

Til: Ringerike kommune, Areal- og byplankontoret v/avdelingsleder
postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Detaljregulering for Klekkenveien 164
Eiendom (gnr./bnr.)	102/61, 102/62, 102/186, 102/187 og 102/93. Del av av 2163/1 og 102/5 - omfatter veigrunn og evt. frisiktsone.
Forslag til plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering / ordinær endring ☐ Mindre endring
Forslag til plannavn	Klekkenveien 164
Temaer som ønskes diskutert	Boligtype, omfang, krav til utredninger, plangrense m.m.
Forslagsstiller fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Klekkenveien 164 AS c/o Kjartan Gaustadnes Borgergrenda 63 3514 Hønefoss kjartan@fokusraad.no
Skjema er utfyllt av	Mjøsplan AS v/Line I. Danielsen
Dato for utfylling	16.02.2022

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet			
Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Klekkenveien 164 AS v/ Sindre Myrlund og Kjartan Gaustadnes	95032960	sindre@fokusraad.no
			kjartan@fokusraad.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	MjøsPan AS:	91819886	lineirene@mjosplan.no
Grunneier(e)*	Klekkenveien 164 AS	95032960	sindre@fokusraad.no
Andre	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg	
Hva	Merknad
☒ Planinitiativ	Denne
☒ Kart med forslag til planavgrensning	
☒ Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Fremkommer på siste side i dette planinitiativet
☐ Annet	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

- a. Formålet med planen
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:

- m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative
- n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).
- o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

PLANINITIATIV

FORMÅLET MED PLANEN, JFR. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV A.

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse eller evt. lavblokk i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det planlegges for ca. 16 nye boenheter. Planforslaget vil kunne sikre en god og helhetlig fortetting i et allerede etablert boligområde som er under utvikling. Planområdet ligger i et område med både frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert bebyggelse, gårdsbruk/småbruk samt noen mindre innslag av næringsbebyggelse. Planområdet ligger også tett på eksisterende infrastruktur.

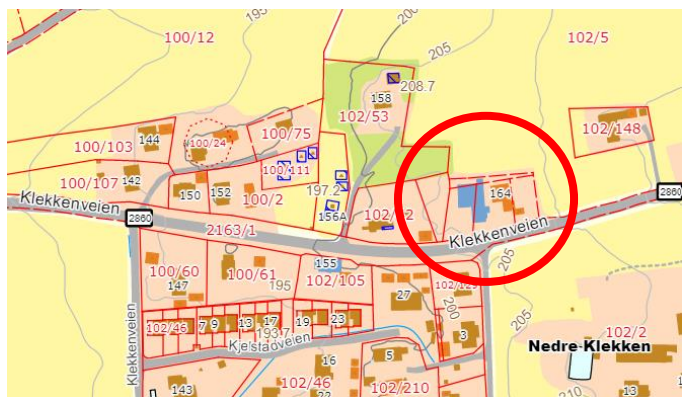
Klekkenveien 164 AS vil ha rollen som forslagsstiller. MjøsPlan AS vil ha rollen som plankonsulent.

PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV B.

