe mer påkostet og detaljprosjektert arkitektur. Bygningene skal utformes med høy materiell og arkitektonisk kvalitet. Det skal legges vekt på detaljering, materialbruk, overflatebehandling med videre. Det kan det være aktuelt med bestemmelser på hva som tillates med tanke på takoppløft, arker, takvinduer, markiser, utforming av rekkverk, leegger, utforming på mur osv. Kommunen har gjerne en dialog med forslagsstiller om dette.

Kommunen vil vurdere krav til takutstikk og type takteking. Stålplatetak med imiterte takstein bør unngås. Det skal utarbeides egne bestemmelser om estetikk, knyttet til for eksempel fargebruk. Vi oppfordrer dere til å se på bestemmelser om estetikk i [forslag til ny kommuneplanens arealdel](#), som er på høring.

#### Støttemurer og sokkeletasjer

Eventuelle støttemurer og sokkeletasjer, for eksempel i forbindelse med parkeringskjelleren skal utformes slik at de ikke oppleves for dominerende eller monotone. De skal ha høy materiell kvalitet. Bestemmelsene skal definere hva som tillates, også med tanke på høyder. Fjernvirkning skal illustreres.

### **MUA og lekeareal**

#### MUA

I områdereguleringen står det at det skal avsettes minimum 100 m<sup>2</sup> utomhusareal per boenhet, 50 m<sup>2</sup> for sekundærboliger.

I planinitiativet foreslås 50-80 m<sup>2</sup> MUA. Det legges opp til et fellesareal sentralt i planområdet.

Høy kvalitet på MUA, kan til en viss grad veie opp for størrelse. Det må da utarbeides en møbleringsplan for det felles utearealet, som viser hvordan høy kvalitet oppnås. Møbleringsplanen skal vise hvordan arealet skal ferdigstilles/møbleres før de første leilighetene tas i bruk, og skal sikre at det i framtida f.eks. for barnefamilier vil være mulig å vise til at det ikke er

greit om f.eks. ei huske fjernes uten å bli erstattet. Det skal være tydelig skiller mellom private og felles utearealer.

Plasseringen av private utearealer mot Lagesens gate har visse fordeler, som solforhold, men også noen ulemper, som mangel på kontakt med felles uteareal og støy.

Bestemmelsene skal angi tillatte terrengendringer.

*Kommentar fra forslagsstiller:*

*Forslagsstiller mener det er kvalitet ved et boligområde at man har mulighet til å velge grad av deltagelse i fellesrom. Det å ha private utearealer er et pluss i prosjektet, så lenge man også kan velge å delta i fellesrommet.*

#### Lekeareal

Muligheter for lek i nærheten må beskrives. Dersom det ikke er mulig å få plass til lekearealer innenfor planområdet, er et alternativ å ruste opp eksisterende lekearealer i nærheten i stedet.

Det er en lekeplass nær krysset mellom Indre Løkkavei og Mindes vei, FL1 fra 261 Rabba og Storløkka som kan være aktuell.

Kommunen ber om en tilbakemelding om hva forslagsstiller tenker om lekeplasser, og vil etter dette gjøre en nærmere vurdering.

*Planen for Nordre park skal legge til rette for en lekeplass, men den er primært for dette området. Lekeplassen bør fungere som en møteplass for alle aldere. Den skal være universelt utformet.*

#### Eiendomsgrenser

Plasseringen av bygningene er vist helt opp i grensen mot veien, muligens delvis utenfor grensen. I sørvest virker plasseringen å være litt over på kommunal grunn. Det er viktig at det reguleringsmessig legges til rette for den ønskede plasseringen med f.eks. bestemmelser som angir at slik plassering er tillatt, eller holde seg innenfor egen grunn.

Kommunen anbefaler borettslag eller seksjonert sameie her. På grunn av den høye tettheten kan det bli komplisert å dele opp i små eiendommer.

