



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Detaljreguleringsplan Skogfaret 9

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 og plannavn	Skogfaret 9	
Plantype	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering
	<input type="checkbox"/>	Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/brnr) innenfor planområdet	95/50 Del av 316/127	

Dato for komplett planintitiativ	18.01.2021	
Møtested	Skype	
Møtedato	10.05.2021	
Møtedeltakere	<i>Forslagsstiller: Skogfaret 9 AS; Steffen Fagerås, Paul Magnus Lehne og Ole Alexander Heen</i>	
	<i>Fagkyndig: Ole Alexander Heen</i>	
	<i>Grunneiere: Skogfaret 9 AS</i>	
	<i>Fra Reguleringsavdelingen i kommunen: Linda Engstrøm, saksbehandler, Ingrid Strømme, medsaksbehandler, Katrine Kammerud, avd. leder Reguleringsavdelingen</i>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Alle grunneiere for eiendom 95/50 er med i møtet	
<input checked="" type="checkbox"/>	Merknad: Grunneier for 316/127 er ikke med i oppstartsmøte. Grunneier her er Ringerike kommune, med borettslag Nansenveien 14 som fester.	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Ole Alexander Heen	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel	05.09.2019	Boligformål og friområde

	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	Plan 8 Nansenveien 14, 17.04.1956	Bebyggelse lavblokk

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Detaljregulering	Plan 457 Nansenveien 1, varslet oppstart (ingen aktivitet i denne planen siden mars 2020)	Næring og bolig

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: Areal som er avsatt til friområde i kommuneplan innenfor planområdet kan ikke reguleres til bebyggelse. Da vil ikke planområdet samsvare med overordna plan.

I oppstartsmøte spør forslagstiller om muligheten å inkludere et areal i planområdet som er avsatt til friområde i kommuneplanens arealdel og regulere det til boligområde isteden. De informerer om at arealet er opparbeidet med plen og fremstår som en del av hagen til eksisterende enebolig. De blir informert om at planen må til politisk oppstart hvis de ønsker å inkludere dette arealet som en del av formål boligområde, fordi planforslaget vil da være i strid med overordna plan.

Forslagsstiller vil vurdere nærmere om de ønsker å ta med friområdet som boligformål i planområdet og om de ønsker en politisk oppstart.

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	<p>Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.</p> <p><u>Begrunnelse fra forslagstiller:</u> Planens omfang med 4854 m2 + evt adkomstvei, formål bolig og at reguleringsområdet i kommuneplanen er avsatt til boligformål gjør at vi ikke ser at det faller innunder krav om konsekvensutredning.</p> <p><u>Vurdering av kommunen:</u> I utgangspunktet vurderer vi at planen ikke faller inn under § 8, punkt a. i forskrift om konsekvensutredninger da planens tiltak ikke er nevnt i vedlegg II til forskriften. Planen utløser derved ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. <u>OBS! Denne vurderingen er sendt til ekstra kvalitetssikring til en av kommunens jurister. Derfor er vurderingen med forbehold. Tilbakemelding til forslagstiller gis så fort juristene har svart ut.</u></p> <p>Planen har flere viktige temaer som må utredes, og dette ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.</p>
---	--

	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

x	<p>Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Det er ikke avklart endelig planavgrensning i oppstartsmøte.</p> <p>Kommunen anbefaler på det sterkeste å inkludere Nansenveien og kryss Nansenveien/Ole Thorkelsensvei i planområdet.</p> <p>Hvis forslagstiller velger å ikke følge kommunens anbefaling så vil forslagstiller måtte utvide planområdet og varsle oppstart på ny hvis det kommer krav om tiltak utenfor planområdet etter varsel om oppstart.</p> <p>Hvis forslagstillers forslag om å lede myke trafikanter gjennom privat område tilhørende boligrettslag Nansenveien 14 skal vurderes må det også vurderes om dette området må inngå i planområdet. I utgangspunktet er kommunen negative til dette forslaget, se pkt. 4 temanummer 4.</p> <p>Forslagsstiller vil gjøre en nøyere vurdering av blant annet trafikksituasjon før endelig avgrensning av planområdet.</p>
	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. <i>Lim inn et kart med planavgrensning her:</i>