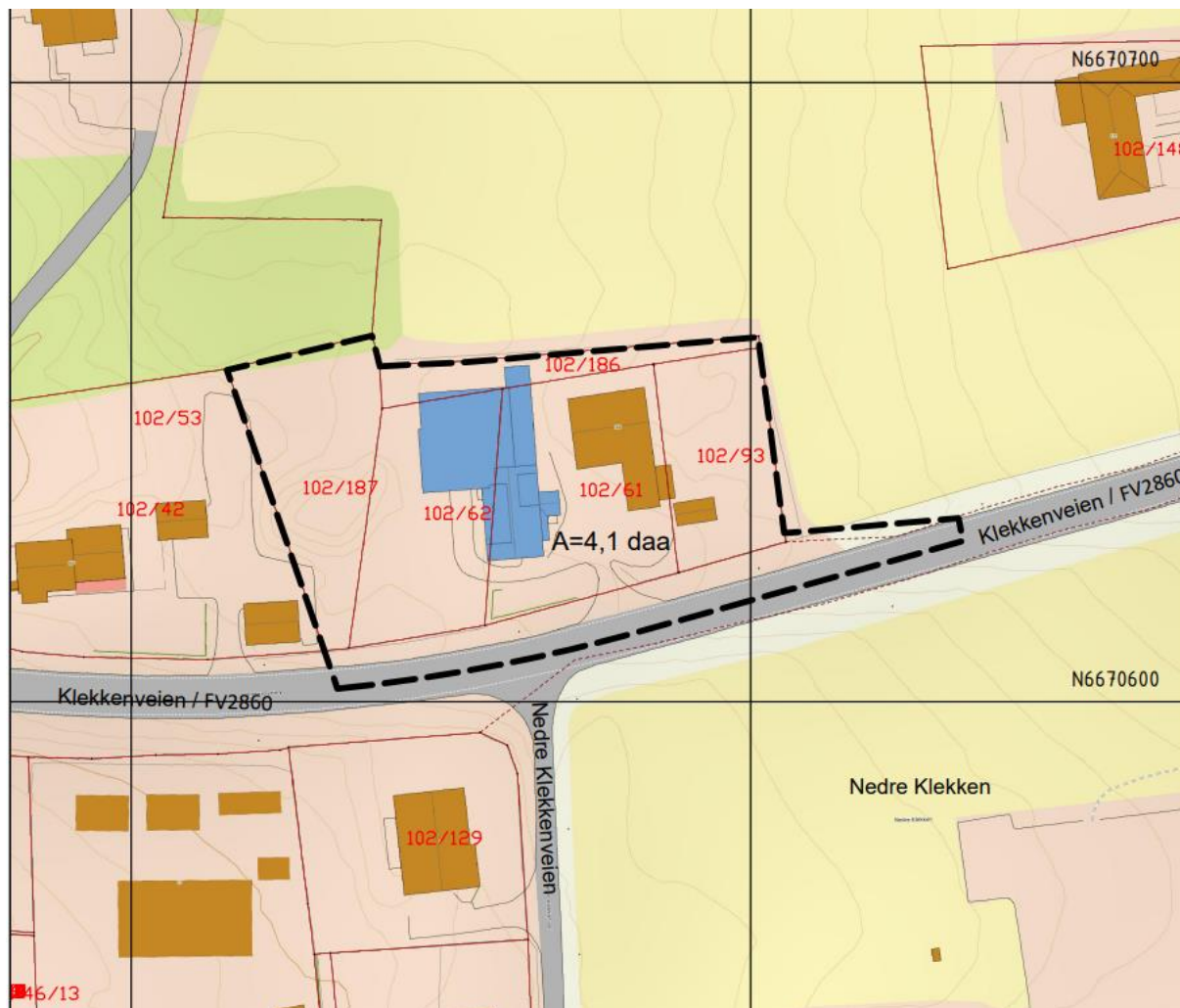
Planområdet:



Planområdet utgjør ca 4.1 daa og ligger langs Klekkenveien/Fv2860, sentralt til mellom både Haugsbygd (ca 1,5km) og Hønefoss (ca 2,5km). Adkomst er fra sistnevnte fylkesvei. Tiltaket vil ikke medføre nye avkjørsler fra fylkesveien, men dagens avkjøring vil kunne bli foreslått flyttet på. Det ansees som hensiktsmessig å regulere ut til senter veg,

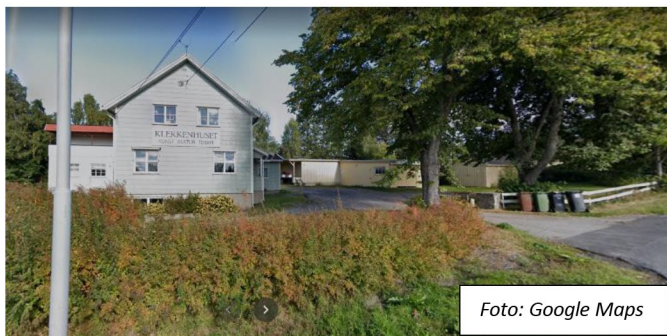


slik at plangrensen sammenfaller med plangrensen til Nedre Klekkenhagen på motsatt side av fylkesveien.



