

Sist oppdatert 02.04.2024



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Detaljregulering for BS8 St.Olavs gate - Askveien

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	
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	Gnr. 45, bnr. 27, 28,37. Gnr. 318, bnr. 379, 389, 390, 391, 393, 410, 412, 414, 415. Gnr. 4000 bnr. 12.
Dato for komplett planintitiativ	21.01.2024
Møtested	Fossveien 9
Møtedato	12.04.2024
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> St.Olavs Gate Terrasse AS v/ Sindre Lafton <u>Fagkyndig:</u> Gunnar Hallstensen Siv ARK MNAL v/ Gunnar Hallsteinsen. <u>Grunneiere:</u> St.Olavs Gate Terrasse AS v/ Sindre Lafton og Espen Langdalen. <u>Fra kommunen:</u> Saksbehandler Adeline Arnesen Medsaksbehandler Linda Nethus
	<input type="checkbox"/> (X) Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	<input checked="" type="checkbox"/> x
	Merknad: Det er sendt inn dokumentasjon på at Gnr. 45, bnr. 27, 28,37 og Gnr. 318, bnr. 414 er representert ved Sindre Lafton og Espen Langdalen. Dette er eiendommene hvor det ønskes regulert nytt bygg. Øvrige grunneiere er informert om planene i grunneiermøtet. <u>Kommunen forutsetter at forslagsstiller ivaretar alle grunneiere innenfor planavgrensningen til reguleringsplanen.</u>
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Gunnar Hallsteinsen som hovedmottaker i mail, Sindre Lafton som kopimottaker.

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel		
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	431 Områderegulering Hønefoss	Sentrumsformål

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen

Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

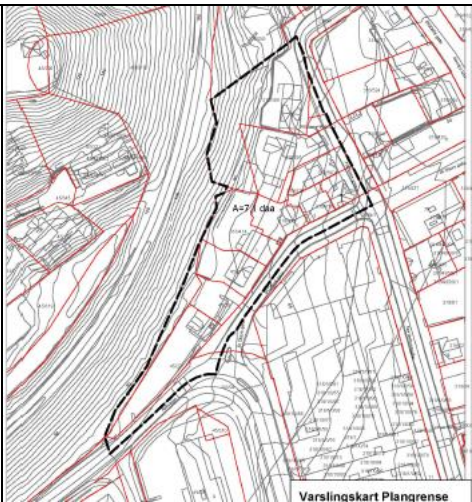
x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad: Arealformål i overordnet plan, områderegulering Hønefoss, er sentrumsformål innenfor planavgrensningen.	

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillers begrunnelse: Det er ikke krav til konsekvensutredning etter forskriftens § 6, 7, og 8. Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I og II. Kommunens kommentar:
	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 i planinitiativet er limt inn.
--	--

		
x	<p>Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. Kommunen har vurdert at det er OK at planavgrensningen fraviker fra byplanens avgrensning av felt BS8, som prinsipielt vist i planinitiativet.</p> <p>Hele tilstøtende gater i Askveien, St.Olavs gate og Flattums gate skal inkluderes i planavgrensningen ved varsel om oppstart.</p> <p>Planavgrensningen mot jernbanen er ikke drøftet med Bane NOR. Det kan vurderes om planavgrensningen bør utvides mot jernbanen, med formål om å unngå ny varslingsperiode dersom det er behov for eller ønske om utvidet plangrense senere fra forslagsstiller eller Bane NOR. Det er også usikre eiendomsgrenser mot jernbanen.</p>	

4. Kommunens tilbakemeldinger

<p>Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Verneverdig bebyggelse: Størstedelen av planområdet ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570, i 431 Områderegulering Hønefoss (byplanen). Kommunen viser til byplanens bestemmelser § 11.1.1 – 11.1.9, som gjelder for hensynssonen og § 4.15. Dette innebærer blant annet at området er viktig med tanke på opprettholde sammenhengen i et kultur- eller bevaringsområde. I DIVE-analysen til byplanen beskrives småskalabebyggelsen i St. Olavs gate og Askveien som «et særpreget kulturmiljø knyttet til utviklingen på sydsiden». Det beskrives som «fortsatt intakt» og som «en del av kulturmiljøet knyttet til Søndre Torg 61-62».</p> <p>Tre bygg innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø foreslås revet i planinitiativet, som er registrert med</p>	

middels lokal verneverdi i kommunens kart. Å rive disse bygningene innenfor området vil fragmentere det helhetlige kulturmiljøet, og dermed forringe kulturminneverdien til området. Kommunen viser spesielt til §11.1.6 «Det er ikke tillatt å rive bygninger med mindre forfall eller skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt.[...]»