Dersom det er tenkt å være én eiendom, må dette sikres. Det bør tas et valg mellom borettslag eller seksjonert sameie. Dette for å unngå at det i

<p>fremtiden blir vanskelig å avslå en søknad om oppdeling i for eksempel 10 eiendommer på en måte som ikke er ønskelig.</p> <p>Kommunen kan trolig avhende små arealer, men det må sikres at vi har nok areal til fortau, og øvrig veiareal (vedlikeholdsareal som snøopplag mm).</p> <p><i>Forslagstiller vurderer borettslag eller sameie. Eiendommer i nord har annen grunneier. Eiendommene i nord kan reguleres til dagens bruk og vil ikke påvirke grunneier.</i></p> <p><i>Det er bedre å varsle for mye enn for lite i oppstartsvarslingen. Hvis man av ulike grunner må utvide planområde etter oppstartsvarsling så må det varsles oppstart på ny. Man kan skrenke inn planområdet uten ny varsling.</i></p>	
<p><b>Forurensning:</b> Det er ingen historikk på eiendommene som tilsier at det skal være noen fare for grunnforurensning.</p> <p>Ett unntak kan være 317/344, hvor det ca. 1973 ble pålagt opprydding av større mengder avfall. Det kan være at noe avfall har blitt gravd på eiendommen, slik man gjerne gjorde på den tiden.</p> <p>I kommunens register over nedgravde oljetanker finner vi at noen eiendommer 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. <b>Merk at registeret ikke er komplett, og at det kan være oljetanker som ikke er registrert av oss.</b></p> <p>Følgende eiendommer innenfor området har oljetank:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 317/339 - Lagesens gate 9B</li> </ul> <p>Bestemmelsene må sikre at eventuelle oljetanker, avfall og grunnforurensning håndteres på en god måte.</p>	
<p><b>Klima og miljø:</b> Det er positivt at planområdet er i et sentrumsområde som allerede er bebyggt. Det bidrar til fortetting innenfra og ut og innebærer ikke arealbruksendringer. Det påvirker ikke naturmangfold og friluftsområder negativt.</p>	

<p><b>Klima- og energiltak:</b>          Dette er et utbyggingsprosjekt for bebyggelse, og det bør jf. § 5.16.1 i <a href="#">foreslåtte bestemmelser til revidert arealdel</a> blant annet redegjøres for</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tiltak for å minimere energibruk</li> <li>2. Tiltak for å minimere klimagassutslipp</li> <li>3. Valg av energiløsninger og byggematerialer</li> <li>4. Muligheter for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, eller komponenter/materialer fra eksisterende bygningsmasse.</li> </ol> <p>Se mer i tilhørende "Retningslinje til 5.16.1 Krav om redegjørelse for klima- og energiltak".</p> <p>Kommunen oppfordrer til bruk av tre som bygningsmateriale (§ 5.16.3).</p> <p><i>Det som vises til foreslåtte bestemmelser i i revidert arealdel. Siden disse ikke er vedtatt så må ikke forslagstiller ta dem i bruk, men vi ønsker og anbefaler å se på dem og vurdere å bruke dem.</i></p>	
<p><b>Overvann:</b>          Overvann skal håndteres på egen eiendom med blågrønne overvannsløsninger som ivaretar biologisk mangfold i området og ellers er et trivselsskapende element i området. Større vannmengder må sikres trygg vannvei til resipient. En økning av tette flater i dette området, må ikke forverre overvannsproblematikken nedstrøms.</p>	
<p><b>Vannmiljø:</b>          Ligger ikke i tilknytning til vannforekomst.</p>	
<p><b>Tilrettelegging for gående og syklende</b>          Det skal tilrettelegges for gående og syklende. Antall sykkelparkeringer skal minst oppfylle kravene i kommunens forskrift om parkering.</p> <p>Sykkelparkering skal plasseres i forbindelse med innganger og ha tak over, gjerne plasseres både utendørs og i p-kjeller. Det bør ivaretas p-plasser til ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.</p> <p><i>Dette er et område hvor det vil være fullt mulig å bo uten bil. Tilrettelegging for sykkel i form av god kvalitet på sykkelparkering er viktig.</i></p>	
<p><b>Vann og avløp:</b>          Gammelt VA-anlegg i Blyberggata (før 1938) må oppgraderes og spillvann/overvann må separeres.</p>	

Det skal utarbeides en helhetlig plan på vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger under planlegging-/prosjekteringsfasen. Planen skal utformes i samarbeid med VA-avdelingen.

Utførende entreprenør må legge inn VA-plan inn i entreprenørportalen.

VA må ses i sammenheng med plan 395 Nordre park boligsameie (handelskolen), spesielt mtp. overvann.

Det må inngås utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen for VA.

### Utslipp

Ved opparbeidelse/oppgradering av VA-ledninger bør det samtidig vurderes om det oppstår muligheter/synergier (maskinsamarbeid og lignende) for utkobling av gamle slamavskillere på nærliggende eiendommer som er tilkoblet kommunalt nett. Avløpet fra disse eiendommene bør kobles direkte. Slamavskillere er markert med sorte sirkler i bildet nedenfor. NB! Basert på tømmehistorikken kan vi ikke utelukke at flere av slamavskillerne allerede er utkoblet, og at avløpet er koblet direkte.



