



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-492
PLANNAVN-
Klekkenveien 164
PLANTYPE-35
FA-L13
GNR-102/61
ESA ARKIV
Journalpostnr.: 22/1340 - 121
Saksbehandler: Ingrid Liseth
Dato: 27.10.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
69/25	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	10.11.2025
97/25	Formannskapet	25.11.2025

Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 - Behandling av planforslag

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 10.11.2025 - 69/25

1. Forslag til Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av de gjeldende reguleringsplanene 390 Klekken boligområde, vedtatt 26.05.2016 og 428 Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2016 som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14

Vedtak:

1. Forslag til Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
 2. Det tas sikte på å oppheve de deler av de gjeldende reguleringsplanene 390 Klekken boligområde, vedtatt 26.05.2016 og 428 Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2016 som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14
-
1. Forslag til Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
 2. Det tas sikte på å oppheve de deler av de gjeldende reguleringsplanene 390 Klekken boligområde, vedtatt 26.05.2016 og 428 Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2016 som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Alternativt forslag til vedtak

1. Forslag til Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 avslås, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Dersom planforslaget avslås vil de delene av gang- og sykkelveien langs Klekkenveien som det er knyttet rekkefølgekrav til ikke bli opparbeidet.

Vedtak om avslag kan ikke påklages, men dersom planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og to lavblokker, totalt 45 boenheter. Planen er en privat detaljreguleringsplan.

Kommunedirektøren er positiv til utviklingen av Klekkenveien 154 og 164 som vil kunne gi et boligområde med varierte boligtyper. Kommunedirektøren mener planforslaget sikrer et godt bomiljø samt trygge forbindelser for gående og syklende både til Haug sentrum, skolene og til kollektivtransport. Temaer som blant annet overvannshåndtering og støyforhold er godt utredet, og planforslaget sikrer etablering av tiltak som ivaretar disse forholdene.

Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Aktører

Forslagsstiller: Klekkenveien 164 AS og Sandvold boliger AS

Fagkyndig: MjøsPlan AS v/ Line Irene Danielsen

Formannskapet 25.11.2025

Behandling:

Tilleggspunkt, foreslått av Vegard Persvold, Fremskrittspartiet

Formannskapet ber forslagsstiller fremlegge dokumentasjon på frivillige avtaler om grunnavståelse fra berørte eiendommer før 2. gangs behandling av saken.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Jacobsen (V) fremmet spørsmål om sin habilitet da han bor på andre siden av veien. Kommuneadvokaten vurderte Jacobsen (V) habil utfra de opplysninger som er gitt.

Et enstemmig formannskap vedtok Jacobsen (V) habil til å behandle saken.

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

Persvold (FRP) tilleggsforslag oppnådde 6 stemmer (Sp, INP, SV, R og FRP) og falt

FS - 97/25 Vedtak:

1. Forslag til Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av de gjeldende reguleringsplanene 390 Klekken boligområde, vedtatt 26.05.2016 og 428 Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2016 som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 10.11.2025

Behandling:

Saken om Plan 492 – Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 , foreslått av Nena Bjerke, Fremskrittspartiet

Saken om Plan 492 – Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 utsettes inntil det foreligger frivillige avtaler mellom kommunen/forslagsstiller og de berørte grunneierne om avståelse av grunn til planlagt kollektivholdeplass og gang- og sykkelvei sør for Klekkenveien. Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning gjennomfører befaringsplanområdet før saken tas opp til ny behandling.

Begrunnelse: Planforslaget legger beslag på deler av seks private eiendommer (gnr/bnr 100/1, 100/60, 100/61, 102/105, 102/46 og 102/129) til offentlig formål. Selv om arealene omtales som små, innebærer dette en faktisk avståelse av privat grunn. For å unngå senere ekspropriasjonssaker og sikre en ryddig prosess, bør saken ikke sendes på høring før det foreligger frivillige avtaler om grunnnerv. En befaringsplan vil gi hovedutvalget et bedre grunnlag for å vurdere de praktiske og eiendomsrettslige konsekvensene av planforslaget

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Kommunedirektørens innstilling og Bjerkes (FRP) forslag, ble kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 4 stemmer (FRP og SP) som hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA - 69/25 Vedtak:

1. Forslag til Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av de gjeldende reguleringsplanene 390 Klekken boligområde, vedtatt 26.05.2016 og 428 Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2016 som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14



Innledning

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og to lavblokker med tilhørende infrastruktur og uteområder. Planforslaget åpner opp for totalt 45 boenheter.