Arealet består i dag av et bygg som opprinnelig ble benyttet til snekkerverksted. Det er videre påbygget med leiligheter. Lokalene leies ut til div. aktiviteter. Øvrige bygg består av garasje/lager. Lager og produksjonslokaler kan ikke bygges om til leiligheter. All bebyggelse på eiendommene forutsettes revet.





Virkninger utenfor planområdet:

Planforslaget vil medføre en fortetting i et eksisterende boligfelt. Planområdet grenser til landbruksområdet i nord og øst, og boligbebyggelse i vest. Nytt tiltak vil ikke påvirke omgivelsene i negativ grad. Det vurderes at ny boligbebyggelse vil ha begrenset med ny negativ påvirkning på tiliggende eiendommer da bygningsmassen som eksisterer på eiendommen i dag er relativt stor.

PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV C.

Det ønskes tilrettelagt for boligtyper i form av eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger, boliger i kjede/rekke eller evt. lavblokk.

UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV D.

Omgivelsene er i dag preget av både frittliggende og konsentrert bebyggelse, samt noe næring. Planlagt bebyggelse skal ha plassering, volum og høyder som er tilpasset omkringliggende omgivelser. Det kan være hensiktsmessig å tenke to plan på tomten med f.eks. familieboliger på nedre del (lilla markering i utsnittet t.h.) og fleremmannsboliger på øvre del (blå markering i utsnittet t.h.). Bebyggelsen planlegges med inntil 2-3 etasjer av henging av boligtype + evt. sokkel. Ca. 100-120m² pr boenhet.

Omfanget av utbyggingen vil ellers begrenses av krav til bl.a. MUA, lek og parkering. Bebyggelsesstrukturen skal tilpasses landskapet og terrenget, og sikre en god og helhetlig løsning.



FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV E.

Planområdet skal opparbeides og bygges ut i henhold til gjeldene lover og regler, dette vil ivareta både funksjonell og miljømessig kvalitet.

Tiltaket vil medføre en fortetting av boliger nær allerede utbygde områder, og i nær tilknytning til kollektivtrafikk, skole/skolevei, butikk og andre fellesfunksjoner som finnes på Haugsbygd og i Hønefoss.

Veitrafikk

Planområdet grenser til Klekkenveien/Fv2860 som ifølge SVVs vegkart har en ÅDT på ca. 4800 (2020). Fartsgrensen skifter fra 60 km/t til 40 km/t ved østre del av planområdet. Planlagt tiltak legger ikke opp til flere avkjøringer fra Fylkesveien enn det som er tilfelle i dag, men det kan være aktuelt å flytte avkjørselen noe for best mulig tilpassing.

Støy

Planområdet er ifølge SVVs støykart berørt av både gul og rød støysone. Tiltak må derfor vurderes iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Sol- / skygge- utsiktsforhold

Området er forholdsvis flatt med en slak helling vestover, og med åpne landbruksarealer mot nord og øst. Det vil være gode solforhold innenfor planområdet, og tiltaket vil heller ikke kunne påvirke sol-/skyggeforholdene for tilstøtende boligeiendom i vest på dag/ettermiddag.