Figur 1 Askveien 3, google street view.

Askveien 3 foreslås revet i planinitiativet, og er innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø i byplanen. Kommunen mener Askveien 3 er visuelt artig og flott bygningen å feste blikket på når man beveger seg nordover på vestsiden av Kuben.

Grunneier mener at Askveien 3 ikke er tidstypisk, og at bygget er i dårlig stand og krever utbedring. Langdalen mener et nytt bygg vil kunne tilby langt større bokvaliteter enn Askveien 3.



Figur 2 St.Olavs gate 7 og 9, google street view.

St. Olavsgate 7 og 9 foreslås revet i planinitiativet, og er innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø i byplanen. St. Olavsgate 7 og 9 er SEFRAK-registrert. I en

kulturminneregistrering gjort på vegne av kommunen, ble det vurdert at St. Olavsgate 7 og 9 har høy verdi med tanke på miljøverdi og strøksverdi.

Forslagsstiller mener det vil være for stor kostnad å sette byggene tilbake i stand, da de er i dårlig forfatning. St. Olavsgate 7 og 9 har lenge vært foreslått revet til fordel for ny vei, i den gamle byplanen til Hønefoss. Forslagsstiller mener det er lite sannsynlig at innvendig av bygningene er av kulturhistorisk verdi.

Deler av Søndre torv er registrert i NB!registreret. Utbyggingen berører også Søndre torv, fordi den ligger i en viktig siktlinje fra torget. Bebyggelsen som ønskes revet danner fondmotivet til siktlinjen. Kommunen mener at dersom bebyggelsen rives, vil dette forringe kulturminneverdien også til torget.

Kulturminner og kulturmiljøer er en ressurs i samfunnsutviklingen. De gir de bygde omgivelsene våre en historisk tidsdybde, og bidrar til et områdes stedsidentitet. Kommunen har et ansvar for å legge til rette for bruk og vern av kulturmiljøer i planlegging. Se blant annet «[Kulturminner og kulturmiljø](#)» på regjeringen.no, [Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling](#) del 1, [Riksantikvarens klimastrategi for kulturmiljøforvaltning](#) kapittel 5, [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#) avsnitt 3.4. Se kommuneplanens samfunnsdel hovedmål 3.4, om at «Ringerikes kulturarv brukes, formidles og tas vare på for framtidige generasjoner». Bebyggelsen innenfor planområdet bør derfor sees på som en ressurs.

I bestemmelse § 11.1.6 i byplanen står det at riving ikke vil tillates om ikke forfall eller skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Det er stilt krav om dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk fagkyndig. Dersom tilstandsanalysen viser at bygningene må regnes som tapt, kan kommunen jf. § 11.1.6 «sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kote, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg med eksteriør».

Planområdet inneholder, i tillegg til de tre som ønskes revet, flere bygg som både er SEFRAK-registrerte og registrert med lokal verneverdi. St. Olavsgate 3 er for eksempel registrert med høy lokal verdi, og Flattums gate 6 og St. Olavs gate 5 er registrert med middels lokal verneverdi. Det må redegjøres for hvordan disse

byggene, og kulturmiljøet som helhet skal ivaretas i planen. Det må legges inn en hensynssone bevaring kulturmiljø i kartet. Det kan også være aktuelt å regulere enkeltbygg til bevaring.

Ringerike kommune er imot riving av St. Olavs gate 7, St. Olavs gate 9, og Askveien 3 og anbefaler på det sterkeste at eksisterende bygningsmasse restaureres. Det kan eventuelt gjøres et infillprosjekt i mellomrommet mellom Askveien 3 og St. Olavs gate 9 tilpasset eksisterende bebyggelse, slik at helheten og stedsidentiteten til området bevares og styrkes. Dette er spesielt viktig mot gaten. Det kan vurderes om det er andre deler av planområdet som tåler nybygg bedre, forutsatt at blant annet sikkerhet i forhold til grunnforhold er ivaretatt.



Vurdering av prinsippavklaring om riving av Askveien 3 og St.Olavsgate 7 og 9:

Kommunen er av den oppfatning at en ny kulturminnefaglig vurdering av Askveien 3 og St.Olavs gate 7 og 9 ikke vil komme med vesentlige nye momenter som taler for riving, og at den kulturminnefaglige DIVE-analysen av området allerede konkluderer med at byggene bør bevares. En kulturhistorisk vurdering av byggene vil likevel belyse hva det er ved eksteriøret og eventuelt interiøret som bør bevares.