Planområdet ligger langs Klekkenveien mellom Haugsbygd og Hønefoss, rett på andre siden av Klekkenveien ved Klekkenhagen boligområde. Planområdet utgjør totalt 17,6 dekar.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i *plansaken*.

På eiendommene med gnr/bnr 100/111 og 102/58, midt i planområdet, er det tidligere gitt igangsettingstillatelse til to tomannsboliger m/ garasjer. Igangsettingstillatelsen utgår, og søknaden vil på sikt bli erstattet med en søknad som vil være i henhold til nytt planforslag.

Beskrivelse av saken

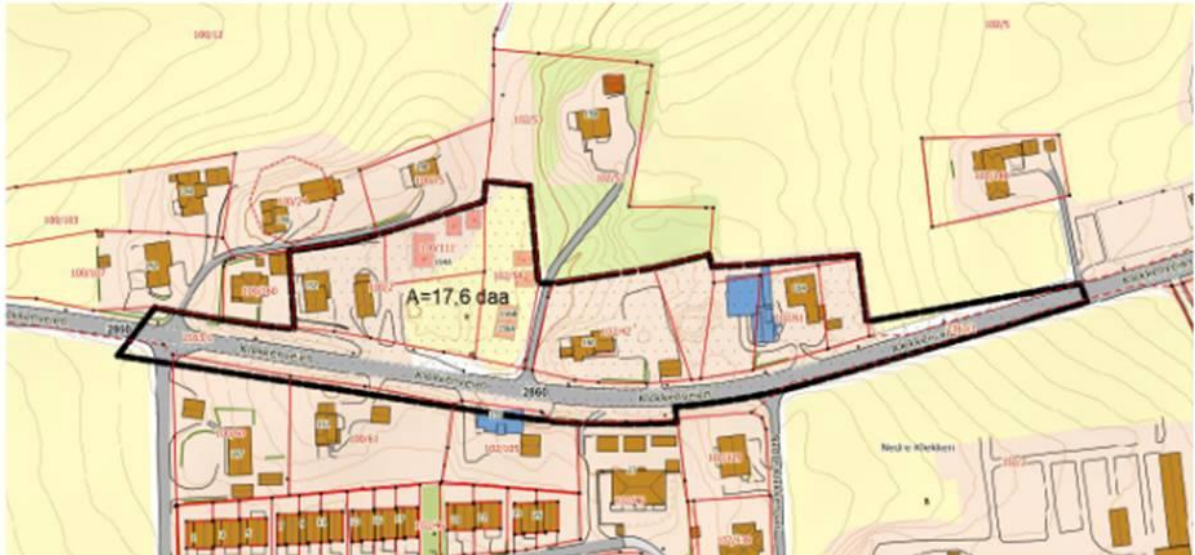
Dagens situasjon

Eiendommene som er foreslått regulert er benyttet til boligformål i dag. I øst var bygningen opprinnelig benyttet som snekkerverksted, men dette ble senere påbygget med leiligheter. Boligbebyggelse preger tilstøtende arealer både på nord- og sørsiden, mens

jordbruksarealer med spredt bebyggelse dominerer utenfor der igjen.

Bebyggelsen i nærområdet består for det meste av frittliggende- og konsentrert bebyggelse, samt gårdsbruk, småbruk og noen mindre innslag av næringsbebyggelse.

Totalt utgjør planområdet 17,6 dekar.



Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra MjøsPlan AS og består av:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplaner
- ROS-analyse
- Støyrapport
- Trafikknotat
- Rammeplan VAO (Vann – Avløp - Overvann) med vedlegg
- Tegningshefte tekniske tegninger
- Notat grunnforhold
- Rapport områdestabilitet
- Kontrollnotat kvalitetssikring
- Arkeologisk rapport, Buskerud fylkeskommune
- Sol- og skyggeanalyser
- Innspill til varsel om oppstart
- Oppsummering av innspill til oppstart, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren
- Oppstartsmøtereferat
- Referat fra dialogmøtet med Statsforvalteren