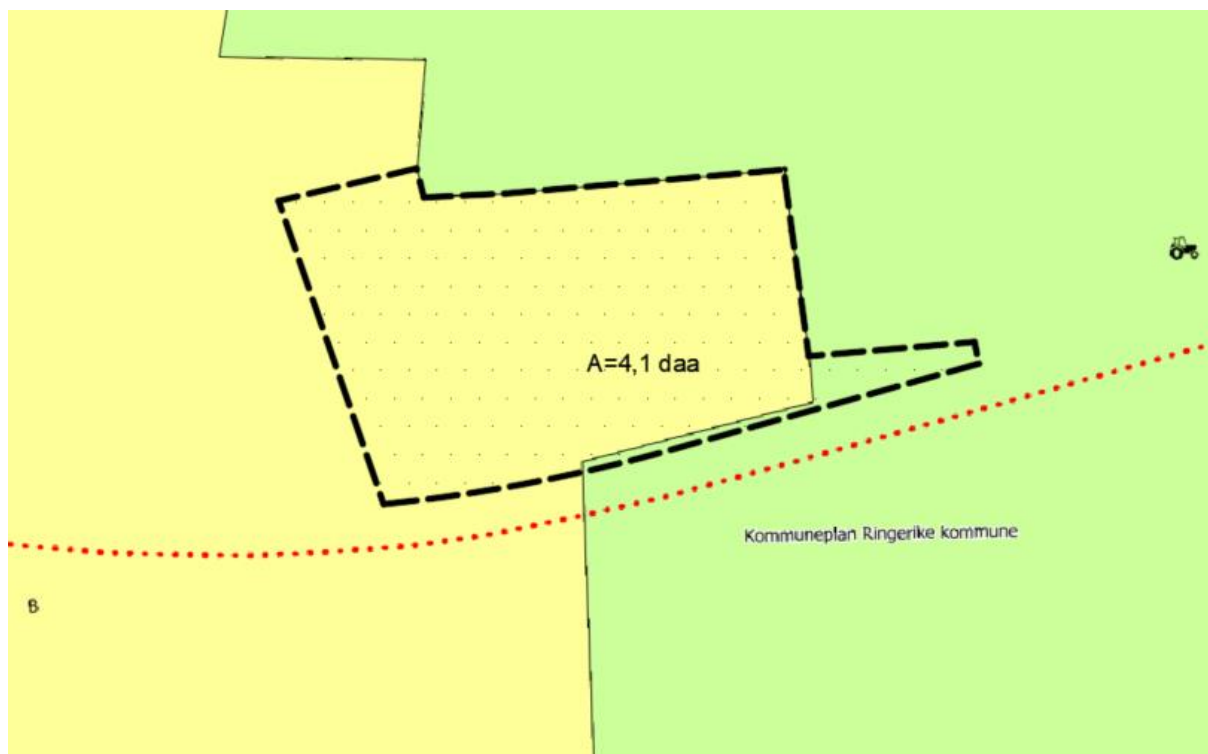
Barn og unges interesser

Utbygging i planområdet vil ikke påvirke barn og unge som bor i nærområdet i dag i noen negativ grad. I forbindelse med øvrige reguleringsarbeider i nærområdet er det sikret trygg skole veg med planlagt GS-forbindelse langs fylkesveien østover.

TILTAKET SIN VIRKNING PÅ, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV F.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at landskap og omgivelser ivaretas i størst mulig grad. Herunder vil inngår også hensynet til tilstøtende landbruksområder.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV G.



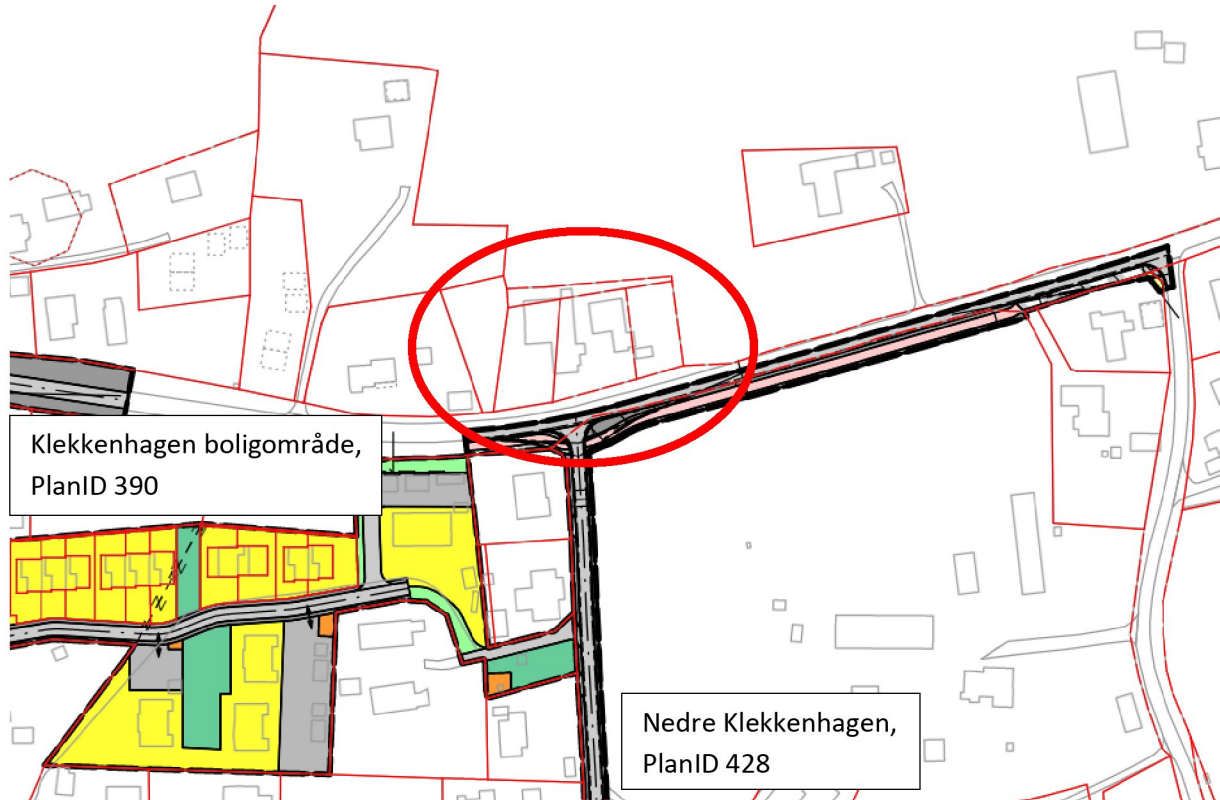
Planområdet er uregulert men avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019.