Forslagsstiller kan velge å vente med prinsippavklaringen til det er utarbeidet en antikvarisk tilstandsanalyse dersom de mener at dette vil tale for riving fordi byggene er å regne som tapt.

Kommunen forventer ellers at fylkeskommunen vil ha innspill til den verneverdige bebyggelsen og viser til § 11.1.3 om at «Kommunen skal innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen før det gis tillatelse til tiltak som berører bygninger og anlegg innenfor hensynssonene. [...]»

Arkitektur:

Kommunens samlede vurdering er at skissene på ny bebyggelse i planinitiativet ikke er i tråd med byplanens bestemmelser om stedstilpasset arkitektur.

Uavhengig av om reguleringsplan for BS8 vil bestå av utelukkende innfill-prosjekt, riving eller delvis riving, skal ombygg eller nybygg forholde seg til eksisterende bebyggelse i tråd med blant annet byplanens bestemmelser § 4.14 b), e), f), g), h), o), § 4.15, § 11.1, § 11.1.5 og § 11.2. Bestemmelser om arkitektur i reguleringsplan for BS8 må sikre at ny bebyggelse arkitektonisk og kulturhistorisk tilpasser seg omgivelsene.

Merk spesielt § 11.1.5 om at nybygg skal gis utforming som samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området. Vi viser til også til kvalitetsprogrammet og det som står om «Bevaring», «Siktlinjer», «Fortetting», «Kvadraturen» og «Nabolagskarakter».

Et utvalg av noen av de relevante bestemmelsene om arkitektur i byplanen som vil være viktige i videre arbeid med BS8 er gjengitt under. Listen er ikke uttømmende.

«§ 4.14 [...] b) Bebyggelse og uterom skal gis et variert formspråk og utformes med høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. [...]

e) Bebyggelse innenfor kvartalene eller feltene skal bygges opp med varierte høyder og varierte men korte fasadelengder. Solinnfall skal optimaliseres.

g) Balkonger mot offentlige rom påvirker byrommets kvalitet og uttrykk. Balkonger skal primært være integrert i bygningsformen, bidra til variasjon i fasadene og ikke oppleves som visuelt dominerende eller sjenerende. [...]

«§ 4.15 Ny bebyggelse skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som samspiller med den eksisterende verneverdige strukturen og bebyggelsen i området. Kommunen skal innhente uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen før det gis tillatelse til tiltak som berører bygninger og anlegg innenfor hensynssoner bevaring kulturmiljø. Se bestemmelsene for hensynssone bevaring kulturmiljø §§ 11.1.1 – 11.1.9.»

Blant annet § 11.1, § 11.2 og § 11.1.5 er også relevante for å utarbeidelse av reguleringsplan for felt BS8. Utstikkende balkonger er ellers i strid med byplanen, jf. § 4.14 f) og g), og bør unngås i reguleringsplan for BS8.

Kommunen mener at bygningskroppene blant annet bør trappes ned etter terrenget, ha variasjoner med ulike fasadelengde, ulike gesimser, ulike farger, ulik materialbruk, ulike vindustyper osv., men de må være

