

Sist oppdatert 30.05.2024



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

515 Kistefos sørvest

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

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

*sett X i hvite bokser

Plan-ID (<i>ikke obligatorisk</i>) og plannavn	515 Kistefos sørvest	
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	120/1, 120/13, 120/14, 120/15	

Dato for komplett planinitiativ	28.06.2024	
Møtested	Fossveien	
Møtedato	06.09.2024	
Møtedeltakere	<i>Forslagsstiller: Kistefosmuseum v/Kari Roll-Matthiesen</i>	
	<i>Fagkyndig: Enya Aspen</i>	
	<i>Grunneiere:</i> <i>Andre: Christian Joys, William Flatmo</i>	
	<i>Fra kommunen:</i> Saksbehandler; Halvard Fiskevold Leder for reguleringsavdelingen; Nilam Ilyas	
<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.	
<input type="checkbox"/>		
	Merknad:	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Enya Aspen	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 31.01.2017	Næringsbebyggelse og LNFR
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan		

X	Reguleringsplan	406 Kistefos-Museet, vedtatt 29.06.2017	Privat tjenesteyting/fornøylespark og LNFR (landbruksformål)
X	Reguleringsplan	388 E16 Eggemoen-Olum, vedtatt 26.03.2015	LNFR

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen

Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

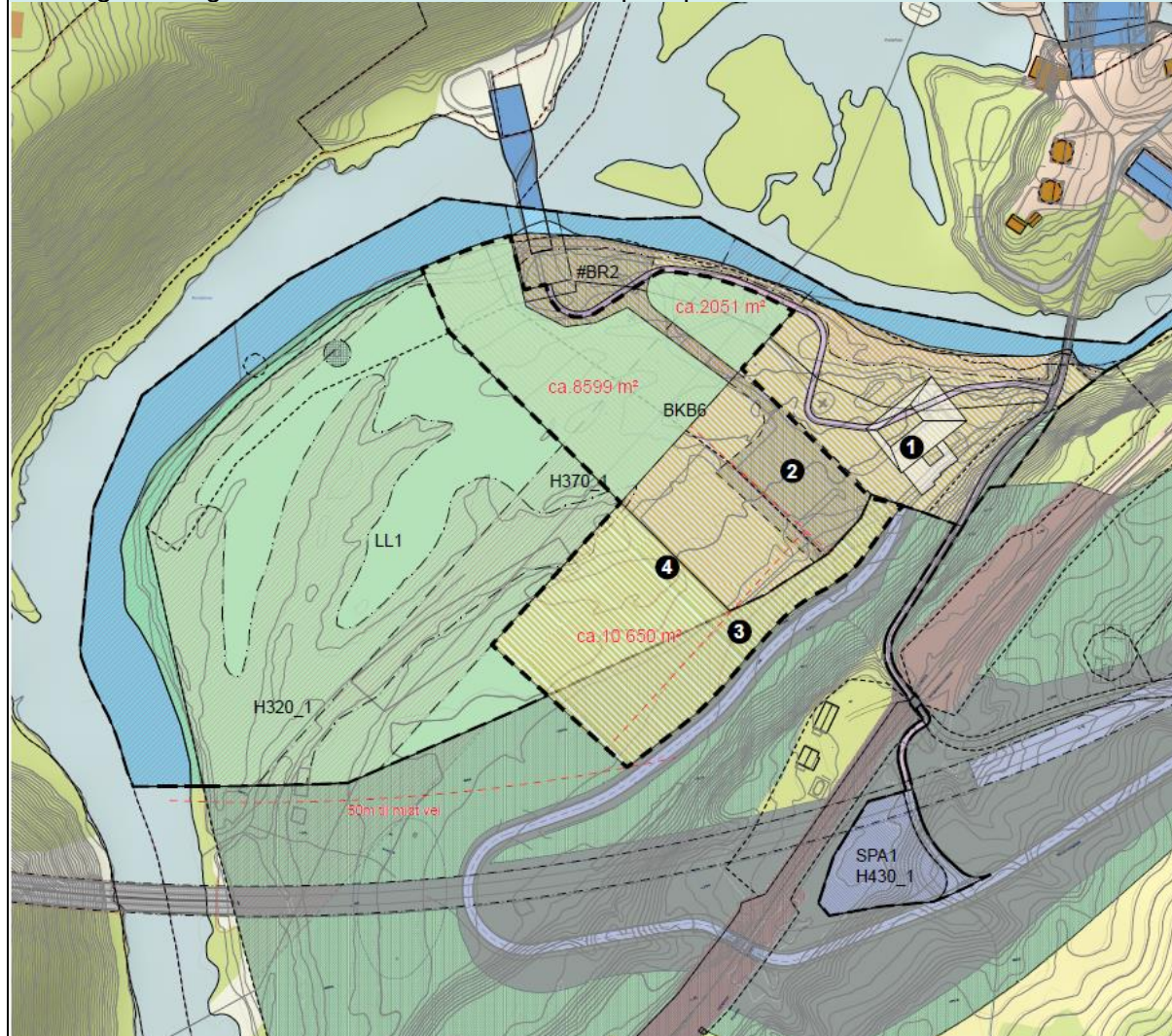
x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad:	

