



Ringerike kommune  
Postboks 123 Sentrum  
3502 Hønefoss

## **Ringerike kommune - Uttalelse til varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Nedre Klekkenhagen ved Haugsbygd**

---

**Fylkesmannen har mottatt varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Nedre Klekkenhagen hvor det skal tilrettelegges for oppføring av nye boliger. Vi ber om at forhold knyttet til støy, klima og energi, barn og unge, landskap, naturmangfold og universell utforming blir tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.**

---

### **Bakgrunn**

Vi viser til brev av 15. mai 2017 med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Nedre Klekkenhagen, gnr. 102/101 m.fl.

Planområdet er på ca 9,1 daa og er i gjeldende kommuneplan avsatt til byggeområde for bolig. Et mindre areal ved krysset mot Klekkenveien er avsatt til LNF-område.

Formålet med arbeidet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for bolig med tilhørende infrastruktur, blant annet utbedring av adkomstvei. Den nedre delen av planområdet består av et jorde i dag på ca 2,5 daa som er vedtatt omdisponert til byggeområde for bolig gjennom kommuneplanens arealdel.

### **Fylkesmannens kommentarer**

Det aktuelle området som ønskes utviklet til boligbebyggelse ligger trolig så langt fra Klekkenveien at trafikkstøy ikke er et stort problem for de nye boligene. Vi ber likevel kommunen om å vurdere støyforholdene som en del av dokumentasjonsunderlaget for planforslaget. Støy for eksisterende boliger langs adkomstveien må også ivaretas. Vi viser til støygrensene som er fastsatt i Klima- og miljødepartementets støyretningslinje T-1442/2016.

Planleggingen må også ta hensyn til grøntstruktur og barn og unges interesser. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser må legges til grunn, og vi ber om at det sikres tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. Dersom arealer av betydning for barns lekemuligheter blir negativt berørt av planforslaget, må det redegjøres for at det finnes tilfredsstillende erstatningsarealer i nærområdet som dekker behovet for lek. Videre må det legges vekt på trafiksikre løsninger og trygg skolevei.

Ny bebyggelse må gis en god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i forhold til omkringliggende bebyggelse og landskap. I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging står det at kommunene skal ivareta landskapshensyn i planleggingen. Vi viser også til Den europeiske landskapskonvensjonen som Norge har sluttet seg til.

Det er en nasjonal målsetting å få til energieffektive bygningsløsninger, jf. Meld. St. 21 (2011-2012) *Norsk klimapolitikk* og Meld. St. 13 (2014-2015) *Ny utslippsforpliktelse for 2030*. Et viktig tiltak er å satse på alternative oppvarmingsmåter til strøm, for eksempel tilrettelegging for varmepumpe, fjernvarme, bioenergi eller bygging av lavenergibygging/passivhus.

Vi viser også til Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav g med krav om at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning. Vi ber om at kommune og tiltakshaver prøver å legge til rette for dette og at miljøvennlige energiløsninger blir utredet.

Videre må det redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp i saken.

Vi vil også minne om prinsippene om en universell utforming. Dette er forhold som det må redegjøres for i saken og som må sikres fulgt opp gjennom bestemmelsene. Vi viser til Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og Regjeringens handlingsplan for universell utforming.

Til slutt vil vi vise til plan- og bygningsloven § 4-3 hvor det er krav til utarbeidelse av en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

Med hilsen

Geir Sørmoen  
fung. fagsjef

Brede Kihle

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Kopi til:

Statens vegvesen region sør	Serviceboks 723	4808	Arendal
Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	Drammen



Ringerike kommune  
Pb 123 sentrum  
3502 Hønefoss

**Vår dato:** 14.08.2017  
**Deres dato:** 18.05.2017

**Vår referanse:** 2017/13940-6  
**Deres referanse:**

**Vår saksbehandler:**  
Lars Hovland, tlf. 32 80 86 6486 64

## **Nedre Klekkenhagen - gnr 102 bnr 101 m.fl. - Ringerike kommune - detaljregulering - varsel om oppstart - uttalelse om kulturminner**

Vi viser til brev fra Ringerike kommune 15.05.2017 med varsel om oppstart av detaljregulering for Nedre Klekkenhagen, jf. pbl. § 12-8. Vi viser også til brev fra Ringerike kommune 23.06.2017, med aksept av utsatt høringsfrist til 15.08.2017.

Buskerud fylkeskommune uttaler seg her om hensynet til kulturminner.

### **KORT OM PLANEN**

Planområdet ligger om lag 3 km øst for Hønefoss sentrum, og omfatter eiendommene gnr 102 bnr 101, samt deler av eiendommene gnr 2163 bnr 1 og gnr 102 bnr 2, bnr 47 og bnr 55.

Planområdet er ubebygget. Nærområdet er hovedsakelig bebygget med nyere boligbebyggelse. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planområdet er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel.