4. Kommunens tilbakemeldinger

Kommunes tilbakemeldinger , blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.	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>Tema 1: Planstatus/oppstart av planarbeid Foreslått planområde er delvis avsatt til formål «eksisterende boligbebyggelse» i kommuneplanens arealdel. Området ned mot elva er avsatt til «friområde».</p> <p>En liten del av planområdet i vest er en del av en eldre reguleringsplan, Plan 8 Nansenveien 14, vedtatt i 1956.</p>	<i>Trenger ikke å svares ut.</i>

<p>Tema 2: Planavgrensning Foreslått planavgrensning må vurderes i forhold til trafikk, adkomst og trygg skolevei. Hvis planområdet som varsles må utvides etter varsel om oppstart så må det varsles oppstart på nytt.</p>	<p><i>Se punkt 3 om planavgrensning, og svar ut her.</i></p>
<p>Tema 3: Grunnforhold Kommunen er klar over at det er utfordrende grunnforhold i det foreslåtte planområdet og i områdene rundt, med tidligere skredhendelser flere steder. Det ligger under marin grense og det er dermed en risiko for ustabile, marine løsmasser. Kommunen kommer til å vektlegge dette i sin saksbehandling. Les mer her.</p> <p>Det stilles krav om geotekniske undersøkelser og utredninger som skal følge NVEs veiledere for å sikre kvalitet. Viser til TEK 17 § 7-3 og:</p> <ul style="list-style-type: none"> • NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper • Veilederen Sikkerhet mot skred i bratt terreng • NVEs retningslinjer Flaum- og skredfare i arealplanar <p>Viser også til kommuneplanens bestemmelser § 5.12.1. om kvikkleire.</p> <p>Undersøkelser og utredninger skal være fullført med tydelige konklusjoner i en rapport om situasjonen i området og hva som er mulig å oppføre av bebyggelse før 1 gangsbehandling.</p> <p>Kommunen vil tidlig i planprosessen sende et brev til NVE for å få bistand til å vurdere sikkerheten i området. Det vil tas en nærmere vurdering på når i prosessen dette skal skje. Det vil også vurderes å sende geoteknisk rapport til NVE når den foreligger.</p>	
<p>Tema 4: Adkomst og trafikk Vurdere samarbeid med plan 457 Nansenveien 1 når det gjelder trygg skolevei. I Skogfaret er det et uoversiktlig trafikkbilde med parkering langs store deler av veien, uten fortau. Nansenveien er også</p>	

uten fortau. Bredden på Nansenveien er over seks meter og inviterer til raskere kjøring enn tillat. Det er flere brede utkjøringer fra garasjer langs Nansenveien og trafikkbildet er rotete.

En trafikkutredning må utarbeides for å bl. a. avklare trafiksikkerhet, trygg skolevei og situasjon for myke trafikanter, og den vil peke på nødvendige tiltak for å ivareta dette.

Forslagstiller beskrev i oppstartsmøte det de anser bør brukes som trafiksikker skolevei og rute for myke trafikanter. De ønsker at den skal gå mellom blokkene nord for Nansenveien. Kommunen er ikke positive til at myke trafikanter og skolebarn skal ledes over annen manns grunn (kommunen er grunneier og Nansenveien 14 borettslag er fester). Det kan ikke tas for gitt at dette er en løsning som grunneier/fester vil godta. Det er noe biltrafikk i området da det er garasjer der og det kan bli konflikter mellom myke trafikanter og bil. I de områder som ikke har biltrafikk er det risiko for konflikter mellom gående og syklist/sparkesyklist. Det er ikke tilrettelagt for noen krysning fra Skogfaret til dette området.