2. Konsekvensutredning/planprogram

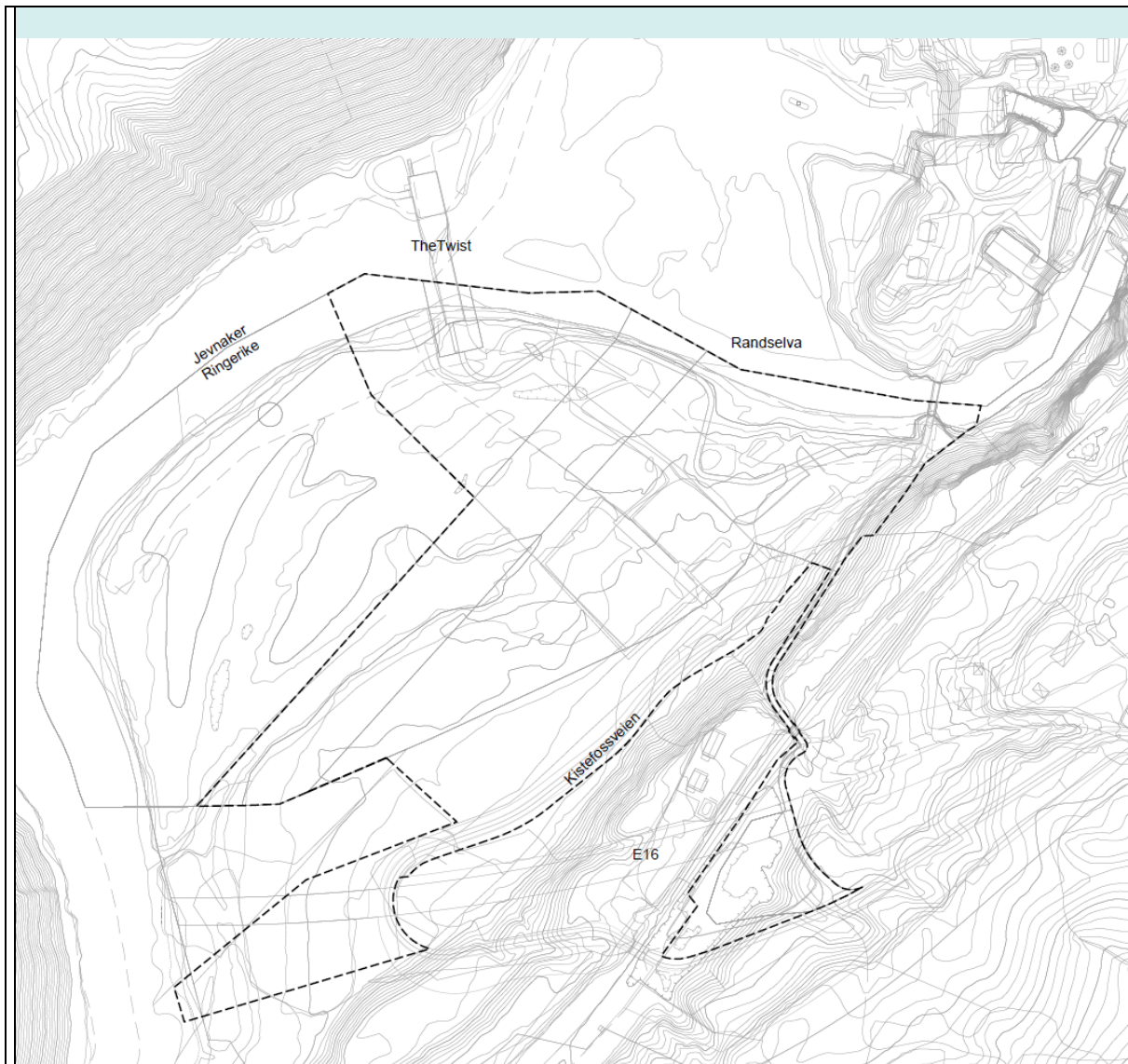
x	<p>Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.</p> <p>Forslagsstillers begrunnelse: KU forskriftens vedlegg II lister opp tiltak hvor behovet for konsekvensutredning skal vurderes nærmere.</p> <p>Forslagstiller vurderer det slik at det planlagte tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning, da det vil gjøres et makeskifte mellom LNF-areal og byggeformål (kulturinstitusjon) og dermed sikres arealnøytralitet. Tomteareal avsatt til LNF i ny reguleringsplan vil tilsvare det arealet som er avsatt til LNF i gjeldende plan. LNF-området som foreslås omregulert til bebyggelse vurderes å ha mindre naturverdier enn byggeområdet som foreslås omregulert til LNF. Begge ligger innenfor den kartlagte naturtypen «beiteskog», men sistnevnte har verdifull vegetasjon og større naturmangfold, som vil sikres bevart i planforslaget.</p> <p>Dette er i tråd med gjeldene regulerings bestemmelse 1.2.5: «Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.»</p> <p>Slik oppnås det også en større sammenhengende grønnkorridor, da bestemmelsen også fastslår at det skal tas særlig hensyn til vegetasjon i en seks meters buffersone langs Randselva. I tillegg skal høyspenttraseen legges om og graves ned, slik at det som i dag er et åpent «sår» i landskapet, kan vokse til.</p> <p>Kommunens kommentar: Det innsendte planforslaget er i tråd med bestemmelser/føringer i gjeldene plan 406 Kistefos-museet, vedtatt 29.06.2017 i kommunestyret. Kommunen finner ikke at endringer av plan utløser vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10 i konsekvensutredningsforskriften. Ved at makeskifte mellom LNF-areal og byggeformål sikrer arealnøytralitet.</p>
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____
	<u>Begrunnelse:</u>
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

Planavgrensningen er utvidet etter innsendt komplett planinitiativ.



Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. I oppstartsmøte ble det enighet om å utvide planområdet til å ta med elvekanten, ut til kommunegrensen og område hvor høyspenttraseen skal legges i bakken.



4. Kommunens tilbakemeldinger

<p>Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Prinsipielle avklaringer Planinitiativet er i tråd med kommuneplanen og hovedvekt i tråd med gjeldene reguleringsplan for 460 Kistefos, vedtatt 29.06.2017.</p> <p>Kommunen er positiv at det legges til rette for å bygge et nytt museumsbygg og endre på dagens plassering av parkering. For å få dette til må det gjøres et makeskifte mellom</p>	