*Forslagstiller kan kun pålegges det som anses som rimelig. Kan ikke forventes å oppgradere for hele Blyberggata, men det må passes på at det ikke etableres noe som hindrer påkobling for andre. Dette må ordnes i en utbyggingsavtale med kommunen. Forslagstiller må kontakte VA avdelingen.*

**Vei:**

Adkomst må planlegges i samarbeid med veiavdelingen under planlegging-/prosjekteringsfasen.

Blyberggata er kommunal. Den må oppgraderes i henhold til Vegnormen. Veitype er adkomstvei bolig, helst AD2, men her er det så få boliger at vi kan vurdere bruk av AD1. Dette vurderes nøyere etter at det prosjektert litt mer detaljert. Brann og redning, og HRA/Renovasjon må også høres i forbindelse med avklaring av type adkomstveg.

Kommunen ønsker sammenhengende fortau fra Ankersgate og helt til Hønefoss bru, helst på samme side. Dette bør ha færrest mulig krysninger. Det bør ses på det i sammenheng med plan for Nordre park. Hvis dette krever areal utenfor planområdet så må planområdet utvides.

Det skal utarbeides en trafikkanalyse.

Det må inngås utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen for oppgradering av Blyberggata.

*Etter oppstartsmøte ble det holdt et dialogmøte om trafikk. Se referat fra dialogmøte for å se hva som skal følges opp videre.*

**Parkering**

Løsning for parkering må vises i planen. Kommunen ønsker at dere samler parkeringen for biler mest mulig. Det skal legges opp til parkeringskjeller.

Det er positivt at det planlegges parkeringskjeller. Det må sørges for en trafiksikker nedkjøring. Det er også lagt opp til noe parkering i bakkeplan for noen av boligene. Kan parkeringskjeller utvides til å få plass til disse?

Det er nevnt en løsning for gjesteparkering langs Lagesens gate. Det er ikke en god løsning og må løses på annet sted.

Det ser ut som om adkomst p-kjeller er på baketoppen. Dette er uheldig i forhold til sikt og at det er et venteareal der. Den kan også komme i konflikt med renovasjon, og brannbiler. Adkomst bør flyttes.

Det bør legges til rette for ladbare kjøretøy.

<p>Kommunen ønsker at arealet mellom husene er bilfritt.</p> <p><i>Etter oppstartsmøte ble det holdt et dialogmøte om trafikk. Se referat fra dialogmøte for å se hva som kan følges opp videre.</i></p> <p><i>Adkomst og parkeringsløsning kan være utfordrende å løse, og det kan være fornuftig av forslagsstiller å jobbe med dette tidlig- og i samarbeid med kommunen.</i></p>	
<p><b>Universell utforming og trygghet</b></p> <p>Området må oppfylle kravene til universell utforming, spesielt av hensyn til demografiskifte og aldersvennlige bomiljøer; eks uteområdet har mulighet for rullestolbrukere/gåstol/barnevogn.</p> <p>Området er sentrumsnært, men kommunen kjenner ikke til om boligområdet har universell utformet gangvei til sentrum. Det er ønskelig av hensyn til trafikksituasjonen i byen.</p> <p>Boligområdet må etableres med trygge uteoppholdsarealer som er tilgjengelig for alle.</p> <p>Lagesens gate er bratt. En så bratt gate er utsatt vinterstid for vann, snø og isforhold som kan medføre redusert fremkommelighet. Planområdet må legge til rette for håndtering av snø og overvann som sikrer at overvannet ledes bort og ikke medfører uønskede konsekvenser for boligområdet og omgivelsene.</p> <p><i>Det spesifiseres at det er uteområder som skal være universelt utformet. Boligene er ikke universelt utformet, men kan være tilgjengelige. Kommunen viser til kommuneplanbestemmelsene § 5.9: som sier at fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle. I boligbygg som omfatter mer enn 4 nye boenheter, og ved regulering av ny bebyggelse skal minst 50 % av de nye boenhetene være utformet som tilgjengelige boenheter. Utover dette gjelder teknsik forskrift.</i></p>	
<p><b>Barn og unges interesser</b></p> <p>Lageses gate er en atkomstvei som er bratt og smal. Viktig å ta hensyn til de myke trafikantene. Det er fortau på den ene siden av Lagesensgate, men gaten må krysses dersom man skal inn i Blyberggata eller inn i Ankersgate. Krysset på toppen slik det er i dag har forbedringsmuligheter med tanke på de myke trafikantene.</p>	

