



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-492
PLANNAVN-
Klekkenveien 164
PLANTYPE-35
FA-L13
GNR-102/61
ESA ARKIV
Journalpostnr.: 22/1340 - 142
Saksbehandler: Ingrid Liseth
Dato: 16.03.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
29/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	01.06.2026
20/26	Formannskapets Strategi og plan	09.06.2026
76/26	Kommunestyret	18.06.2026

Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 - Sluttbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapets Strategi og plan, 09.06.2026 - 20/26

1. Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 vedtas
2. De deler av plan 390 Detaljregulering for Klekkenhagen boligområde, vedtatt 26.05.2016 og plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2019, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtak:

1. Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 vedtas
2. De deler av plan 390 Detaljregulering for Klekkenhagen boligområde, vedtatt 26.05.2016 og plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2019, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling

1. Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 vedtas
2. De deler av plan 390 Detaljregulering for Klekkenhagen boligområde, vedtatt 26.05.2016 og plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2019, som overlappes av ny plan, oppheves jf. 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.

Sammendrag

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 er i dag hovedsakelig uregulert. Det er små overlapp med tilstøtende planer.

Planforslaget var på høring i perioden 05.12.2025 – 30.01.2026. Buskerud fylkeskommune fremmet en teknisk innsigelse til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. Innsigelsen gjaldt hensynet til automatisk fredede kulturminner. Endringene fylkeskommunen krevde er nå innarbeidet i planen, og innsigelsen er dermed automatisk falt bort. Kommunestyret kan vedta reguleringsplanen.

Videre er støyskjermen flyttet ut av frisiktsonen. Rekkehusbebyggelsen på østre del av planområdet er trukket 1 meter nordover for å gi plass til støyskjermen. Noen arealer med formål «annen veggrunn» og «gang- og sykkelveg» er endret på grunn av at de kom i konflikt med eksisterende bygning på Klekkenveien 155, gnr/bnr 102/105. Konfliktarealene er endret til arealformål B/T (kombinert bolig og forretning). I planbestemmelse er det sikret at gårdsplassen mot fylkesveien skal holdes åpen så gående- og syklende kan passere. Videre er det lagt inn et rekkefølgekrav om opparbeiding av gang- og sykkelvei østover mellom Nedre Klekkenvei og Borgergata, i tråd med tilsvarende rekkefølgekrav i plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen.

Boligtetthet og utnyttingsgrad har vært et tema i planarbeidet. Det er lagt vekt på at området er avsatt til bolig i kommuneplanen, og at planforslaget legger opp til en fortetting i et område som allerede har en del boligbebyggelse. Ved å fortette her tar man ikke i bruk nye områder til bolig.

Kommunedirektøren mener planforslaget sikrer et godt bomiljø samt trygge forbindelser forgående 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 vedtas.

Kommunestyret 18.06.2026

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1-KS - 76/26 Vedtak:

1. Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 vedtas

2. De deler av plan 390 Detaljregulering for Klekkenhagen boligområde, vedtatt 26.05.2016 og plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2019, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Formannskapetets Strategi og plan 09.06.2026

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling til kommunestyre.

FS2 - 20/26 Vedtak:

1. Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 vedtas

2. De deler av plan 390 Detaljregulering for Klekkenhagen boligområde, vedtatt 26.05.2016 og plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2019, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 01.06.2026

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet

HMA - 29/26 Vedtak:

1. Plan 492 Detaljregulering for Klekkenveien 154 og 164 vedtas

2. De deler av plan 390 Detaljregulering for Klekkenhagen boligområde, vedtatt 26.05.2016 og plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen, vedtatt 27.06.2019, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunn

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.



Endringene som er gjort i planen etter behandling av planforslag er beskrevet under.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 10.11.2025, sak 69/25, og formannskapet Strategi og plan 25.11.2025, sak 97/25.
- Formannskapet Strategi og plan vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn, sak 97/25.

Beskrivelse av saken

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, samt en rekke vedlegg.