<p>LNF området og området avsatt til tjenesteyting/fornøyelsespark.</p> <p>Kistefos museum/galleri er et område som er positivt for Ringeriksregionen, som tilstrekke seg mange besøkende og setter regionen på kartet. Ved etablere et nytt museumsbygg, vil dette bygge videre på dette omdømmet.</p>	
<p>Kulturminner og kulturmiljø Det er registrert Kulturminner innenfor og rett utenfor planområdet. Dette er noe som må ivaretas og hensyntas i planarbeidet.</p> <p>Det ligger bygninger som er Sefrak registrert rett utenfor planområdet, som må hensyntas i planarbeidet. At opplevelsen til disse bygningene og kulturminnene ikke må bli påvirket nye tiltak som ikke er stedtilpasset for området.</p>	
<p>Naturmangfold Det er registrert gammel lågurtgranskog og beiteskog med naturbeitemark. Det må ses på i planprosessen hvordan disse naturverdiene kan bli bevart inne i områdene som blir avsatt til LNF uten utbygging.</p> <p>Beiteskogen er kanskje ikke i bruk nå, men har vært i bruk lenge og kan ha potensial for naturrestaurering.</p> <p>Den gamle lågurtgranskogen utgjør trolig den største verdien i planområdet, og er en naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Gamle trær, stående død ved og liggende død ved burde bevares i størst mulig grad.</p>	
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder Det er viktig at det settes en tydelig byggegrense til museet.</p> <p>Det bør settes en byggehøyde i bestemmelsene som vil være under tre høyde, basert på tresort og tre høyde.</p> <p>Ivaretagelse av vegetasjon og kontakt med vannspeilet til elven ved plassering av nye bygg/installasjoner.</p> <p>Kommentar tiltakshaver: <i>Det er ønskelig med mest mulig fleksibilitet til nytt museumsbygg, så det er ikke ønskelig å sette en byggegrense nå. Åpner for å sette en byggehøyde under tre høyden.</i></p>	

<p>Arkitektur og estetikk Det er positivt at det blir arrangert en arkitektkonkurranse, som legger vekt på steds og landskapstilpasning. Ny bebyggelse skal ikke ha en høyde som ruver langt over eksisterende bebyggelse i området.</p>	
<p>Lek og uteoppholdsarealer Det må legges opp til benker og anvisninger hvor publikum skal gå. Legges det opp til sikringstiltak i forhold for å unngå drukning i elven?</p> <p>Kommentar tiltakshaver: <i>Veldig opptatt av sikkerhet til elven, og har utført mang tiltak (merking).</i></p>	
<p>Trafikkforhold, tilgjengelighet og velferdsteknologi Planforslaget må vise at det er tilstrekkelig kapasitet og at trafikksikkerhet blir ivaretatt på veinettet, som tåler økningen av antatt økende besøkende til det nye museumsbygget.</p> <p>Trafikksikkerheten må ivaretas mot myke trafikanter. Dette gjelder spesielt område rundt museumsbygget og det nye besøkssenteret.</p> <p>Det er ikke tilrettelagt adkomst for myke trafikanter til planområdet. Dette er noe som må ses på under planprosessen.</p> <p>Det er regulert tiltak for gang- og sykkelvei fra Hadelandsveien (fra nord) ned Kistefosveien til regulert parkeringsplass i eksisterende plan for Kistefos.</p> <p>Hadelandsveien fra sør ligger det inne forslag til gang- og sykkelvei.</p> <p>Løsninger for mulighet for kollektiv transport må ses på i planprosessen.</p> <p>Universell utforming må ivaretas.</p>	
<p>Parkering Det legges opp til ny adkomst og parkering. Da er det viktig at trafikksikkerheten ivaretas. Et nytt bygg vil føre til flere besøkende og dette kan føre til situasjoner mellom kjørende og myke trafikanter, hvis ikke dette løses på en god måte. Ut fra illustrasjonen ser det ut som parkeringsarealet er noe smalt.</p> <p>Det må settes av plass til parkering for turistbuser.</p>	