I kommuneplanens arealdel er planområdet primært avsatt til boligbebyggelse – nåværende. J.fr. §2 Plankrav, kan det ikke innenfor områder avsatt til utbyggingsformål utføres arbeider eller tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 før området inngår i reguleringsplan. J.fr. §6.1.3 Boligtype så kan boligtomter bebygges med frittliggende småhusbebyggelse; enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m², eller en tomannsbolig, dersom ikke annet fremgår av reguleringsplan jf. § 1.3.

Tiltaket vil være i tråd med formålet boligbebyggelse. Det er imidlertid ønske om å legge til rette for flere boenheter enn det kommuneplanens bestemmelser gir anledning til. I og med at planområdet allerede er bebygget, mener forslagsstiller at det vil være fornuftig å utnytte arealet som er tilgjengelige best mulig når eksisterende bygningsmasse først skal erstattes. Dette vil igjen bidra til å

legge mindre press på LNFR-arealene i kommunen. LNFR-arealet som er innlemmet i planforslaget omfatter eksisterende veigrunn (fylkesveien) i sør, og en evt. frisiktsone i øst.

Av gjeldende planer i området, grenser planområdet til Nedre Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2019. Tett på ligger også Klekkenhagen boligområde, vedtatt 26.05.2016.



VESENTLIGE INTERESSER SOM BLIR BERØRT AV PLANINITIATIVET, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV H.

Planforslaget berører ikke vernede naturområder, naturtyper, kulturlandskap, kulturminner eller friluftsområder.

Forurensning i grunnen kan være aktuelt med tanke på tidligere bruk av eiendommen, men det foreligger ingen registreringer av dette hos bl.a. Miljøstatus o.l.

HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV I.

De innspill som kommer i forbindelse med bl.a. varsling og høring og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen, og om nødvendig skal det innhentes fagkyndige vurderinger for å dokumentere og underbygge valgte løsninger.

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene.

HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV J.

Offentlig høringsinstanser, naboer og andre berørte parter skal varsles.

Foruten naboer/gjenboere vil det være naturlig å varsle bl.a. følgende instanser:

Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Brannvesen, netteier/strømleverandør og renovatør m.fl.

Liste over naboer/gjenboere og aktuelle offentlige høringsinstanser ønskes tilsendt av kommunen.

PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE. JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV K.

Medvirkning i forhold til planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsling og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til planforslaget. Kommunen og andre fagkyndige skal rådføres der det er behov for dette.

Varsling skal skje via brev til både naboer og vanlige høringsinstanser j.fr. adresseliste. Varsling skal også kunngjøres i en avis samt på kommunens nettside.

VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT, JF. § 1, ANDRE LEDD, BOKSTAV L.

15 a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6

Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav a)?

Begrunnelse:

Tiltaket gjelder ikke kommuneplanens arealdel, regionale planer eller områderegulering.

Ja: ☐ Nei: ☒

Faller inn under kriteriene i § 6, første ledd, bokstav b)?

Begrunnelse:

Tiltaket faller ikke innenfor §6, bokstav b, da tiltaket ikke faller inn under vedlegg I og er i tråd med formålet «boligbebyggelse» avsatt i kommuneplanens arealdel.

Ja: ☐ Nei: ☒

15 b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8

Faller inn under kriteriene i § 8, første ledd, bokstav a)?

Begrunnelse:

Tiltaket faller ikke innenfor Forskrift om KU, §8, 1.ledd bokstav a da tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og ikke faller under vedlegg II. Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Ja: ☐ Nei: ☒

15 c) Opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9

Utbygging i dette området bygger opp om prinsippet om fortetting i utbygde områder. Planområdet ligger inntil eksisterende boligområde. Planområdet er allerede bebygget. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet slik at ny boligbebyggelse kan etableres.

Det er ingen kjente miljøverdier som vil bli berørt av tiltaket.

Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over den mengde som blir produsert av husholdningene.

Området knyttes til vann og avløpsnett, med mulig kommunal overtakelse.

15 d) Forslagstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10

Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriftens §10, annet ledd, bokstav b), men enkelte tema bør vurderes og avklares særskilt i plandokumentene:

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a) størrelse, planområde og utforming
- b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c) avfallsproduksjon og utslipp
- d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Områdene ligger ikke innenfor verneverdige områder ifølge NVE Atlas.
Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Det er ikke registrert truede arter eller naturtyper innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet til planområdet.
Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og	Endringen er ikke i konflikt med statlige planbestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer.

bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77	
Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Tiltaket vil ikke omdisponere områder avsatt til landbruks- natur- og friluftsmål eller reindrift. LNFR-arealet som er innlemmet i planområdet omfatter deler av eksisterende fylkesvei, samt et mindre hjørne for å sikre en evt. frisiktsone østover.
Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Ikke relevant.
Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	I og med at planområdet allerede er bebygget samtidig som det planlagte tiltaket er forholdsvis lite i omfang, forventes det ikke at utbyggingen vil medføre negative konsekvenser for befolkningens helse.
Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Planen har ingen forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall ut over den mengde som blir produsert av husholdningene.
Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Ifølge NVEs kartbaser veiledning er det ikke registrert noen fareområdet innenfor eller tett på planområdet.

MULIGE KONSEKVENSER AV PLANINITIATIVET, POSITIVE OG NEGATIVE

- Bidrar med god boligtilgang tett på eksisterende og planlagt infrastruktur.
- Bygger opp under de statlige planretningslinjene om fortetting med utbygging av boliger i allerede utbygde områder.
- Fortetting i et eksisterende boligfelt og hvor arealet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
- Omdisponering av eiendommen til kun boligformål.
- Mulig økt trafikk i avkjørsel.
- Mulig flere tilknytninger til VA-nett.

AKTUELLE UTREDNINGSTEMA (OMTALES SELV OM PLANINITIATIVET IKKE UTLØSER KRAV OM KU ETTER FORSKRIFTEN).

- Overvann og flomveier
- Trafikksikkerhet
- Sol-/skygge

EKSISTERENDE KUNNSKAP: HVA FINNES AV UTREDNINGER OG KARTLEGGINGER I OMRÅDET?

- Støysoner i kommunes karttjenester (Ingen nye støyvurderinger som er spesielt rettet mot planområdet og mertrafikken som vil være tilknyttet tiltaket).

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	Februar 2022	Mars 2022	April 2022	Mai 2022	Juni 2022	Juli 2022	August 2022	September 2022
Oppstartsmøte	x							
Varsling	x							
Innsending av planforslag					x (Avhengig av evt. krav til fagkyndige utredninger o.l.)			
Behandling av reguleringsendri ng							x	
Kunngjøring av vedtak								x