Forslagstiller sier i oppstartsmøte at myke trafikanter i dag ledes denne veien og at det også vil være naturlig å bruke den videre. De anser at det ikke medfører riktighet at det ikke er tilrettelagt for krysning fra Skogfaret til dette området og viser til bildet

nedenfor.



Bildet viser at det er en sti som nås ved å gå over/langs en parkeringsplass og et areal som er malt med striper rett ved parkeringsplasser og utkjørsler fra garasjer. De myke trafikantene ledes videre ut i område hvor biler kjører inn for å komme til garasjer. Hushjørnet gir dårlig sikt. Kommunen anser ikke at dette er godt nok tilrettelagt for myke trafikanter, som vil øke i antall ved en utbygging.

Tema 5: Snarvei

En snarvei går sør i det forslåtte planområdet, mellom Livveien og Skogfaret. Den må opprettholdes. Det er en viktig snarvei for skolebarn som går fra områdene øst og nordøst for det foreslåtte planområdet. Snarveien må ivaretas i plankartet.

Forslagstiller er i oppstartsmøte enig i at snarveien er viktig å opprettholde, men de er bekymret for at «trafikken» fra snarveien bidrar til at de må etablere fortau langs Nansenveien.

<p>Kommunen informerer om at vurdering av trafikksikkerhet og trafikksituasjon og evt. tiltak i forbindelse med det vil vurderes ut fra den økte belastningen som planlagt utbygging vil føre til. Det vil ikke tas med i beregningen hvor mye «trafikk» som kommer ned langs snarveien fra Livveien. Kommunen vil derfor kreve at snarveien opprettholdes. Hvis forslagstiller er uenig så kan de fremme det politisk.</p>	
<p>Tema 6: Renovasjon Løsning for renovasjon skal vises på plankart og skal håndteres sikkert på egen grunn. Renovasjonsforskriften og retningslinjer fra HRA må følges.</p> <p>Forslagstiller forteller i oppstartsmøte at de har hatt kontakt med HRA i forrige reguleringssak og kjenner til kravene. Forslagsstiller vil også her ta kontakt med HRA i tidlig fase. Det er positivt med tidlig dialog med HRA. Hvis det er fortsatt tidlig dialog på e-post så ønsker saksbehandler å bli satt på kopi.</p>	
<p>Tema 7: Bebyggelse Forslagstiller skriver i planinitiativet at de ønsker å bygge en blokk på 4-6 etasjer på en tomt hvor det i dag står en enebolig. Nærområdet består i øst og i sør av eneboliger og tomannsboliger, og i vest av blokkbebyggelse. Kommunen krever at nytt bygg følger strøkets karakter og viser hensyn til omgivelsene. Hva som kan bygges avhenger selvfølgelig også av resultatene og konklusjonen i den geotekniske rapporten og hva som er trygt å bygge på eiendommen, samt hva som kan gjennomføres samtidig som føringer og krav følges.</p> <p>Prinsipper for arealstrategien ble vedtatt i kommunestyret 24.3.2021. Der er det bestemt at Hønefoss har en indre og en ytre sentrumssone og at Hønefoss som hovedprinsipp skal utvikles innenfra og ut. Det foreslåtte planområdet ligger i ytre sentrumssone. Fortetting og transformasjon skjer i de mest sentrale områdene først.</p> <p>Forslagstiller forteller i oppstartsmøte at de skal vurdere et fellesareal innendørs til ulike aktiviteter og som en sosial møteplass.</p>	

I oppstartsmøte forteller forslagstiller at de ser for seg en blokk med 16 leiligheter fordelt på 4 etasjer. Forslagstiller anser at 4 etasjer følger strøkets karakter. Blokkene i Nansenveien er 3-4 etasjer.

Forslagstiller ser for seg heis fra parkeringskjeller.

Tema 8: Parkering

Parkering legges under bakken, slik at det blir mest mulig areal til grønne uteoppholdsarealer og overvannshåndtering.

Det må etterstrebtes å finne en løsning for gjesteparkering på terreng.