### **AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER**

Vi har ikke kjennskap til automatisk fredete kulturminner inne i planområdet. Planområdet består i dag av dyrka mark. Vi anser vanligvis potensialet for å finne automatisk fredete kulturminner i dyrka mark som høyt. Det er registrert flere gravminner på klekken og det er registrert bosetningsspor i form av kokegroper lenger nord. Vi må foreta en registrering før vi kan uttale oss til planforslaget.

Vi viser til Lov om kulturminner §§ 8 og 9 om undersøkelsesplikten ved planlegging av offentlige og større private tiltak. Utgifter til slik granskning må dekkes av tiltakshaver jfr. lovens § 10. Det er en fordel at registrering av automatisk fredete kulturminner foretas på varselstadiet for å unngå konflikter senere i planprosessen. Slike registreringer må foretas på bar og frostfri mark. Det vil i dette området være aktuelt å sjakke med gravemaskin i dyrka mark/beitemark. Ved å fjerne matjord vil en kunne finne flatmarksgraver, dvs. graver uten synlig markering på overflaten. Dessuten kan en ved slik flateavdekking påvise bosetningsspor som stolpehull, kokegroper og

ildsteder som også er automatisk fredete kulturminner. Tiltakshaver må bekoste gravemaskin med fører til en slik registrering, jmf. kulturminneloven §10. Gravemaskinen skal være over 15 tonn og med flatt skjær på skuffa. Skuffa bør ha en bredde på minst 1,20m og være vridbar.

Fylkeskommunen deltar i et prosjekt med utvidet myndighet i forhold til kulturminnelovens §8, 1. og 8, 4. ledd. Fylkeskommunen kan derfor i enkelte tilfeller frigi enkeltliggende kulturminner av vanlig forekommende type, jmf. brev fra Miljøverndepartementet av 16.02.2015. Dersom det blir aktuelt å benytte seg av dette i gjeldende planområde vil vi ta kontakt under registreringen for å avgjøre om eventuelle registrerte kulturminner kan undersøkes med det samme. Dette skal skje innenfor gjeldende budsjett og skal ikke overstige to dagsverk i felt og to dagsverk til etterarbeid. Kulturminnene vil da bli frigitt uten videre vilkår ved senere offentlig høring.

For videre informasjon om prosjekt for utvidet myndighet, se;

<http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/For-forvaltningen/Arkeologi/Delegering-av-myndighet>

Tidsbruken for den arkeologiske registreringen inkludert reise, for- og etterarbeid er beregnet til 52,5 timer, hvorav 30 timer med gravemaskin. Dette inkluderer maskintimer til igjennfylling av søkesjakter. Øvre økonomiske ramme for det arkeologiske arbeidet vil være på kr. 116992,-. Se vedlagte budsjett for detaljer rundt kostnader. Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver selv kan sørge for gravemaskin i henhold til de spesifikasjoner som er oppført over. Vår budsjettpost med kostnader til gravemaskin vil da bortfalle.

Vi minner om at vi stiller som krav at det på registreringer med beløp på kr 50 000,- eller høyere, skal betalast 50% akonto før registreringen kan påbegynnes.

Vi ber om aksept sammen med navn og adresse på mottaker for faktura til: [postmottak@bfk.no](mailto:postmottak@bfk.no)  
Du finner mer informasjon om arkeologiske metoder og arealplanlegging her:

<http://www.bfk.no/Tjenesteomrade/Kulturminnevern1/>

#### NYERE TIDS KULTURMINNER

Vi kjenner ikke til nyere tids kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet som vil bli påvirket av den planlagte utbyggingen. Vi har følgelig ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid når det gjelder nyere tids kulturminner.

*Saksbehandler nyere tids kulturminner: Ingrid Lamark, tlf. 32 80 87 10*

Med vennlig hilsen

Lars Hovland  
rådgiver arkeologi

*Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur*

Vedlegg:

1 Budsjett Nedre Klekkenhagen

Kopi til:

Statens vegvesen Region Sør	Serviceboks 723	4808	ARENDAL
Fylkesmannen i Buskerud	Postboks 1604	3007	DRAMMEN
BOLIG PARTNER AS	Brygga 11 Tjuvholmen	2317	HAMAR



## Statens vegvesen

Ringerike kommune  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Behandlende enhet: Region sør	Saksbehandler/telefon: Anne-Mette Bjertnæs / 32214342	Vår referanse: 17/70454-2	Deres referanse:	Vår dato: 19.06.2017
----------------------------------	---	------------------------------	------------------	-------------------------

### Detaljregulering Nedre Klekkenhaugen – Ringerike kommune – oppstart av planarbeid

Vi viser til ovennevnte varsel om igangsetting av reguleringsarbeid.

For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan.

Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveger må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes. Langs riks- og fylkesveger kreves minimum 8,0/3,0 m utenfor vegkant regulert til «annen veggrunn – teknisk anlegg». Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riks- eller fylkesveger og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales hitsendt for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.