<p>tilpasset hverandre når det gjelder slikt som linjene i fasadene mot St. Olavs gate. Detaljeringsgrad på bestemmelsene om arkitektur må vurderes i det videre planarbeidet. Hele kvartalet inngår i reguleringsplanen, så fokuset er ikke kun det nye bygget.</p> <p>Forslagsstiller er enig med kommunen i at arkitekturen må tilpasses bedre til stedet og eksisterende kulturhistorisk bebyggelse i det videre planarbeidet, og at kvaliteten må sikres i bestemmelser og plankart.</p>	
<p>Arealformål: Det er viktig for kommunen at det skapes et attraktivt bysentrum. Bruk og utforming av 1.etg bør avklares tidlig. Kommunen viser til byplanens bestemmelse § 4.14 «o) Innenfor sentrumsformål [...] skal lokaler på gateplan ha en innvendig romhøyde på minst 4 meter. [...]». Hensikten med bestemmelsen er å sikre fleksibilitet og mulighet for å etablere andre arealformål enn bolig på bakkeplan.</p> <p>Kommunen vurderer at å etablere boliger i kvartalet kan bidra til at flere bruker sentrum, og dermed bidra til et mer attraktivt bysentrum. Dersom kontorformål skulle bli mer aktuelt i kvartalet, er kommunen positiv til dette også.</p>	
<p>Utnyttelsesgrad: Utnyttelsesgrad må oppgis på tydelig og hensiktsmessig måte. Byggegrenser og maks høyder skal ellers også med på å styre utnyttelsesgraden.</p> <p>Plankonsulent spør om reguleringsplanen skal bruke BYA eller BRA.</p> <p>Kommunen svarer at dette må vurderes i det videre planarbeidet. BRA er brukt i byplanen, da dette kan ha fordeler i tette by kvartaler. Kommunen gjør ellers oppmerksom på at planinitiativet ikke tydelig formidler utnyttelsesgraden til kvartalet BS8 under sett, men kun foreslått ny bebyggelse. Utnyttelsesgraden skal på tydelig og lett forståelig måte kommunisere hva slags utnyttelse kvartalet åpner for.</p> <p>Videre vil bestemmelser om leilighetsstørrelser, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lignende også være med på å regulere utnyttelsesgraden.</p>	
<p>Bokvalitet og leilighetstyper: Dersom det skal være aktuelt med boliger i kvartalet, forutsetter det at bokvalitet kan sikres. Sikring av bokvalitet blir en del av planarbeidet. Kommunen mener at en miks av eie- og leie leiligheter gir bedre boforhold enn kun utleieboliger. Ulike leilighetstyper bør sikres i reguleringsplanen, da det kan skape variasjon og mangfold i beboersammensetninger. Boliger bør ikke</p>	

<p>utformes mot bakkeplan på en slik måte at det skapes sjenerende innsyn fra gate utenfor.</p> <p>Andre bokkvaliteter som må sikres er blant annet; uteoppholdsareal og solforhold, barns interesser og lekeareal, tilfredsstillende støyforhold og trafikk sikre arealer. Se omtale under de ulike temaene.</p>	
<p>Universell utforming: Universell utforming av fellesarealer og offentlige rom er viktig for kommunen og viktig for utformingen av reguleringsplanen. Kommunens kartlegging ser ut til å vise at det kan være aktuelt å utbedre krysning av St.Olavs gate som en del av denne reguleringsplanen.</p> <p>Leiligheter bør være universelt tilgjengelige.</p>	
<p>Uteoppholdsareal, lekeareal og barns interesser: Planinitiativet ser ut til å illustrere at det er små uteoppholdsarealer, spesielt på terreng. Reguleringsplanen må sikre høy kvalitet på de felles balkongene/uteområdene dersom uteareal er redusert. Redusert felles uteoppholdsareal må også ses i sammenheng med kvalitet på privat balkong. Merk også bestemmelser om balkongutforming i byplanen § 14.</p> <p>Det skal være lekeareal på terreng tilknyttet eventuelle boliger, og spesielt for de minste barna. Lekeareal må plasseres trygt, og bør plasseres slik at det er visuell forbindelse mellom lekeareal og boenheter. Kommunen stiller spørsmålstegn til plassering av lekeareal i spissen mot vest, når det gjelder trygghet, forbindelse med leiligheter, høye gjerder, sol og størrelse.</p> <p>Det kan være aktuelt med anleggsbidrag til andre lekearealer/uteoppholdsarealer for eksempel på Søndre torg.</p>	
<p>Støy: Blokka vil bli utsatt for støy fra jernbane, gater, gatekryss og innkjøring til kjøpesenter. Støy fra jernbane og vei kan virke ulikt på boenheter som ligger lavt mot gate og høyt mot jernbane. Det bør regnes ut sumstøy. Tilfredsstillende støynivå må sikres som del av reguleringsplanen, i henholdt til byplanens bestemmelser og T-1442. Det bør tidlig sikres stille side og stille soverom som bidrar til bedre søvnkvalitet og folkehelse.</p> <p>Merk at det kun unntaksvis og for en mindre andel boliger er aktuelt med avvik fra kvalitetskriteriene for støy. Vi gjør oppmerksom på bestemmelsene i byplanen om at det ikke er åpnet for tett balkong på dette feltet, og generelt bestemmelser om tilpasning til kulturhistorisk miljø.</p> <p>Eventuell støyskjerm mot uteareal mot Askveien må ha mest mulig innbydende utforming, kanskje med en blanding av gjennomslippt og ikke gjennomslippt felt.</p>	

Eventuell støyskjerm må utformes i tråd med bestemmelser om arkitektur og kulturhistorisk miljø.