<p>Kommunen ber om at det sees på andre muligheter for å sikre en adkomst som er trafikksikker for de myke trafikantene og som er av universell utforming, inn i boligområdet.</p> <p><i>Det må avklares i trafikkanalyse hvordan det kan opprettes trygg adkomst for myke trafikanter til planområdet. Se referat fra dialogmøte om fortau og krysningspunkter.</i></p>	
<p><b>Brann og redning</b></p> <p>Det må avgjøres om det skal være egne tomter, med selveierboliger, eller skal det være et borettslag. Dette kan ha betydning for brannskiller.</p> <p>Det ser ut til å være mindre enn 8 m mellom bygningene. Viktig at en passer på å brannsikre.</p> <p>Det er sannsynligvis ikke behov for stigebil.</p> <p>Vannkapasitet og slokkevann må undersøkes.</p> <p>Det bør være bredere vei ned Blyberggata av hensyn til utrykning.</p> <p>Brannbilen vil ved utrykning til parkeringskjeller stoppe midt i veien, og stenge all trafikk. Veien blir stengt en stund. Brannbilen bør ha mulighet til å passere biler, spesielt inn til parkeringskjelleren.</p> <p>Slik det ser ut på skissene, vil en brannbil stoppe hele trafikken i Lagesens gate. I Blyberggata er deler av gata stengt og gjort om til g/s-vei. Her vil det eventuelt bli nødvendig å snu. Blyberggata ser også smal ut. Det er mulig å kjøre om Ankersgate dersom Lagesens gate er stengt en stund, men dette kan skape frustrasjon. Det er også en fare for at det kan bli kjørt på gangfeltet.</p> <p>Det skal utarbeides et brannteknisk notat. Brann må sees i sammenheng med trafikktutredningen.</p>	
<p><b>Renovasjon</b></p> <p>Det skal ikke legges opp til heising på eller over offentlig veg/fortau.</p> <p>HRA tømmer vanligvis enten på egen grunn eller kommunal grunn. Veien her er smal. Renovasjonsbilen må derfor få bilen vekk fra kommunal grunn. Dersom det planlegges for nedgravd løsning, så krever dette kranbil. Denne bør kunne komme seg inn på eiendommen for å tømme. Det ser bedre ut med tanke på tømning på motsatt side av planområdet. Der er det mindre</p>	



<p>trafikk, og kanskje lettere å få til en egen plass, og tømning på egen grunn. Kommunen ber om at dere ser på om renovasjon kan plasseres langs Blyberggata. <i>Blyberggata må utvides og forbedres iht. dagens veistandard for å kunne brukes til renovasjon (se også avsnittet «vei»)</i></p> <p>HRA ønsker ikke å ikke sperre veien over lengre tid. Dette er grunnen til at de ønsker å få bilen inn på deres grunn og vekk fra Lagesens gate.</p> <p>Et alternativ kan være å få de få andre husene til å bli med på et felles renovasjonsanlegg i utkanten av planområdet, slik at HRA ikke behøver å ferdes inne i de trange gatene. Evt. lage en liten avkjøringslomme slik at de kan stå der å tømme uten at de sperrer veiene for trafikk.</p>	
<p><b>Geologi</b></p> <p>Kommunen viser til Geotekniske vurderinger «Nordre Park Boligsameie, Hønefoss 21461 Notat RIG01». Under befaring ble det observert fjell i dagen flere steder innenfor planområdet. Ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (&lt; 2 m), er det ikke fare for at det vil utløses områdeskred. Dette kan fremgå i ROS-analyse eller som vedlegg til ROS. Dette bør dokumenteres med kart og bilder. Dette skal også komme tydelig frem i planbeskrivelsen.</p> <p>Kommunen ser at overvann og flomveier er listet opp som aktuelle tema. Planinitiativet vil kunne generere raskere avrenning til flomveg, som ut fra terreng trolig blir til kommunal veg. Det må være dialog med teknisk vedrørende kapasitet og løsning.</p> <p><i>Hvis det er fjell i dagen så må det dokumenteres.</i></p>	
<p><b>Diverse</b></p> <p>Kommunen ønsker å stå på kopi i dialog med myndigheter, organisasjoner, andre avdelinger i kommunen, HRA mv.</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
X	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
X	Kommunedelplan for gående og syklende
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
X	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
X	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
X	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
	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
X	Riksantikvarens bystrategi
X	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus

## 6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

(X)	Temaer	<b>Ved innsending av planforslag:</b> 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).	
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)	
	Luftforurensning	
	Lysforurensning	
	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12) Skal følge NVEs veileder, i og med at planen ligger under marin grense	
	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
	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)	
X	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)	
	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)	
	Velferdsteknologi	
x	Nærturområder 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	
<b>6.9</b>	<b>Annet</b>	

## 7. Gjennomføring:

(sett «X»)	<b>Aktuelle temaer for gjennomføring:</b>	<b>Merknader:</b>	<b>Ved innsending av planforslag:</b> 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		
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
x	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	Dette kan være aktuelt for vei og VA, men må vurderes nærmere.	
<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

<b>Hva?</b>	<b>Hva/hvordan?</b>	<b>Ved innsending av planforslag:</b> 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	Kommunen anbefaler at det avholdes et informasjonsmøte så tidlig som mulig i prosessen. Dette kan for eksempel være i varslingsperioden for oppstart, og at eventuelle velforeninger i nabolaget også inviteres.	

<i>tidlig som mulig i planprosessen.)</i>	En økning i trafikk i Blyberggata vil påvirke naboer og det er ofte lurt å informere tidlig for å få en god dialog. Ringerike kommune kan være med i møte og informere om planprosessen.	
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		
BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-modell	<i>Vurderes fra plan til plan om dette skal være et krav.</i>	
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 vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
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)	Bruk kommunens mal	
Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet	Vise til hvor i planbeskrivelsen det finnes informasjon, med kapitel og side.	
<p><b>Faglige temarapporter som må følge planforslaget.</b>  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"> <li>- Kulturminnefaglig vurdering</li> <li>- Sol-/skyggeanalyse</li> <li>- Støyrapport</li> <li>- Brannteknisk notat</li> <li>- VA-plan, inkl. overvannsrapport</li> <li>- Trafikkanalyse</li> </ul>		
<p><b>Illustrasjonsbehov (vurderes fra plan til plan):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng</li> <li>• Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres.</li> <li>• Perspektiver/ modell</li> <li>• Lengde og tverrprofil for veiene</li> <li>• Annet illustrasjonsmateriale</li> </ul> <p>Det må illustreres hvordan bebyggelsen forholder seg til omkringliggende bebyggelse. Terrengsnitt må vise nabobebyggelse. Fjernvirkninger må illustreres, spesielt for bebyggelsen over parkeringskjeller. Det skal tegnes perspektivtegninger i øynehøyde.</p> <p>Tegninger av vei skal godkjennes av veiavdelingen.</p>		

## 11. Kart

### Basiskart

Basiskart bestilles via kommunens kartløsning og Infoland. Veiledning for bestilling av kartdata ligger på nettsiden til kommunen [her](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Er det uklart hvor eiendomsgrensene går, bør det foretas nærmere undersøkelser iht. pbl. § 33-2. Hvis det er unøyaktige eiendomsgrenser, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor grensene går, bør forslagsstiller rekvirere oppmålingsforretning for å avklare eiendomsgrensene. Dette av hensyn til planens gjennomførbarhet.

### Plankart

Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Sjekkliste for kartdokumentasjon ligger på nettsidene til kommunen [her](#).

SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer bestilles på samme måte som basiskart.

## 12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	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	Høyt og Lavt AS
Adresse	Birkebeinerveien 8
Postnr. og –sted	3517 Hønefoss
Organisasjonsnummer	986565817



## 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/KU må det beregnes ekstra tid.</i>		
Fase/ Aktivitet	Start dato	Slutt dato
<b>Oppstartsfase</b> , normalt 10 uker (bl.a. planinitiativ-oppstartsmøte-varslingsdokumenter)	20.09.2023	27.02.2024
<b>Varsel om oppstart</b> , ca. 4 uker u/politisk oppstart, (ikke juli og høytider)	27.02.2024	01.04.2024
<b>Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag</b> , normalt 10 måneder	01.04.2024	26.09.2024
<b>Førstegangsbehandling</b> (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling)	26.09.2024	20.12.2024
<b>Offentlig ettersyn</b> (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	20.12.2024	12.02.2025
<b>Ferdigstille komplett planforslag</b> , normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	12.02.2025	18.04.2025
<b>Sluttbehandling og vedtak av plan</b> (8 uker)	18.04.2025	13.06.2025
<b>Eventuelt klagebehandling</b> (normalt opp mot ca. 6 måneder)	13.06.2025	13.12.2025

*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.*