Normal byggegrense for riksveger / fylkesveger er nå 50 m / 15 m med mulighet for vegmyndigheten til å fastsette økt generell byggegrense til 100 m / 50 m. Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riks- eller fylkesveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen. "Fylkesdelplan for avkjørsler og

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region sør  
Postboks 723 Stoa  
4808 ARENDAL

Telefon: 02030  
firmapost-sor@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Tollbugata 2  
3044 DRAMMEN

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud” er godkjent i Miljøverndepartementet 7. desember 2004 og klargjør hvor byggegrenser på riksvegnettet økes til 100 m.

Det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene.

Vi henviser til rekkefølgebestemmelser i godkjente reguleringsplan Klekkenhagen boligområde Planid 390. Tilsvarende må gjelde for denne plane.

Vi forutsetter ny uttalelse fra Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn.

Vegavdeling Buskerud Plan og forvaltning  
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup  
Seksjonsleder

Bjertnæs Anne-Mette  
Senioringeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*



## Notat

**Til:** Linda Engstrøm,

**Fra:** Lisa Helgesson

**Kopi:**

Saknr.	Løpenr.	Arkivkode	Dato
16/5443-11	17613/17	L12	22.05.2017

---

### **Kommentar til oppstart av planarbeid - 428 Nedre Klekkenhagen - Naturverdier**

I føge varsel om oppstart av planarbeid av den aktuelle planen vil det ikke stilles krav til konsekvensutredning etter KU-forskriften, men at trafikk, trafiksikkerhet, grunnforhold og kulturminner anses som temaer som må utredes.

Jeg mener at også naturverdier må anses som viktig tema å utrede. Det er ikke i dag registrert verdier i offentlige databaser, men det betyr ikke at de ikke finnes. Det er en del viktige naturtyper og artsobservasjoner i området, og potensialet for naturverdier er over gjennomsnittet. I denne sammenheng vil jeg nevne dragehode. Selv om det ikke er registrert forekomster i umiddelbar nærhet til planområdet, er det viktig å være klar over at arten finnes i Haug og Haugsbygd, og at den er beskyttet gjennom forskrift.



Ringerike kommune  
Areal- og byplankontoret  
Postboks 123  
3502 Hønefoss

Saksbehandler: MB Andersen  
Telefon: 92 44 05 17  
Deres ref.: 16/5443-10  
Vår ref.:  
Dato: 19.06.2017

### **Plan 428 Detaljregulering Nedre Klekkenhagen, holdeplass Freitag**

Vi har mottatt nevnte sak på høring med frist for uttale innen 19.06.17.

Vi er gjort kjent med at holdeplass Freitag er foreslått fjernet. Vi ser at kommunen legger til grunn at eventuelle busspassasjerer kan ta buss fra holdeplass Nedre Klekken.

Holdeplass Freitag har eksistert i mange år og har en del reiser. Holdeplassen ligger i avstand omtrent midt mellom holdeplassene Nedre Klekken og Sætranggata. Gangavstand til holdeplass Nedre Klekken er 450 meter og i tillegg er det «oppoverbakke». Gangavstand i «nedoverbakke» til Sætranggata er 520 meter. En bussholdeplass midt mellom som vi har i dag, er ideelt.

Fra 21.08 d.å styrker vi busstilbudet til/fra Haugsbygd på hverdager med ytterligere 6 avganger, 12 nye avganger lørdag og 14 nye avganger søndag.

Vi synes at det er svært uheldig at kommunen foreslår å legge ned Freitag holdeplass, samtidig som det bygges nye boliger tett ved etablert holdeplass og busstilbudet forsterkes på strekningen.

Vi håper at kommunen finner en løsning med å anlegge bussholdeplasser i nærheten av det nye boligområdet, dersom det ikke er mulig å opprettholde holdeplass Freitag med dagens beliggenhet.

Med vennlig hilsen,  
Brakar as

  
May Britt Andersen  
konsulent

## **REGULERINGSPLANER 605\_428 Detaljregulering Nedre Klekkenhagen**

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen, og må være med i reguleringsplaner. Skal renovasjonsbiler kjøre inn i boområder må krav til vei og fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.

### **Tilgjengelighet**

Dunker/holdere skal stå lett tilgjengelig, og innenfor 10 meter fra vei. Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. Kjørebanelen skal være min. 3m bred + veiskulder 0,5 på hver side. Veien må tåle en aksellast på 10 tonn, det samme må brukerne tåle. Stigningsforhold maks 10%. Snuplass eller snuhammer må etableres til 9,5 meter lange biler. Det er ikke forenlig med parkering av biler på snuplass. Rygging skal unngås av sikkerhetsmessige årsaker, rygging skal skje kun for å snu. Det er krav til snuplass eller gjennomkjøring som ofte mangler i trange boligfelt. Krav til snuplass følger vedlagt.

Plass til holdere for avfall skal legges i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårds plasser og tun på grunn av sikkerhet til myke trafikanter.

### **Nedgravde- og delvis nedgravde avfallsløsninger**

Ønsker utbygger ovennevnte løsning er dette et godt alternativ med en bebyggelse på minimum 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befaring, tilgjengelig og mengdeberegning slik at HRA har mulighet til å tømme holdere. Utbygger må betale alle utgifter knyttet til etablering av anlegg. Renovasjonsgebyr for husholdning med nedgravde- og delvis nedgravde avfallsløsninger blir det samme som standard renovasjonsgebyr.