Trafikksikkerhet, gangforbindelser og tilgang for brannbil:

Planområdet er sentrumsnært, med godt potensiale for å få mange til å velge å gå, sykle eller ta kollektivt til og fra området. Reguleringsplanen må sikre gode og trafikksikre løsninger. Planinitiativet virker ikke å være tilstrekkelig trafikksikkert utformet, og må bearbeides i planarbeidet.

- Adkomst må planlegges i samarbeid med Veiavdelingen under planlegging-/prosjekteringsfasen.
- Tilstøtende fortau og gangarealer må oppgraderes med tilfredsstillende universell utforming.
- Alle veier er fylkesveier, men hele veibredden må være med i planområdet.
- Løsning for parkering må vises i planen.
- Renovasjonsløsning. Ikke heising på offentlig veg/fortau. Inn-/utkjøring ser ut til å ligge på høyde med inngang til Kuben. Her er St Olavs gate forholdsvis smal med fortau på begge sider. Løsningen ser ut til å være veldig lite trafikksikker.
- St Olavs gate er i dag en gate med store utfordringer for trafikksikkerhet, både på grunn av kryssene i hver ende og adkomsten til parkeringshuset i Kuben. Det bør utføres en trafikkanalyse for hvordan denne utbyggingen vil påvirke trafikkbildet. Inn-/utkjøring til parkeringskjeller er i området ved inngang til Kuben og i en kurve. Dette kan skape utfordringer for trafikksikkerheten. Det må være frisktsoner både i avkjørsel og inne i planområdet, f.eks utkjøring fra P-kjeller.
- Brannoppstillingsplass kan ikke legges i Askveien. Høy ÅDT. Støyskjermer kan komme i konflikt med stige bilen, og må hensyntas.
- Det må illustreres adkomst for brannbil i bakgården, med oppstillingsplass, sporingskurver og lignende, og være sikret adkomst.
- Fotgjengerovergang (St.Olavsgate) er ikke UU, må stille rekkefølgekrav for sikring av denne.
- Renovasjonsløsningen er trang og u hensiktsmessig, dårlig trafikksikkerhet.
- Gang- og sykkeladkomst må være trafikksikker og helst prioriteres/plasseres slik at den vil benyttes.
- Bør ikke generere økt grad av gateparkering.
- Det må tilrettelegges for gjesteparkering i området.
- Det må vises sporingskurver i illustrasjonsplan

<p>Det må lages utbyggingsavtale, helst den nye versjonen. Ny utbyggingsavtalesak er i prosess. Dersom denne kommer på plass i tide, åpnes det for mer fleksibilitet til å be om anleggsbidrag for tiltak i nærområdet. Det kan være aktuelt å be om anleggsbidrag for lekeplass og møteplasser på torget.</p> <p>Planområdet ligger på aksene inn fra regulert kryss fra Styggedalen (ny E16) til sentrum av Hønefoss. Det er ikke sett særskilt på behov for tiltak på denne strekningen i forbindelse med statlig plan, men det er sannsynlig at trafikken vil øke vesentlig. Dette kan ha betydning for støy og kvalitet på uteområder og behov for tiltak, og innspill fra veimyndighetene vil være relevant.</p>	
<p>HRA: Renovasjonsløsning i hele kvartalet skal redegjøres for i planen. Dette er et utfordrende område å etablere renovasjon.</p> <p>Det som er utfordrende her er innkjøringen, hellingsgraden på vei, sikkerheten for myke trafikanter, avstand til omkringliggende objekter, svingradius osv. Vil det tilrettelegges for gangvei? Hvor bred er innkjøringen? Vil renovasjonsbilen klare svingen? Renovasjonsbilen vil også stå å tømme foran innkjøringen til parkeringskjeller. Hvor er inngangen til beboerne i forhold til dette? Kan det skape uoversiktlige situasjoner? Er det greit at innkjøringen blir sperret under tømning? Hva gjør det med trafikken i St. Olavs gate dersom flere må vente på at vi blir ferdige med å tømme? Dette er spørsmål som må utredes i planarbeidet.</p>	
<p>Parkering: Det er bra at det planlegges parkering under bakken. Byplanens bestemmelser om parkeringsdekning er førende for utforming av parkeringsbestemmelser i kvartalet. Sykkelparkering bør utformes på en slik måte at det oppleves trygt og innbydende. Det er relevant å sikre ulike typer sykkelparkering, både i innelåst bod og utendørs, og for lastesykkel/ sykkel med sykkelvogn, da det er ulike ønsker. Hensikten er å fremme økt bruk av sykkel.</p>	
<p>Teknisk: <u>Utslipp og påslipp:</u> Det er offentlig avløp i området - tilknytningsplikt. Det er fortsatt slamavskillere innenfor planområdet, men disse er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Disse slamavskillerne må saneres og slutt-tømmes i tråd med lokal slamtømmeforskrift, og avløpet kobles direkte. Ukjent om det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende kommunal fellesledning. Det samme gjelder overvannsledning. Evt. Behov for opparbeidelse av VA-ledninger må vurderes i samråd med TKI.</p> <p><u>VA og overvann og vannmiljø:</u></p>	