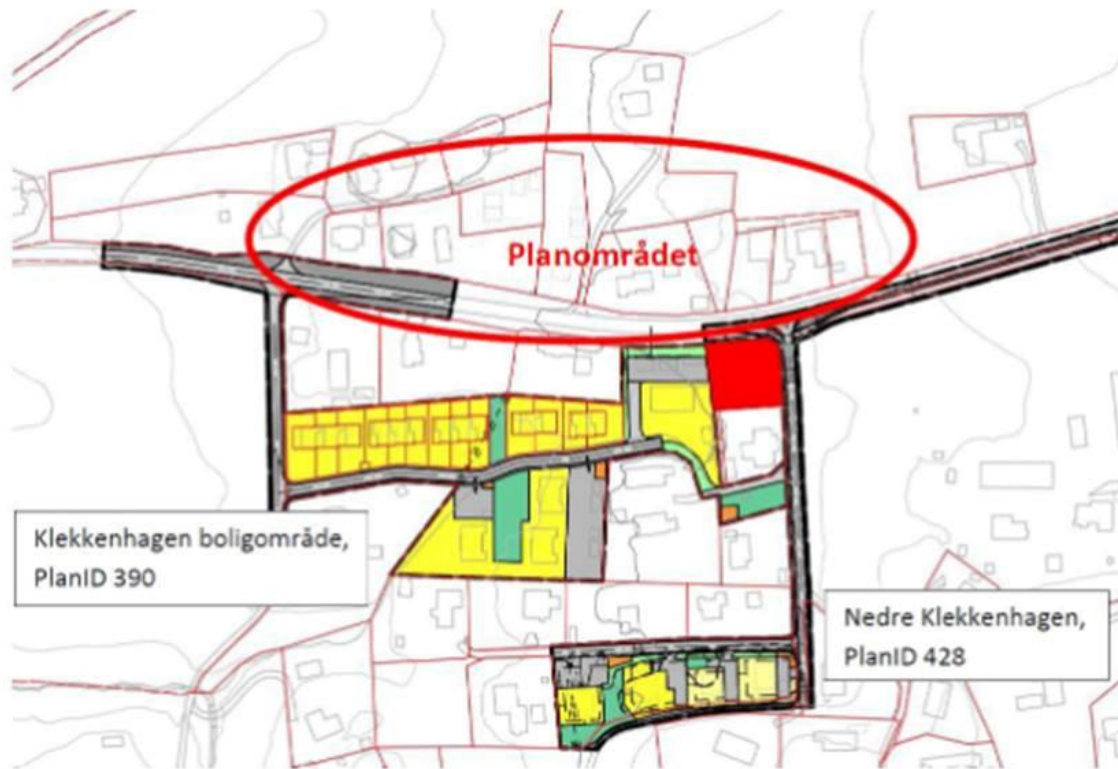
En detaljert gjennomgang av planforslaget er lagt frem i planbeskrivelsen, se vedlegg.

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplaner

Plangrensen overlapper noe veigrunn i tilstøtende planer for Nedre Klekkenhagen (plan 428), vedtatt 27.06.2019 og Klekkenhagen boligområde, vedtatt 26.05.2016.



Eiendomsforhold

Eiendommer berørt av planområdet:

100/2, 100/111, 102/42, 102/58, 102/61, 102/62, 102/93, 102/186 og 102/187.

Del av 2163/1, 102/5 og 102/53 - omfatter veigrunn og evt. frisiktsone.

Som en følge av avsatt areal til kollektivholdeplass og gang- og sykkelvei/sidearealer sør for Klekkenveien er de private eiendommene 100/1, 100/60, 100/61, 102/105, 102/46 og 102/129 delvis berørt. Det gjelder imidlertid svært små deler av de private eiendommene.

Innspill til oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 02.06.2023 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 06.06.2023, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 11 innspill. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i innspillene er oppsummert og kommentert av både forslagsstiller og kommunedirektøren i eget vedlegg. Hovedtrekkene fra innspillene omhandlet temaene utnyttingsgrad, trafiksikkerhet og støy.

Varsel om innsigelse

Statsforvalteren skriver i sin uttalelse til oppstart at de mener området ikke er et område for stor boligvekst og anbefaler å redusere antall boenheter. De skriver at de vil vurdere innsigelse til et planforslag hvor det blir lagt opp til den utnyttelsen det legges opp til ved kunngjøring av oppstart (49 – 57 nye boenheter).

28.11.2023 ble det avholdt et dialogmøte mellom kommunen og Statsforvalteren, da kommunen ønsket en utdypning av Statsforvalterens uttalelse, se vedlagte møtereferat.

Statsforvalteren la vekt på at det er utfordrende med sentrumsutvikling i de perifere områdene av Haugsbygd. Her er det ikke tjenestetilbud i umiddelbar nærhet. Statsforvalteren anbefalte å fortette innenfra og ut, og ikke plassere høy utnyttelse utenfor de indre sentrumsområdene. Statsforvalteren mente at fortetting i planområdet ikke bidrar til kompakt tettstedsutvikling.