Det er en fordel å ha avfall under bakken i forhold til luktproblemer. Det er kaldere under enn over bakken om sommeren. Estetikken er også viktig i et boområde. Nedgravde avfallsløsninger er penere enn dunker. Det må regnes større plass til snuforhold hvis nedgravd løsning velges da det er kranbiler som tømmer holdere.

Søknadsskjema for nedgravde- og delvis nedgravde avfallsløsninger finnes på HRAs nettside: [www.hra.no](http://www.hra.no). Det må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. HRA foretar befaring etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase

Det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning er kommunenes monopoldel (som utføres av HRA) og kan f.t. ikke håndteres av andre enn HRA. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes. Dette på grunn av "faren" for subsidiering. Det betyr at i større bygg hvor næring etablerer seg i første/andre

etasje, og det etableres leiligheter i øvrige etasjer må avfall fordeles på 2 steder. Dette må hensyntas i forbindelse med bygging i tettbebygde områder.

Næringsavfall kan håndteres av private containerfirmaer hvis virksomheter ønsker. HRA kan også tømme næringsvirksomheter når disse har næringsavtale med HRA.

Det må planlegges og tilrettelegges i et utbyggingsområde slik at HRAs oppgaveallsbeholder, kan gjøres på en sikker og forsvarlig måte for alle i samfunnet.

Håper våre innspill kan være til nytte i forbindelse med reguleringsplan.

Vennlig hilsen  
Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS

Gunn M. Johannessen  
gunn@hra.no

Beboere i øvre del av Nedre Klekken vei  
v/Eli Strande  
Nedre Klekken vei 33  
3514 Hønefoss

Ringerike kommune  
Areal- og byplankontoret  
PB123 Sentrum  
3502 Hønefoss

Haug, 14.juni 2017

### **Innspill til planarbeid 0605\_428 Detaljregulering Nedre Klekkenhagen**

Det vises til brev 15.05.2017 /saksnr 16/5443-10 om oppstart av planarbeid for Nedre Klekkenhagen. Av plandokumentene framgår det at adkomstområde til det foreslåtte boligområdet går fra fv 163 Klekkenveien, inn Nedre Klekkenvei og videre inn på Heggstubben.

Eiere av følgende eiendommer (102/152, 102/33, 102/189, 102/191 og 102/161) har tinglyst bruksrett til øvre del av Nedre Klekken vei (fra 102/152 til Borgergata) som eies av Johan Bergsund (101/1). Vi bekoster vedlikehold og brøyting av denne delen av veien. Vi forutsetter at bruksrett til denne delen av veien er forbeholdt nevnte beboere og at all kjøring til og fra det foreslåtte boligområdet skjer via fv 163 Klekkenveien.

I dag er det en del uønsket gjennomgangstrafikk på denne veistrekningen mellom nedre del av Nedre Klekkenvei/Heggstubben og Borgergata. Vi er redd dette kan øke ytterligere med den planlagte utbyggingen. Dette er uheldig for oss som har bruksrett til den øvre delen av veien. Det er også uheldig for husstandene i nr 4, 6, 8, 21 og 23 hvor veien er smal, svingete og uoversiktlig.