Kommunen henviser til Retningslinjer for håndtering av overvann i Ringerike kommune, og NVE`s veileder 4/2022 for håndtering av overvann i arealplaner. Det skal redegjøres og sikres for 100-års klimajustert nedbør og tydelig vise trygg flomvei, illustrert med piler helt frem til resipient.

Utbyggingsprosjektet ligger ikke i direkte tilknytning til vannforekomst i Vann-Nett. Det er ukjent om det ligger bekk i rør i området.

Utbyggingen vil gi en økning i tette flater i området, og det er viktig at den ikke fører til økt overvannsbelastning nedstrøms. Dvs. det skal ikke bli mer overvann verken nedover Holmboesgate, St. Olavsgate eller inn i kjellere videre nedover.

I dette området er det ikke trygge flomveier til resipient, og dermed bør mest mulig av overvannet håndteres på egen eiendom. Dette gjøres med blågrønne overvannsløsninger som også bidrar til biologisk mangfold og trivsel (jf. målene i kommuneplanens samfunnsdel). Urenset overvann fra bakke skal ikke slippes direkte ut i elva slik at renseløsninger bør vurderes her, det samme gjelder det som eventuelt og etter avtale kan slippes på kommunens nett. Rent takvann bør således ikke blandes med forurenset vann fra bakkenivå.

- Gammelt VA-anlegg bør oppgraderes og spillvann/overvann må separeres.
- Tilkoblingspunkt må avklares med VA.
- Det bør gjennomføres tappetest brannvann 50 l/sek (over 3. etg.) kum 743 og 6449. Det kan være aktuelt med to kummer.
- Helhetlig plan på vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger under planlegging-/prosjekteringsfasen. OV på egen grunn.
- Utførende entreprenør må legge inn VA-plan inn i entreprenørportalen.

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

Dette er et utbyggingsprosjekt for bebyggelse, og det bør jf. § 5.16.1 i [foreslåtte bestemmelser til revidert arealdel](#) blant annet redegjøres for:

1. Tiltak for å minimere energibruk
2. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
3. Valg av energiløsninger og byggematerialer
4. Muligheter for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, eller komponenter/materialer fra eksisterende bygningsmasse.
5. Grep som gjør at bebyggelse er mer sirkulært.

<p>Redegjørelsen skal omfatte tiltak både i anleggsfase, driftsfase (f.eks. tilrettelegging for grønn mobilitet) og knyttet til selve byggene og materialvalg.</p> <p>I dette området burde det være særlig aktuelt å vurdere felles energiløsninger for lokal energiproduksjon i tillegg til tilknytning til fjernvarme.</p> <p>Reguleringsplanen bør stille krav om at det skal redegjørelse av klimatiltak også i byggesak.</p>	
<p>Naturmangfold i skråningen</p> <p>Det er én registrering av alm (sterkt truet) i sørvest, men det ser ut til å være stor nok avstand til at planen ikke påvirker denne negativt. Ingen andre naturverdier er registrert eller antatt.</p> <p>Naturmangfold på uteoppholdsarealer</p> <p>Det må redegjøre for hvordan uteoppholdsarealene både gis funksjon som sosial møteplass og kan bidra positivt for naturmangfold og overvannshåndtering.</p> <p>Naturmangfold kan hensyntas ved at for eksempel uteoppholdsarealet berikes med planter som hører hjemme i norsk natur (hjemlige arter), og som er pollinatorvennlige. Det teller også positivt for naturmangfoldet om deler av en eventuell plen erstattes med blomstereng. En blomstereng burde opprettes med en regional frøblanding, slik som de NIBIO tilbyr. For å tilrettelegge for ønskede arter i uteoppholdsarealet, burde toppjorden være næringsfattig og sandholdig, og gjødsel burde ikke brukes. Eksisterende hjemlige trær og busker burde vurderes å bevares, spesielt om de er av en høy alder. Utplanting av fremmede arter må unngås, og eksisterende fremmede arter som blir funnet innenfor området burde fjernes. Dersom det er eksisterende større trær på området, bør disse bevares og berike uteoppholdsarealene, gitt at trærne ikke er fremmede arter. Det foreslåtte arealet for lekeplass, der det nå er parkeringsplass, kan ha trær. Kanskje kunne disse trærne være ask liggende langs Askveien og/eller alm?</p>	
<p>Grunnforhold:</p> <p>Geoteknisk rapport viser til at tidligere kvalitetssikrede geotekniske vurderinger dokumenterer tilfredstillende sikkerhet. Rapporten konkluderer med at det ikke er fare for kvikklerieskred, og kommunen presiserer at eventuelle vilkår for sikkerheten må sikres i planen. Mht. gjennomførbarhet fremstår det mulig å ivareta lokalstabilitet. Lokalstabilitet skal ivaretas i byggesaken – geoteknisk prosjektering.</p> <p>Grunnforhold, stabilitet og overvannshåndtering må sees i sammenheng for hele planområdet.</p>	
<p>Generell forsøpling/Grunnforurensning:</p> <p>Jf. rekkefølgebestemmelse 3.1.1 i Områderegulering 431, skal det i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2 undersøkes om det foreligger grunnforurensning på</p>	