Det skal minimum tilrettelegges for sykkelparkering i tråd med parkeringsforskriften, men gjerne 2 per boenhet uavhengig av boenhetens størrelse. Sykkelparkering bør være i nær tilknytning, lett tilgjengelig og under tak. Andel av plassene bør tilbys i parkeringsgarasje. Sykkelparkering bør være tilpasset ulike typer sykler som el-sykler, lastesykler og sykkelvogner.

Forslagstiller informerer om i oppstartsmøte at de ønsker å fylle minimum fotavtrykket til bygget med parkeringskjeller. De vil også anlegge 2-4 gjesteparkeringsplasser på terreng.

Forslagstiller ønsker færre parkeringsplasser enn det som er krav om i parkeringsforskriften. De ønsker kun 1 plass per boenhet uansett størrelse på leilighet.

Vi ber om at forslagstiller redegjør for grunnene til hvorfor de mener at det ikke er behov for den mengde parkeringsplasser som parkeringsforskriften krever. En situasjon som kommunen ikke ønsker er at det ved etablering av for få parkeringsplasser parkeres i gate isteden.

Med utgangspunkt i forslagstillers redegjørelse vil kommunen vurdere om det er et godt nok grunnlag for å godta avvik fra parkeringsforskriften.

<p>Tema 9: Brann og redning Blokka må ha tilgjengelighet for høyderedskap til samtlige leiligheter. Jfr. TEK17 §§ 11-8, 11-12, 11-13 og 11-17 for nye byggverk.</p> <p>Det er særskilte branntekniske bestemmelser også for når det er etasjer under øverste kjeller.</p> <p>Skal tiltaket realiseres må det stilles krav til tiltaksklasse 3 i dette prosjektet for fagområde brann for å sikre ovennevnte punkter. For mere informasjon se her</p>	
<p>Tema 10: Utforming og estetikk Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebtes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning. Jf. Kommuneplanens bestemmelser § 5.8.</p> <p>Prosjektet bør tilrettelegge for god bokvalitet for alle beboere i ulike livsfaser og med ulike ressurser.</p>	
<p>Tema 11: Uteoppholdsareal og lekeareal Eiendom er på ca. 5 mål, men mye er bratt terreng og ca. en tredjedel er avsatt til friområde. Friområde kan ikke inngå i minste krav til uteoppholdsareal eller lekeareal.</p> <p>Det skal reguleres MUA per boenhet (jf. KP §§ 5.4, 5.9 og 6.1.5), og illustrasjonsplanen skal vise at arealkravet tilfredsstilles.</p> <p>Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet og gi mulighet både for opphold og sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne. Trær og beplantning er viktig for trivsel, overvannshåndtering og naturmangfold.</p> <p>Lekeareal reguleres til felles og en rekkefølgebestemmelse skal sikre at den er opparbeidet før boliger kan tas i bruk.</p>	

<p>Lekeareal skal være skjermet for trafikk og miljøulemper, ha en hensiktsmessig form og opparbeidelse, samt gode solforhold og hensiktsmessig plassering. Se ellers KP §§ 5.9, og 6.1.7 og kommunens Krav til lekeplasser.</p> <p>Forslagstiller ser for seg å løse 30 % MUA på privat balkong/terrasse. De ønsker å bruke den største delen av arealet på terreng til MUA og lekeplass. Det ble diskutert muligheten for at forslagstiller kan bidra til å oppgradere eksisterende leke/grøntareal som ligger sørvest for planområdet på eiendom 316/44 hvor kommunen er grunneier.</p> <p>Det vil være en bestemmelse om når opparbeidelse av lekeareal på utføres. Hvis det kreves rent praktisk så kan bestemmelsen si at lekearealet må være ferdigstilt påfølgende vår.</p>	
<p>Tema 12: Detaljering av plankartet Plankartet skal ha en hensiktsmessig detaljering og vise følgende juridiske linjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • formålsområder m. feltnavn (byggeområder, interne veier og gangveier, gjesteparkering, renovasjon, lekeareal, offentlig samferdselsareal; atkomstvei og fortau, etc.) • regulere hva som er felles og offentlig • nye eiendomsgrenser og hvilke som skal oppheves. • byggegrenser • maksimal gesims og eller mønehøyde • frisiktsoner og –linjer • etc. 	
<p>Tema 13: Illustrasjonsplan Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse (% BYA), byggegrenser, bebyggelsens fotavtrykk, atkomst(er), interne kjøreveier og gangveier, overvannsløsninger, gjesteparkeringsplasser, renovasjon, felles lekeareal med lekeapparater og minste uteoppholdsareal (MUA). I tillegg kotehøyder for ferdig terreng (utearealene).</p> <p>3D illustrasjoner er ønskelig. Viktig å tydelig vise konsekvenser for naboer og omkringliggende bebyggelse og fjernvirkning fra bl. a. Holttangen.</p>	