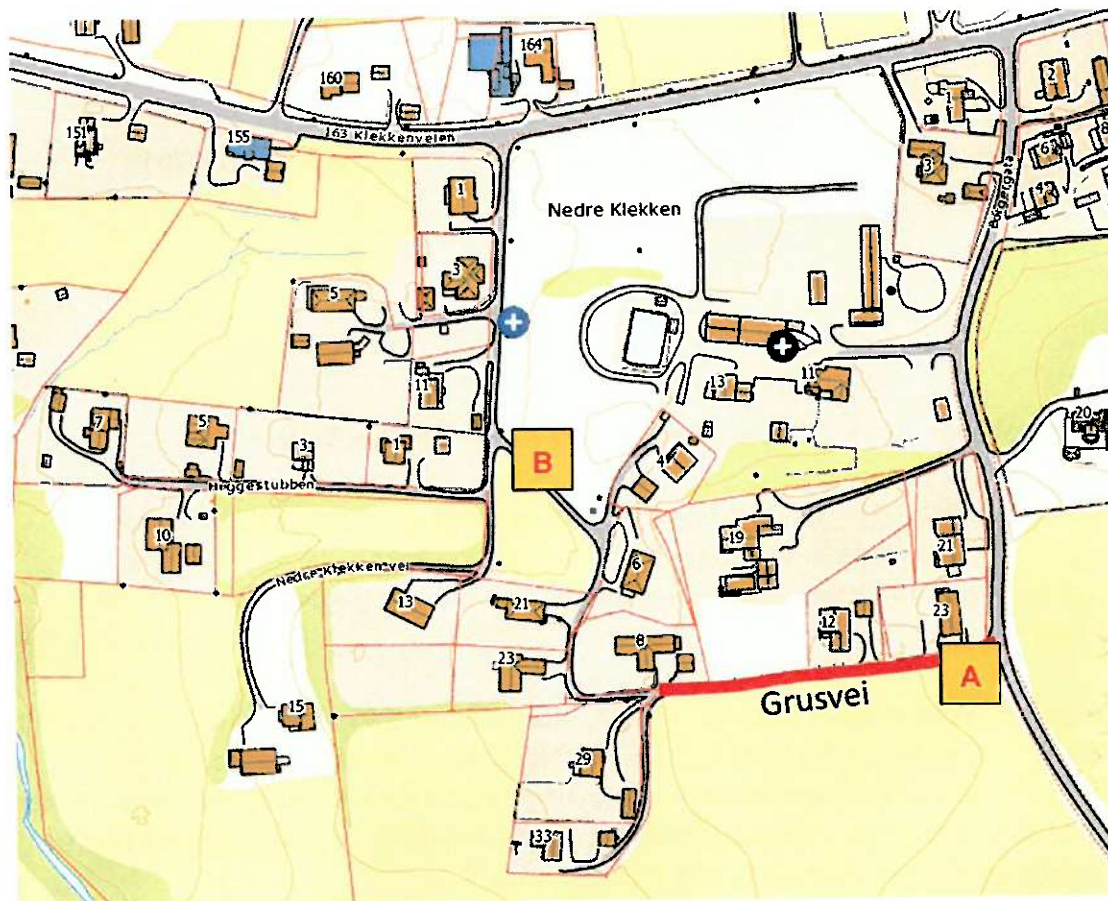
Vi ber kommunen påse at det blir satt opp skilt i begge ender av strekningen som hindrer gjennomkjøring. Et skilt bør plasseres ved innkjøringen fra Borgergata og det andre ved postkassestativet nedenfor Nedre Klekken vei nr 6. Se vedlagt kartskisse med forslag til skilting

Med hilsen

  
Eli Strande

På vegne av husstandene med bruksrett til veistrekningen (nr 8, 12, 29, 33 og Borgergata 23), samt husstandene i nr 4, 6, 8, 21 og 23.

## Kartskisse med forslag til skilting



Kartet viser Nedre Klekken vei, øvre del, med rødt. Dette er en privat grusvei til eiendommene 8, 12, 29 og 33 i Nedre Klekken vei, samt innkjøring til Borgergata nr. 23. Vi foreslår at det settes opp 2 skilt for å hindre uønsket gjennomgangstrafikk:

- A. «Forbud for motorvogn» - Gjelder ikke kjøring til eiendommene 8, 12, 29, 33 og Borgergata 23.
- B. «Forbud for motorvogn» - Gjelder ikke kjøring til eiendommene 4, 6, 8, 21 og 23.

**Fra:** Engejordet, Frank [Frank.Engejordet@BlockWatne.no]

**Til:** postmottak [postmottak@ringerike.kommune.no]

**Kopi:** Bisgaard, Cato [Cato.Bisgaard@BlockWatne.no]

**Sendt:** 07.06.2017 12:57:49

**Emne:** Merknader til varsel om oppstart detaljregulering 428 Nedre Klekkenhagen

**Vedlegg:**

Som nabo til planområdet, og som utbygger i nærområdet, ønsker vi å komme med følgende merknader til planarbeidet;

1. Hovedatkomst til området er Nedre Klekkenvei, og vi vil gjøre kommunen oppmerksom på at dette er en adkomstvei for gående barn/unge til skole både fra eksisterende nærområde i tillegg til beboere i vårt utbyggingsområde Klekkenhagen (plan id 390). Forutsetter at planarbeidet videre tar hensyn til trafiksikkerhet for disse myke trafikantene.
2. Nedre Klekkenvei grenser også inntil den del av vår eiendom som er regulert til Lekeplass (BLK2). Dette er i planbeskrivelsen og i illustrasjoner vist som et område for ball lek. Med økt trafikkbelastning fra utbygging av planområdet poengteres behovet for å ivareta sikkerhet for barns lek inntil veien som nå vil bli mer belastet med trafikk.
3. Vest for planlagt bebyggelse går en bekk nedstrøms som vi har måttet ta ekstra hensyn til med bl.a. installasjon av et fordrøyningsbasseng for overvann. Denne bekken er allerede belastet og viktig at ny bebyggelse hensyntar dette.
4. Vi ser av planavgrensning fra forslagstiller at området nord for vårt 390 Klekkenhagen er medtatt (del av FV Klekkenveien). Dette er et område SVV har pålagt oss å etablere og bekoste busstopp med tilhørende belysning. Vil dette bli regulert inn i kommende Detaljregulering og legges det opp til en kostnadsdeling av denne etableringen?
5. Viser til forskrift om parkering og antall biloppstillingsplasser hvor boliger over 80 m2 BRA skal ha 2,0 stk biloppstillingsplasser pr boenhet og stiller spørsmål om dette er oppfylt for alle boenhetene.
6. Henstiller også til forlagsstiller om ikke å benytte navnet «Klekkenhagen» i videre arbeid da dette er et navn Block Watne AS har etablert og benytter i sin markedsføring. Dette for ikke å sammenblende disse to utbyggingsområdene.