<p>eiendommen. Dersom eiendommen er forurenset skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før terrenginngrep kan starte. På de fleste eiendommene er det ingenting i saksarkivet som tilsier at det skal være noen fare for grunnforurensning. Deler av 45/27 har i lang tid vært benyttet som parkeringsplass. I tillegg ble det i 2018 revet et gammelt verksted på 318/414. I rivesaken er det i miljøsaneringsrapporten spesifisert at forurenset grunn ikke ble behandlet. I gamle dager gravde man gjerne ned avfallet i nærheten av verkstedet. Det er viktig å være obs på dette når man undersøker området.</p> <p>Oljetanker: I kommunens register over nedgravde oljetanker finner vi ikke at noen av eiendommene har registrerte oljetanker, men et par eiendommer har fyringsanlegg som tilsier at de kan ha det.</p> <p>Merk at registeret ikke er komplett, og at det kan være oljetanker som ikke er registrert av oss. Følgende eiendommer innenfor området kan ha oljetank:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 45/27 – Askveien 3 – Har ikke registrert oljetank, men har fyringsanlegg av typen «Kombinert peis/parafin». • 318/414 – St. Olavs Gate 7 – Har ikke registrert oljetank, men har fyringsanlegg av typen «Kombinert peis/parafin». 	
<p>Eiendomsgrenser og adressering: Det er mye usikre eiendomsgrenser innenfor planavgrensningen, som må fastsettes. Eksisterende bygninger som ligger på flere eiendommer med ulike hjemmelshavere, og i tillegg en del eiendommer som strekker seg ut i offentlig vei. Eiendomsforholdene innenfor planområdet bør være avklart gjennom oppmålingsforretninger og eventuelle makeskifter før planforslaget 1.gangsbehandles. Vedtatt detaljregulering vil ha juridisk bindende nye eiendomsgrenser som grunneierne kan være uenige i, og dette vil kunne trekke ut planprosessen i tid.</p> <p>Eiendommer med grenser av god kvalitet: 45/27, 45/28, 45/37, 318/414, 318/412, 318/415: Eiendommer <u>med grenser av middels kvalitet</u> 318/410, 318/408, 318/390, 318/391, 318/392, 318/389 og 4000/12 (mot grensa mot 318/389)</p> <p>Adressering: Det vil bli adressert til St. Olav gate, forutsatt at det kun er én avkjørsel fra st. olavs gate.</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
	Kommunedelplan for gående og syklende
	Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
	Grønn plakate
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
	Strategi for universell utforming 2015-2025
x	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
	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
x	Annet: 431 Områderegulering Hønefoss

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
x	Riksantikvarens bystrategi
	DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus
x	KMDs veileder om universell utforming i planlegging

6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

Kommunen gjør oppmerksom på at Områderegulering Hønefoss er en nyere plan enn gjeldende kommuneplanens arealdel, og mer detaljer. Føringer i Områderegulering Hønefoss vil derfor være førende og mest relevante for reguleringsplan for felt BS8 St. Olavs gate – Askveien, selv om sjekklisten under henviser til kommuneplanens arealdel.