<p>Ved etablering av parkering under museumsbygget må grunnforhold og fare for flom ivaretas.</p>	
<p>Renovasjon Renovasjon må løses på en god måte og oppfylle kravene til Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA). Det må settes av plass til renovasjon i plankartet.</p>	
<p>Brann og utrykning Det er viktig at det tilrettelegges for kjørbare adkomst for brannbil. Det må være tilstrekkelig slokkvann på området. Det må settes av oppstillingsplass til stigebil, ved høye bygg.</p> <p>Kommentar tiltakshaver: <i>Dette står sentralt i arbeidet med det nye besøkscenteret og det nye museet i forhold til etablering av nytt energisenter. Dette kommer til å bli sett på i sammenheng med rammetillatelsen som Kistefos har fått ifm. Besøkscenteret.</i></p>	
<p>Klima og energi Under utbyggingen bør det redegjøres for;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiltak som minimere energibruk - Tiltak for minimere klimagassutslipp - Valg av energiløsninger og byggematerialer - Mulighet for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, eller komponenter/materialer fra eksisterende bygningsmasse <p>Redegjørelsen skal omfatte tiltak både i anleggsfase, driftsfase (f.eks. tilrettelegging for grønn mobilitet) og knyttet til selve byggene og materialvalg.</p> <p>Kommentar tiltakshaver: <i>Har som mål med nullutslipp, og at det blir verdens første klimanøytrale museumsbygg.</i></p>	
<p>Støy, lys- og luftforurensning Belysning kun for å oppnå visuelle kvaliteter skal begrenses, og lysforurensning skal unngås. Belysning av kunstverk må skje i samråd med kunstner/rettighetshaver.</p>	
<p>Flom, ras og skred Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for både flom og kvikkleire. Det må gjøres tiltak som ivaretar</p>	

flom og kvikkleire og dette må komme inn som et punkt i arkitektkonkurransen.

Ved etablering av parkeringskjeller vil det kunne være utfordrende med vann i parkeringskjelleren.

Det er en flomutsatt bekk som kommer fra Åsbygda og ned til eksisterende parkering. Denne må ses på om den har blitt ivarettatt når SVV bygget ny E16. Denne bekken har potensiale for at det kan komme store mengder vann og masser.

Kommentar tiltakshaver:

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser, for å se om det er kvikkleire i området. Dette blir nok utført til høsten.

Landbruk

Planinitiativet vil føre til at dyrket mark vil bli bygd ned. Dette vil føre til at det vil bli krevd utarbeidelse av jordvernplan.

Det er mye naturverdier som må tas hensyn til og bli ivarettatt i planprosessen. Det vil være positivt for naturverdien der det blir beite området.

Kommentar fra landbrukskontoret angående jordvernsplan og makeskifte, og hva som kreves imf. konsesjon:

Konsesjonsfrie erverv er bl.a. ubebygd areal til annet enn landbruksformål. Så dersom arealet i sin helhet ikke lenge skal ha formål landbruk trengs det ikke å søkes konsesjon.

I rundskrivet – konsesjonsloven står det:

Konsesjonsloven § 4 første ledd inneholder en liste over forhold knyttet til eiendommens karakter som fører til at det ikke er nødvendig å søke konsesjon.

”Ubebygd areal” som ikke omfattes av første ledd nr. 1 eller nr. 2, kan erverves uten å søke konsesjon dersom arealet ligger i område som enten i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. første ledd nr. 3.