MVH

Frank Engejordet

Frank Engejordet · Distriktssjef · Block Watne AS

Kartverksveien 7, 3511 Hønefoss

Tel: 975 40 860

[frank.engejordet@blockwatne.no](mailto:frank.engejordet@blockwatne.no) · [www.blockwatne.no](http://www.blockwatne.no)

Våre verdier: Skikkelig · Kvalitetsbevisst · Offensiv · Lønnsom · Engasjert

 Før du skriver ut denne mailen, tenk på miljø

Denne e-post med eventuelle tilhørende dokumenter kan inneholde taushetsbelagte opplysninger. Dersom De ikke er rette mottaker gjør vi Dem med dette oppmerksom på at enhver kopiering, videreformidling eller bruk av opplysningene ikke er tillatt. Dersom e-posten er mottatt av Dem ved en feil, ber vi Dem kontakte avsender og slette alle kopier.

Hogne Tennebø & Natalia Sadowski  
Heggestubben 1  
3514 Hønefoss

Ringerike Kommune, Areal- og byplankontoret  
Pb 123 Sentrum  
3502 Hønefoss

Kopi: Formannskapet Ringerike Kommune, Fylkesmannen i Buskerud

### **Innspill/Klage til 0605\_428 Detaljregulering “Nedre Klekkenhagen”, Haugsbygd, Ringerike.**

Med bakgrunn av tilsendt informasjon samt de noe mangelfulle saksdokumentene som er tilgjengelig på kommunens hjemmesider ønsker vi å få ytret følgende:

Heggestubben er en liten blindvei hvor 4 av 5 hus er bebodd. Området består utelukkende av eneboliger med stor hage omgitt av LNF-områder. Tomten som fått det noe merkelige navnet “Nedre Klekkenhagen” gårdsnr/bruksnr 102/101 har det siste århundret vært benyttet som dyrket mark frem til forrige år og består av god matjord.

De siste årene har det skjedd svært mye i vårt lokal område. Block Watne sitt Klekkenhagen prosjekt er i full gang med en grav foretting av eksisterende bolig område. Vi har fått kommunal instutisjon som nabo med til tider store trafikale utfordringer. Samt utbygging av kommunal infrastruktur osv. Dette må sies å være en belastning når vi begge jobber turnus på sykehuset og har 2 små barn.

Ihht saksprotokollen (16/5443-6) er det vedtatt enstemmig å anbefale oppstart av prosjektet selv om det direkte bryter med kommunens egen kommuneplan da det berører LNF område samt bryter ekstremt med utnyttingsgraden som er fastsatt (25%).

Utifra tilgjengelig informasjon fra BoligPartner kan en ikke se at det foreligger god nok dokumentasjon i henhold til Byggesaksforskriften § 5-4 på flere punkter; d) her er plantegningene mangelfulle og opererer med BYA på 36,7. Dette er ikke medregnet parkering (skal ikke det være i BYA?) samt området avsatt til “lek” ligger ikke gunstig til etter hva rådmannen har satt som krav ihht til sol-vindforhold og ligger “vegg i vegg” med eksisterende bebyggelse. f) Ivaretagelse av krav til universell utforming; Her bryter dette prosjektet fullstendig med hva området består av pr idag. Eneboliger med stor hage. Det foreligger pr idag bare et illustrasjonsbilde sett oven ifra og må derfor anses som mangelfull for å bedømme krav om universell utforming. At det skal bygges 12 boenheter på en tomt tilsvarende vår og nabo eiendommen kommer til å forandre nabolaget ekstremt. 40-45% BYA er tall som benyttes i kommunedelplanen i indre Oslo, ikke LNF områder.

Det bemerkes flere ganger at prosjektet kobles direkte opp mot Klekkenhagen og at det poengteres at det er en naturlig utvidelse av dette og at det grenser delvis til reguleringsplan 390 Klekkenhagen. Dette er feil. Klekkenhagen har ingen grenser mot området som ønskes å detaljreguleres og anses ikke som et argument for å forandre og ekstrem fortette området mot kommunens egen kommuneplan.

Det bemerkes også påfallende ofte i saksprotokollen at LNF område som er foreslått omregulert består av en grøft, og at tapet av LNF område derfor er begrenset. Det er meg bekjent alltid en grøft ved siden av en vei så at grøften blir flyttet lengre inn på LNF område gjør det greit? Her må faktisk kommunen ta utgangspunkt i 2,5 dekar og ikke 1,5 dekar pluss grøft slik angitt.

Vi har ingenting imot at gårdsnr/bruksnr 102/101 blir bebygget, men at BYA kravet til kommunen selv opprettholdes. Legger en universell utforming til grunn bør det da bygges 2-3-4 eneboliger som da er innenfor kommunens eget regelverk og Byggesaksforskriften samt tar hensyn til eksisterende LNF område.