Hvordan planforslaget blir mottatt vil avhenge av kvaliteten på boligområdet samlet sett. Mange faktorer virker inn, blant annet antall boenheter, kvaliteten på uteområder og møteplasser, trafikksikkerhet og støyforhold. Statsforvalteren vil gjøre en totalvurdering av planforslaget med henblikk på hvordan de ulike komponentene virker sammen for å skape et godt bomiljø.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordnede føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Haugsbygd er definert som et «områdesenter» i arealstrategien.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planområdet ligger helt i ytterkant av grense for langsiktig vekst i Haugsbygd i gjeldende kommuneplan. Reguleringsplanen er dermed ikke i tråd med prinsippene i arealstrategien om utvikling <i>innenfra og ut</i> og at <i>fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først</i> . I forslag til den reviderte kommuneplanens arealdel ligger planområdet i ytre sentrumssone i Haugsbygd.
Boligbebyggelse	Planforslaget er i tråd med prinsippet om variasjon i boligtyper, men i strid med prinsippet om lokalisering av høy utnytting (se over).
Tilrettelegging for gående og syklende	Planforslaget regulerer noe areal (innenfor planområdet) til en del av en eventuell fremtidig gang- og sykkelvei mellom Hønefoss og Haugsbygd.
Jordvern	Planområdet er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan. Ifølge arealregistrering i NIBIOs Gårdskart finnes det ca. 2,6 dekar dyrket areal på vestre del av planområdet Ifølge arealregistreringen i Gårdskart vil da planforslaget medføre en omdisponering av dyrket areal på ca. 2,6 dekar. I forbindelse med tidligere godkjent byggesøknad om etablering av tomannsboliger på denne delen av planområdet er imidlertid det meste av dette arealet masseutskiftet og bearbeidet i forbindelse med tilrettelegging med infrastruktur o.l. Det settes bestemmelser om hvordan matjord skal håndteres og gjenbrukes. Det settes en hensynssone mot landbruksarealene nord og øst for planområdet. Hensynssonen skal blant annet

	inneholde et vegetasjonsareal med minimum 5 meters bredde.
Næringsutvikling	Boligplan. Ikke relevant.
Massehåndtering	Det settes rekkefølgekrav om ivaretagelse av massehåndtering. Det settes bestemmelser om at det ved graving eller flytting av masser som inneholder fremmede arter skal massene håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder, eller deponeres i varig deponi.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
Rekkefølgebestemmelser	Planforslaget setter rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur, dokumentasjon av skolekapasitet, støyskjerm, opprettelse av parkeringsplasser m.m.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til boligbebyggelse.

Juridiske forhold

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester. Utbyggingen vil mest sannsynligvis gi skatteinntekter til kommunen.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Kommunedirektørens vurdering

Forholdet til overordnet planlegging

Området er avsatt til bolig i kommuneplanen. Det har fra før en blanding av frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og enkelte næringseiendommer, i tillegg til landbruksvirksomhet. Valg av boligtyper og utnyttelsesgrad har vært temaer i planarbeidet. Det er lagt til grunn at planområdets plassering ligger i et grenseområde mellom sentrumsnært og landlig.

Innkomne innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart fremgår av eget vedlegg. Omfanget av innspill er begrenset. Mange av merknadene er innarbeidet i planforslaget som nå foreligger.

Lekeplasser

Lekeplasser for boligområdet er vist i planforslaget. Det er også satt rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av disse. Det legges til rette med felles lekeplasser både på vestre del og på østre del av planområdet. Lekeplassene skal tilpasses barn i ulike alder og hensynta

barn med nedsatt funksjonsnivå. Lekeplassene skal være lett tilgjengelige med trygg tilkomst og de skal være sikret mot støy fra veien. Alle lekeplassene er plassert mot nordre plangrense, i god avstand fra fylkesveien.

Støy

Den nye bebyggelsen vil ligge tett på Klekkenveien. Støytiltak skal gjennomføres der støyberegningene viser at bebyggelsen har støynivå over gjeldende grenseverdier. Det skal etableres støyskjerm. For å ivareta friskt mot vei skal støyskjermen oppføres med gjennomsluktige flater.