<p>Tema 14: Eiendom og grunneierforhold Planområdet består av to gnr./bnr. 95/50 og 316/84. Kartet viser grense for 316/84 mot gnr./bnr. 316/127. Utbygger må ordne opp i «eierforholdene» i planfasen slik at det ikke ligger to eiendommer «opp på hverandre» med ulike eiere slik det er registrert i dag.</p> <p>Noe av planområdet går inn på kommunens eiendom 316/127. Adkomstveien Skogfaret eies av kommunen. Ev. tiltak i området må forslagstiller avklare med kommunen.</p> <p>Naboområdet vest for det foreslåtte planområdet eies av kommunen, men fester er Nansenveien 14 Borettslag. Forslagstiller må varsle festere ved oppstart og høring.</p> <p>Forslagstiller bekrefter i møtet at de skal ordne opp i «eierforholdene».</p> <p>Forslagstiller planlegger borettslagsleiligheter (Ringbo).</p>	
<p>Tema 15: Fellesarealer Interne felles veier og lekeareal bør fradeles og eies av boenhetene i fellesskap, gjennom borettslag eller velforening. Det vil stilles krav til rekkefølgebestemmelse om at vilkår for tillatelse til tiltak vil være at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen (jf. pbl. § 20-2). Tinglyste rettigheter må ivaretas.</p>	
<p>Tema 16: VA VA plan må utarbeides som et vedlegg til planforslaget. Planen må vise alle tilkoblinger for VA.</p> <p>Det er VA-ledninger i området. Det må gjøres en brannvannstest. Brannvannstesten må minst tas i kum 15096 ved krysset Nansenveien, og kum 15092 ved utbyggingsområdet. Vannledningene er gamle og dårlige. Det kan være for dårlig kapasitet i dette området. Utskifting av vannledningen ned mot Nansenveien må påregnes, dette ivaretas i en utbyggingsavtale.</p> <p>Avløpskapasiteten er tilfredsstillende.</p>	

<p>Forslagstiller oppfordres i møtet til å ta kontakt med teknisk avdeling for avklaringer om VA.</p>	
<p>Tema 17: Overvann Kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og kommuneplanens § 5.6 om overvann skal følges. En helhetlig overvannsplan skal vedlegges planforslag.</p> <p>Overvann må vurderes nøye og sammen med geotekniker, og ses i sammenheng med utfordrende grunnforhold i områder i og rundt det foreslåtte planområdet. Rasfare må vurderes i forhold til håndtering av overvann, og bygningstrykk.</p> <p>Overvann må håndteres sikkert på egen grunn eller ev. i overvannsledning til elva. Hvis overvannsledning skal ledes over annenmanns grunn må vi ha en tinglyst erklæring.</p> <p>Teknisk avdeling har gitt beskjed om at overvann skal ikke belaste kommunal overvannsledning. For evt. spørsmål, ta kontakt med teknisk avdeling.</p>	
<p>Tema 18: Naturmangfold Randselva Naturlig vegetasjon ned mot elva må bevares og det må ivaretas tilgjengelighet og åpenhet til elva.</p> <p>Randselva er habitat til elvemuslingen som er en rødlistet art i kategori sårbar art og må ivaretas.</p> <p>Forslagstiller nevner en sti som kan følges opp og ned langs elva. Forslagstiller har ikke tenkt å gjennomføre noen tiltak ned mot elva. Geoteknisk rapport vil gi føringer for hva man kan og ikke kan gjøre i og ved skråningen.</p>	