Ber også om at det fremlegges mer informasjon rundt areal kalkylene da det opereres med flere kart og beregninger. F.eks. oversikten over innlemmet areal avsatt til LNF. Der stopper markeringen ved krysset før heggestubben og arealet tilhørende gartneriet vis a vie 102/101 er ikke markert. En antar at veien skal



utbedres helt frem til det planlagte prosjektet og de planlagte boligene. Påfallende stort område av fylkesvei 163 er også medregnet i prosjektet. Tilgjengelig informasjon bærer preg av "kreativ utregning" og må avklares og gjennomgås.

Det er også ønskelig at det blir fremlagt dokumentasjon på eierskap av 102/55 da vedkommende som beskrives som grunneier ikke samsvarer med grunnboksinformasjonen fra Statens kartverk. Vedkommende er heller ikke mottaker av referatet, ei var tilstede under oppstartsmøtet den 1/12-16. Dette er arealet som inneholder privat vei med bruksrett.

Det reises også spørsmål rundt Vang skolekrets. Har kommunen overhodet tatt i betraktning hvordan en økning på godt over 40 boenheter, på mindre enn 1,5 år, gir utslag på skole og barnehage dekningen? Det bygges også svært mye ellers i Haugsbygd.

Vi ber om at overstående tas hensyn til samt besvares før politisk behandling av saken.

Med vennlig hilsen,

Hogne Tennebø & Natalia Sadowski

Magnar Gåsland  
Heggstubben 10  
3514 HØNEFOSS

Klekken 19 juni 2017

Ringerike kommune  
Areal- og byplankontoret  
Postboks 123 sentrum  
3502 HØNEFOSS

MERKNADER TIL PLANARBEIDET MED 428 DETALJREGULERING "NEDRE KLEKKEN". SAKSFREMLEGG  
16/5443-3. ARKIV:L12

Med bakgrunn i tilgjengelig saksfremlegg angående *428 Detaljregulering «Nedre Klekken» - oppstartsak* vil jeg med dette komme med følgende kommentarer.

### **Innledning**

Jeg er fornøyd med å bo i en kommune i vekst og finner det fornuftig at ledig boligregulert areal i eksisterende boligareal blir benyttet til å møte økende etterspørsel etter boliger. Jeg mener at dette må gjøres på en måte som ivaretar eksisterende miljøer og arealbruk. Forslaget i detaljreguleringsplan 428 for Nedre Klekkenhagen ivaretar ikke eksisterende miljøer og arealbruk ved å støtte en utnyttelsesgrad på hele 40 %, og bygging av et urimelig høyt antall boenheter i et område omgitt av LNF-områder.

### **Diskusjon**

#### Bebyggelsen vil skille seg ut på en uheldig måte.

I 428 Detaljregulering "Nedre Klekkenhagen"-oppstartsak står det at gjeldende areal grenser delvis til reguleringsplan 390 «Klekkenhagen boligområde». Jeg kan ikke se at dette er tilfellet. Gjeldende areal for oppføring av boenheter grenser ikke til arealet det bygges på etter reguleringsplan 390. Videre mener jeg at det er en vesentlig forskjell da arealet i 390 ligger langs hovedveien Klekkenveien og således i utkanten av gjeldende boligområdet. Arealet som det foreslås bygget på i detaljreguleringsplan 428 grenser til tomter med eneboliger og LNF-område, og jeg finner rådmannens vurdering om at bebyggelsen ikke vil skille seg ut som urimelig og misvisende. Jeg mener også at det er uheldig at kommunen linker disse sammen ved å gjenbruke hagen i navnet til detaljreguleringen 428. Klekkenhagen og Nedre Klekkenhagen.

#### Urimelig høy BYA.

Arealet er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og jeg støtter en økning av utnyttelses grad (BYA) i forhold til eksisterende eneboliger i dette området, men 40 % er urimelig høyt. Dette er et landlig område bestående av LNF-områder og store tomter med eneboliger og foreslåtte utnyttelse på 40 % BYA vil bryte og ødelegge dette miljøet.

Ødeleggende for det eksisterende miljøet å etablere et så høyt antall mindre leiligheter.

Jeg finner fremlagt foreløpige illustrasjonsplan til 428 Detaljregulering Nedre Klekkenhagen noe upresis men tolker den til å illustrere 12 leiligheter med størrelser fra 76-114 m<sup>2</sup> BRA. Dette skiller seg vesentlig ut fra eksisterende eneboliger i området. Jeg forstår at markedet også etterspør leiligheter på denne størrelsen, men jeg finner det urimelig at disse legges i et areal som er omsluttet av etablerte eneboliger og LNF-områder. Jeg mener at det er ødeleggende for det eksisterende miljøet å etablere et så høyt antall mindre leiligheter på dette arealet, og at dersom det skal bygges boenheter i dette området så må det være som eneboliger. En øvre grense på 30 % BYA fordelt på tre eneboliger (gjern med utleie) eventuelt et rekkehus, oppfattes som en absolutt maks grense for dette arealet.

Avstand fra tomtegrense til bygning.