(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp/ dokumentert:
6.1	Utvikling av by og lokalsamfunn	
	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
x	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)	
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
x	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
x	Luftforurensning	
x	Lysforurensning	
x	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	

x	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
x	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
	Barnehage	
	Skole	
x	Skolevei (trafiksikker skolevei og skoleskyss)	
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
x	Øvrige interesser - barn og unge	
6.5	Teknisk infrastruktur	
x	Energiløsning	
x	Bredbånd/fiber	
x	Vann og avløp (se kommuneplanen § 5.7)	
x	Overvannshåndtering (se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)	
x	Renovasjon (se kommuneplanen § 5.5). 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)	
	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	
x	Trafiksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	
x	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	
6.7	Aktivitet for alle	
x	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	
	Velferdsteknologi	
x	Nærturområder og friluftsliv	
	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
x	Antall og type boliger	
x	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
x	Sol/skyggeanalyse	
6.9	Annet	

7. Gjennomføring:

(sett «x»)	Aktuelle temaer for gjennomføring:	Merknader:	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller redegjør for om det er tatt inn i planforslaget, ev. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn:
7.1	Rekkefølgebestemmelser		
x	Teknisk infrastruktur, herunder vei, gang- og sykkelvei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering		
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning		
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
x	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	Det kan være aktuelt å vurdere anleggsbidrag for opparbeidelse av areal på søndre torv som kompensasjon for redusert uteoppholdsareal.	
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?		

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hva/hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større reguleringsplaner og planer i Hønefoss kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.) Aktuelle velforeninger i nabolaget?	Det bør holdes åpent informasjonsmøte i perioden ved varsel om oppstart, for eksempel på ByLab. Kommunen ønsker i så fall også å delta.	
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)	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. Illustrasjonsplan skal blant annet vise mulig løsning for oppstillingsplass og snuareal til renovasjonsbil og brannbil, snøopplag, parkering, trygge gangforbindelse og uteoppholdsareal. Tegnforklaring og skrift på illustrasjonsplanen skal være lesbar i A3.	
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart 	Bruk kommunens maler på kommunens nettsider.	
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)	Bruk kommunens maler på kommunens nettsider.	
Sjekkliste fra oppstartsmøtereferatet	Tilsendes etter oppstartsmøtereferatet.	
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> <ul style="list-style-type: none"> - Grunnforhold - Støy - Plan for overvannshåndtering - Evt. kulturminnefaglig rapport. 		

Illustrasjonsbehov: Se byplanbestemmelsene. <ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Enkle fasadeoppriss som illustrerer eksisterende bebyggelse og prinsippene for ny bebyggelse. • Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres, med tilhørende lokasjonsfigur som viser hvor perspektivene er tatt fra. • Lengde og tverrprofil for veiene • Annet relevant illustrasjonsmateriale for reguleringsplanen. • IFC modell. 	
---	--

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:
	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
x	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	Forutsetninger om verneverdig bebyggelse kan rives eller ikke vil være førende for regulering av ny bebyggelse av kvartalet.
	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	St. Olavs Gate Terrasse AS
Adresse	Telegrafalleen 2
Postnr. og –sted	3510 Hønefoss
Organisasjonsnummer	929505794

15. Annen informasjon

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Innspill eller uttalelser, inkludert krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av planforslaget og endring av fremdriften for planarbeidet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Ofte vil det være behov for endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn og før 2. gangsbehandling. F.eks. justeringer i bestemmelser, plankart og planbeskrivelse eller behov for ekstra undersøkelser. Dette skal normalt utføres av forslagsstiller.

Framdriftsplan		
<i>NB! For planer med planprogram planprogram/KU må det beregnes ekstra tid.</i>		
Fase/ Aktivitet	Start dato	Slutt dato
Oppstartsfase , normalt 10 uker (bl.a. planinitiativ-oppstartsmøte- varslingsdokumenter)	Nov. 23	Mar. 24
Varsel om oppstart , ca. 4 uker u/politisk oppstart, ca. 8 uker m/politisk oppstart (ikke juli og høytider)	Apr. 24	Mai. 24
Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag , normalt 10 måneder	Jun. 24	Feb. 25
Førstegangsbehandling (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling)	Mar 25	Mai. 25
Offentlig ettersyn (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)	Jun. 25	Sep. 25
Ferdigstille komplett planforslag , normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser	Okt. 25	Des. 25
Sluttbehandling og vedtak av plan (8 uker)	Jan. 26	Feb. 26
Eventuelt klagebehandling (normalt opp mot ca. 6 måneder)	Mar. 26	Sep. 26

Figur 3 Fremdriftsplan fra planinitiativet

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.