<p><i>Konsesjonsfriheten er betinget av at erverver ikke i ettertid foretar bruksendringer i strid med planen.</i></p> <p><i>Med tanke på det å få en komplett oversikt på hva forslagsstiller må sende inn til landbrukskontoret, lurer jeg på om det vil igangsettes tiltak før reguleringsplanen blir vedtatt og formål endret. Om så må vi se på hvilke tiltak/ending det er snakk om, og ta stilling til evt. behov for dokumentasjon/søknad.</i></p> <p><i>Vi har tidligere gitt tilbakemelding om krav om omdisponering før en evt. fradeling til annet formål. Vi har skrevet at for å kunne behandle en konsesjon, må det først være innvilget fradeling av etter jordloven § 12. Når deler av dyrka og/eller dyrkbar mark skal ha annet formål enn jordbruksproduksjon, vil en fradeling først kreve at vi behandler en omdisponering etter jordloven § 9, for de arealene som skal endre formål. Se henvisning under til jordloven §§ 9 og 12.</i></p> <p><i>Siden det ikke har vært avklart et formål, hvordan arealene helt konkret skal utvikles og hvor mye dyrka/dyrkbar mark det evt. vil medføre at må bygges ned, kan vi på nåværende tidspunkt hverken behandle omdisponering eller fradeling. Men dersom alt tas i reguleringsplan, tror jeg at det løser seg i arbeid med plan.</i></p>	
<p>Karbonrike arealer og jordvern Planområdet består i hovedsak av skog av høy bonitet, fulldyrka jord og dyrkbar jord. Området som det er foreslått bebyggelse overlapper i hovedsak med arealer som er kategorisert som fulldyrka jord.</p>	
<p>Forurenset grunn Av historiske flyfoto er det lite som indikerer at det skal være noe fare for grunnforurensning i området. Dersom det skal gjøres endringer i dagens parkeringsareal, bør tiltakshaver likevel få gjennomført en vurdering av forurensning i/rundt parkeringsplassen. Det ser ut til at parkeringsplassen ble anlagt en gang etter 2017, og det er ikke sikkert det har blitt noe forurensning siden den tid. En mulig kilde kan være at snø fra veiarealer ha blitt måkt opp og gitt avrenninger.</p>	
<p>Vann og avløp</p>	

<p>Det er ikke offentlig vann og avløpsledninger i området. Kommunens VA-kart viser tilknytning av VA må skje til Jevnaker kommune.</p> <p>Avtale rundt tilknytning, kommunale gebyrer og eventuell påslippstillatelse og/eller påslippsavtale, må avklares i samarbeid med begge kommuner.</p> <p>Det bør stilles forventninger om at VA-løsningen som etableres muliggjør redundante fellesløsninger for fremtiden, all den tid Ringerike ikke har offentlig VA-ledninger i området men kan få det i fremtiden.</p> <p>Konsekvensen av at tettbebyggelsen på Samsmoen øker bør også vurderes i sammenheng med nytt avløpsdirektiv og gjennomføring av dette i norsk regelverk.</p> <p>Kommentar Tiltakshaver: <i>Det er søkt om nytt VA anlegg, som vil være et felles anlegg.</i></p>	
<p>Diverse Kommunen ønsker å stå på kopi i dialog med myndigheter, organisasjoner, andre avdelinger i kommune, 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
	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
X	Kommunedelplan for gående og syklende
X	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
	Grønn plakat
X	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
X	Strategi for universell utforming 2015-2025
	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
	Krav til lekeplasser
X	Jordfaglig vurdering
	Teknisk veilysnorm
X	Veg- og gatenormal
X	Formingsveileder
	Annet:

Regionale føringer

X	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventningsbrev 2024
X	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
X	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
X	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
x	Veileder fra Viken fylkeskommune: Universell utforming i kommunal planlegging

Nasjonale føringer

X	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
X	SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
X	SPR Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
X	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
	Riksantikvarens bystrategi
	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus
X	KMDs 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:
6.1	Utvikling av by og lokalsamfunn	
	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	

	Konsekvenser for sentrum	
X	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
	Møteplasser og byrom	
	Konsekvenser for naboer	
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
X	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
X	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
X	Landbruk, jord og skog	
X	Strandsone, vann og vassdrag	
X	Grønnstruktur	
X	Kulturminner og kulturmiljø	
X	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)	
X	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
	Luftforurensning	
X	Lysforurensning	
X	Forurensning til vann	
	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)	
6.4	Barn og unge	
	Barnehage	
	Skole	
	Skolevei (trafikksikker skolevei og skoleskyss)	
	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
X	Øvrige interesser - barn og unge	
6.5	Teknisk infrastruktur	
X	Energiløsning	
	Bredbånd/fiber	