Naturmangfold

De miljørettslige prinsippene naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes oppfylt. Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, NVE atlas, Skog og landskap m.fl. er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer i området. Jorda er opprinnelig benyttet til boligformål og landbruksformål og er bearbeidet. Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Nærmere vurdering er beskrevet i planbeskrivelsen, se vedlegg.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Planforslaget knytter seg til regulert gang- og sykkelvei vest for Nedre Klekkenvei. Det skal opparbeides opphøyet fotgjengerovergang fra gang- og sykkelveien til nordsiden av Klekkenveien på den siden boligene ligger. På sørsiden av Klekkenveien vest for overgangen reguleres annet vegareal som tillater at en fremtidig gang- og sykkelvei kan etableres, men tas ikke med i rekkefølgebestemmelsene. Planforslaget ivaretar overordnet trafikksikkerheten for alle myke trafikanter fra planområdet og til eksisterende nett av gang- og sykkelveger for videre ferdsel, også til bussholdeplass.

Områdestabilitet og flomfare

Dette er vurdert i rapport vedlagt planforslaget. Rapporten konkluderer med at det er dokumentert at det er tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred for de planlagte tiltakene. Videre er det dokumentert at det ikke er fare for flom som potensielt kan true tiltakene.

Konsekvensutredning / Utredningsplikten og ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen peker på trafikkfare, støy, ustabil grunn og urban flom som potensielle farer. For vurdering og håndtering av støy, ustabil grunn og urban flom har det blitt gjennomført fagkyndige vurderinger innenfor geoteknikk og vann og avløp og overvann, se vedlegg. Plankartet har eget arealformål for blågrønn struktur. Arealet skal være grønnstruktur og benyttes til overvannshåndtering, snøopplag og som flomvei. Dette er sikret i bestemmelsene.

Planforslaget legger til tette for trafikksikkerhet ved sikring av frisktlinjer ved påkjøring til fylkesveien, sikring av trygt krysningspunkt for myke trafikanter over fylkesveien og frem til regulerte gang- og sykkelforbindelser og kollektivholdeplasser, samt sikrer opparbeiding av deler av regulert gang- og sykkelvei, se punkt om trafikksikkerhet over. Etter vedtak av plan vil det bli jobbet for redusert fartsgrense på fylkesveien forbi planområdet.

Planforslaget sikrer tiltak mot støyforurensing, se punkt om støy over.

Planområdet fremstår generelt sett, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart. Kommunedirektøren anser at utredningsplikten er oppfylt.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til utviklingen av Klekkenveien 154 og 164 som vil kunne gi et boligområde med varierte boligtyper. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike

kommune i form av økte skatteinntekter og en variert boligbebyggelse som kan være attraktiv for ulike befolkningsgrupper.

Kommunedirektøren mener planforslaget sikrer et godt bomiljø samt trygge forbindelser for gående og syklende både til Haug sentrum, skolene og til kollektivtransport. Temaer som blant annet overvannshåndtering og støyforhold er godt utredet, og planforslaget sikrer etablering av tiltak som ivaretar disse forholdene.

Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Ringerike kommune, 27.10.2025

Rune Hallingstad
kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør:	Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning:	Tomas Martin Holtan
Avdelingsleder Regulering:	Nilam Ilyas
Saksbehandler:	Ingrid Liseth

Vedlegg:

Plankart Klekkenveien 154 og 164
Planbestemmelser Klekkenveien 154 og 164
Planbeskrivelse for Klekkenveien 154 og 164
Oppsummering av innspill, med kommentarer
21_Innkomne merknader til varsel om oppstart_Samlet.pdf
08_Støyrapport Klekkenveien 154-164 med vedlegg 27062025.pdf
09_Trafikknotat Klekkenveien.pdf
10_Rammeplan VAO Klekkenveien_med vedlegg.pdf
11_Tegningshefte tekniske tegninger_VVAO_skilt_renovasjon_belysning.pdf
12_Notat grunnforhold Arkimedium 20062023.pdf
13_Rapport Områdestabilitet_Geoteknika 13052024.pdf
14_Kontrollnotat_Kvalitetssikring_Klekkenveien 154 og 156_NCO AS 07062024.pdf
16_Sol og skyggeanalyse Klekkenveien 154.pdf
17_Sol og skyggeanalyse Klekkenveien 164.pdf
05_Illustrasjonsplan Klekkenveien 154.pdf
06_Illustrasjonsplan Klekkenveien 164.pdf
07_1 ROS-analyse Klekkenveien 154 og 164 09092025.pdf
18_1_Oppstartsmøtereferat, Klekkenveien 154 og 164 Ordinært.pdf
Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 - Møtereferat fra dialogmøtet
28.11.2023
Reguleringsplan - Klekkenveien 154 og 164 - PlanID 492 - Oversendelse av arkeologisk rapport

Vedlegg:
Rapport