Fra foreløpig illustrasjonsplan kommer det frem at det foreslås å sette opp det vestligste huset 4,1 meter fra tomtegrensen til Heggstubben 10. Dersom det skal føres opp en bygning på dette området finner jeg denne avstanden urimelig liten. Avstanden fra tomtegrensen til bolighuset på adressen Heggstubben 10 er 16 meter, og jeg finner det rimelig at foreslåtte avstand endres fra 4,1 meter til tilsvarende 16 meter for eventuell bolig som settes opp her.

### **Oppsummering.**

Utnyttelsesgraden og antall leiligheter er urimelig høyt, og etablering av et eget miljø bestående av mindre leiligheter omsluttet av større eneboliger vil skille seg ut på en ødeleggende måte i dette LNF- og landlige bolig området. Foreslåtte byggeplaner tar ikke hensyn til eksisterende bebyggelse og vil forringe eksisterende miljø. Jeg oppfatter at et av kommunens ansvarsområder er å holde boligutbygges interesser innenfor kommunens regulerte planer og bestemmelser for etablering av boligområder, samt å ivareta eksisterende miljøer og LNF-områder. På bakgrunn av dette finner jeg det svært overraskende at kommunen, ved Rådmann Tore Isaksen, kan anbefale oppstart av 0605\_428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen slik den foreligger.

Jeg mener at foreslåtte byggeplaner i 0605\_428 *Detaljregulering «Nedre Klekkenhagen»* ikke kan godkjennes slik de foreligger i saksfremlegget 16/5443-3 ARKIV:L12.

Mvh

Magnar Gåsland  
Heggstubben 10  
3514 HØNEFOSS

**Martinsen, Johnny og Aagesen May**

**28.05.2017**

**Nedre Klekkenvei 11**

**3514 HØNEFOSS**

**RINGERIKE KOMMUNE**

**Areal- og byplankontor**

**Saksnr:16/5443-10**

**Innspill til Detaljregulering Nedre Klekkenhagen – oppstart av planarbeid**

**Ønsker ikke utbyggelse i så stort omfang, da vi mener dette vil forringe vår bokvalitet p.g.a økt trafikk i vårt nabolag.**

**Johnny Martinsen / May Aagesen**

Hogne & Natalia Tennebø  
Heggestubben 1  
3514 Hønefoss

Klekken, 10.04.2017

Ringerike Kommune Byggesakskontoret  
ved Knut Ivar Kollstrøm  
Postboks 123 Sentrum  
3502 Hønefoss

**Bekymringsmelding angående omregulering og bygging på gårdsnr/Bruksnr 102/101  
«Heggestubben»**

Vi vil med dette få yttret mine bekymringer i forhold til omregulering og bebygging av overnevnte tomt. Vi har fått vite at BoligPartner As (Sandvold Boliger) ved er i gang med å søke om å få satt opp 12-14 boenheter på tomten. Samtlige naboer av tomten er svært negative til dette og det vill bli sendt innsigelse mot prosjektet.

Klekkenhagen prosjektet er i full gang hvor inntil 36 nye boenheter holder på å bygges. Dette fortetter vårt nabolag særdeles mye og det er med skrekk og gru at vi nå ser at enda en entreprenør er i gang med søknaden om å få sette opp flere «kjedede» boliger eller leilighets komplekser i nabolaget.

Området regulert som LNF og består av eneboliger med stor tomt/hager. Eiendomen består av 3,75 mål tomt, noe som tilsvarer min egen og nabo, Ole Jacob Aabel, tilsammen. Det er privat vei til eiendommene og Heggestubben er i tillegg en liten privat blindvei pr idag bestående av 5 boliger. Å sette opp 14 boenheter her er «galematias» da de som har bosatt seg her gjorde så av en grunn; at det var stille og fredelig.

Samtlige naboer har ingenting mot at tomten utbygges, men at utnyttingsgrad må samsvare med nåværende bebyggelse ( blir da maks 2-3-4 eneboliger) og følge Kommuneplanbestemmelsen oppgitte verdi på 25% BYA. «Utnytting av området må vurderes i hvert tilfelle ut fra strøkets karakter» En 3-dobling av boenheter på en liten blindvei er svært lite ønskelig og vill medføre juridiske tiltak fra vår side.

Det er også ønskelig å bemerke at tomten har vært benyttet som åker i flere mannsaldre (ihht informasjon gitt av eldre naboer) og frem til eier ønsket å selge tomten for omlag 6 mnd siden. Den består idag av matjord.

Barnehage kapasiteten samt kapasiteten ved Vang skolene er også svært bekymringsfullt da det pågår svært mye bygging i området og skolen sliter pr idag med å opprettholde tilbudet i Haugsbygd.

Den andre naboen til tomten er Ole Jacob Aabel. Han ønsket å stå som medforfatter til denne bekymringsmeldingen.

Med vennlig hilsen

Hogne Tennebø & Natalia Sadowski, Heggestubben 1, 3514 Hønefoss  
Ole Jacob Aabel, Heggestubben 3, 3514 Hønefoss