X	Vann og avløp (se kommuneplanen § 5.7)	
X	Overvannshåndtering (se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)	
X	Renovasjon (se kommuneplanen § 5.5). Ved nedgravde løsninger må forslagsstiller HRA søke HRA om dette og det må lages en avtale med HRA.	
X	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	
6.6	Samferdsel	
X	Veg og trafikk	
X	Adkomst (avkjørsel/kryss)	
X	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	
X	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	
X	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	
6.7	Aktivitet for alle	
X	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	
	Velferdsteknologi	
	Nærturområder og friluftsliv	
	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
	Antall og type boliger	
	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
	Sol/skyggeanalyse	
6.9	Annet	

7. Gjennomføring:

(sett «X»)	Aktuelle temaer for gjennomføring:	Merknader:	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller redegjør for om det er tatt inn i planforslaget, ev. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn:
7.1	Rekkefølgebestemmelser		

X	Teknisk infrastruktur, herunder vei, gang- og sykkelvei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering		
X	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
	Trafikksikker skolevei		
X	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
X	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?		

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hva/hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større reguleringsplaner og planer i Hønefoss kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.) Aktuelle velforeninger i nabolaget?	Kan ikke se at det er behov for ekstra informasjonsmøter.	
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

Bruk digitalt skjema for innsending av planforslag

Planforslag skal sendes inn digitalt gjennom kommunens [skjema for innsending av planforslag](#). Det vil da bli registrert i kommunens saksbehandlingssystem og komme frem til saksbehandler. I skjemaet blir det opplyst om filtype og størrelse for de ulike dokumentene. Det står også hvilke filer som er obligatorisk å laste opp før du får sendt inn planforslaget.

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	Det vil ikke settes krav om dette i denne planen.	
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.	

Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart 	Ved oppstart skal kunngjøringsannonse og skriv som skal ut godkjennes av kommunen før det sendes ut.	
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)	Bruk den som ligger på kommunens hjemmeside, Ringerike kommune - Planprosess fra A til Å	
Sjekkliste fra oppstartsmøterefaterat		
Sjekkliste kart (se punkt 11 under)		
Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. <i>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</i> - -		
Illustrasjonsbehov (vurderes fra plan til plan): <ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer • Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres. • Perspektiver/ modell • Lengde og tverrprofil for veiene • Annet illustrasjonsmateriale 		

11. Kart

Basiskart

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

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

Plankart

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

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

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
X	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	
X	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	

13. Framdrift

Se overordna framdriftsplan i pkt 15.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til 1.gangsbehandling er 12 uker. Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling. Etter at komplett planforslag er mottatt, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen.

14. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsreglementet finnes på kommunens hjemmeside [her](#).

Fakturaadresse:

Navn	Stiftelsen Kistefos-Museet
Adresse	Samsmoveien 41
Postnr. og –sted	3520 Jevnaker
Organisasjonsnummer	976590481

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
Oppstartsfase. Fra innsendt planinitiativ til ferdig oppstartsmøtereferat. Normalt 8 uker	28.06.2024	13.09.2024
Politisk oppstart/prinsippavklaring. Normalt 8 uker.	Antas å ikke være nødvendig her/ inngå i fasen over	
Varsel om oppstart, Normalt ca. 8 uker fra utarbeidelse av varslingsdokumenter til frist for innspill. (Juli og høytider medregnes ikke i varslingsperioden)	23.09.2024 (som avtalt i oppstartsmøte 3 uker)	14.10.2024
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag, normalt 10 måneder	01.01.2025	01.12.2025
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling).	01.12.2025	01.03.2026
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	01.03.2026	16.04.2026
Ferdigstille komplett planforslag, normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	16.04.2026	16.07.2026
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	16.07.2026	16.09.2026
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)		

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.