5. Aktuelle overordnede føringer

Se oversikt over disse på nettsidene våre under «[Lokalt regelverk](#)» og «[Nasjonalt/regionalt regelverk](#)».

Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030
x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
x	Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010
x	Folkehelsemeldingen 2012-2030
	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
x	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
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
x	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
	Annet:

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
x	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021

Nasjonale føringer

x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
x	SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
x	SPR Klima- og energiplanlegging
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
	Riksantikvarens bystrategi

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	
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	
x	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
	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>	
	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	
	Luftforurensning	
x	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
x	Skred (se kommuneplanen § 5.12)	
x	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
x	Barnehage	
x	Skole	
x	Skolevei (trafiksikker skolevei og skoleskyss)	
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
	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)	
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)	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	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, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering		

x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
x	Skolekapasitet	Området hører til skolekrets for Benterud skole	
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		
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. § 12-5?		

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større reguleringssaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)	Forslagstiller ser ikke for seg å ha noe informasjonsmøte. De vil ha kontakt med de nærmeste naboene.	
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)		

9. Krav til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8 tredje ledd. Varsling skjer slik:

- 1) Kommunen sender over liste over hvem som skal varsles sammen med endelig referat fra oppstartsmøtet/vedtak fra politisk oppstartssak.

- 2) Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning **før oppstart kan varsles**. Bruk kommunen maler for kunngjøring i avis og brev.
- 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. Kommunen varsler aktuelle interne fagområder i kommunen.

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 eller 1:1000	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 merknader 		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader (word)		
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"> - Skred og ras - Trafikkutredning - VA plan - Helhetlig plan for overvannshåndtering j.f. kommuneplanens § 5.6 - Sol- og skygge analyse 		

<ul style="list-style-type: none"> - ROS analyse - Naturmangfold 	
<p>Illustrasjonsbehov (<i>vrderes fra plan til plan</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer • Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres. • Perspektiver/ modell • Lengde og tverrprofil for veiene • Annet illustrasjonsmateriale, evt. 3D illustrasjoner 	

11. Kart

Basiskart

Basiskart bestilles via [Infoland](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser iht. matrikkelloven § 17.

Plankart

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

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	
x	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	Kommunen sender et brev til NVE for å få bistand til å vurdere sikkerheten i området og om det kan blir trygt å bygge en blokk i området. Hvis NVE er negative til dette så stopper kommunen planen slik den foreligger ved planinitiativ.

x	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	Hvis forslagstiller ønsker å inkludere friområde som boligområde så må planen sendes til politisk oppstart. Det kan også bli aktuelt med politisk oppstart hvis forslagstiller ønsker færre parkeringsplasser enn hva parkeringsforskriften krever. Dette skal kommunen vurdere og kommer tilbake med svar på dette.
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	
x	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	Fagrapporter krever spesialkompetanse
	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	Skogfaret 9 AS c/o Steffen Fagerås
Adresse	Benterudstranda 5A
Postnr. og –sted	3511 Hønefoss
Organisasjonsnummer	

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.

16. Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	Sept/nov 2021	Des/jan 2021/2022	Jan/feb 2022	Mars/april 2021/2022	Mai/juni 2022	Juli/aug 2022	Sept/nov 2022	Des 2022
Annonisert planstart	x							
Frist for innspill		x						
Utarbeiding av plan			x					
Førstegangsbehandling				x				
Offentlig ettersyn					x			
Merknadsbehandling						x		
Andregangsbehandling							x	
Planvedtak								x

Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser eller lignende.