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Oppsummering av og kommentarer til høringsuttalelser
4. Planbeskrivelse
5. Uttalelse, Buskerud fylkeskommune
6. Vedlegg til fylkeskommunens uttalelse
7. Uttalelse, Statsforvalteren
8. Uttalelse, NVE
9. Uttalelse, Barnerepresentanten
10. Uttalelse, Eli Nilsen
11. Uttalelse, Beboere i Klekkenveien 172
12. Uttalelse, Thor Einar Kristiansen
13. Saksframlegg med protokoll fra behandling av planforslaget
14. Plankartet slik det var ved høring og offentlig ettersyn

15. Planbestemmelsene slik de var ved høring og offentlig ettersyn

Beskrivelse av planforslaget framgår av planbeskrivelsen. Se også saksframlegg til politisk behandling av planforslaget, vedlegg 13.

Endringer etter politisk behandling og høring av planforslaget

De viktigste endringene etter politisk behandling og høring av planforslaget er

- Støyskjermen er flyttet ut av frisisiktsone. Rekkehusbebyggelsen på østre del av planområdet er trukket 1 meter nordover for å gi plass til støyskjermen.
- Planbestemmelsene pkt. 3.2.1 og 6.3 er endret fra at det skal etableres forhøyet fotgjengerfelt over fylkesveien til at det skal etableres et sikkert krysningspunkt. Utforming og prosjektering av krysningspunktet skal skje i samråd med vegeier. Endringen er tatt inn fordi fotgjengerfelt ikke kan bestemmes gjennom en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Dette bestemmes med eget vedtak etter veglova.
- Arealformålet der gravhaugen ligger er endret fra AVT (annen veggrunn) til KMV (vern av kulturmiljø eller kulturminne). Videre er det lagt en hensynssone H730 (båndlegging etter lov om kulturminner) over gravhaugen.
- Planbestemmelsene pkt. 5.1 er endret etter krav fra fylkeskommunen. Teksten er endret til at «De berørte kokegropfeltene, ID 173915 og ID 173916, som er markert som henholdsvis bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse» og «Det gis tillatelse til inngrep i den berørte sikringssonen rundt gravhaug ID 3880, markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet, uten ytterligere arkeologisk undersøkelse. Det forutsettes at arbeidet med etableringen av gang-/sykkelveien innenfor sikringssonen utføres på en måte som sikrer gravhaugen mot utrasing, setningsskader eller enhver annen form for inngrep eller ferdsel. Kulturminnemyndigheten skal kontaktes i forkant av gjennomføringen av tiltaket i sikringssonen».
- Arealene med avsatt formål o_AVT16 og o_GS2 (annen veggrunn og gang- og sykkelveg) i plankartet som var på høring er endret på grunn av at de kom i konflikt med eksisterende bygning på Klekkenveien 155, gnr/bnr 102/105. Hele o_GS2 og den delen av o_AVT16 som var innenfor gnr/bnr 102/105 er endret til arealformål B/T (kombinert bolig og forretning). I tilhørende planbestemmelse pkt. 3.1.7 er det sikret at gårdsplassen mot fylkesveien skal holdes åpen så gående- og syklende kan passere.
- I bestemmelsene punkt 6.3 er det lagt inn et rekkefølgekrav om opparbeiding av gang- og sykkelvei østover mellom Nedre Klekkenvei og Borgergata, i tråd med tilsvarende rekkefølgekrav i plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.12.2025 – 30.01.2026. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt syv uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 3.

Planforslaget ble sendt til barnerepresentanten for egen uttalelse ut fra hensynet til barn og unge i plansaker. I sin uttalelse peker barnerepresentanten blant annet på viktigheten av å sikre sammenhengende og trygge gangforbindelser til skole, barnehage og fritidsarenaer. Det anbefales videre at lekeplassene utformes universelt og tilpasses ulike aldersgrupper.

Innsigelser

Buskerud fylkeskommune fremmet en teknisk innsigelse til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. Innsigelsen gjaldt hensynet til automatisk fredede kulturminner. Endringene fylkeskommunen krevde er nå innarbeidet i planen, og innsigelsen er dermed automatisk falt bort. Kommunestyret kan vedta reguleringsplanen.

For nærmere informasjon om innsigelsen, se oppsummering av og kommentarer til høringsuttalelsene vedlegg 3.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag hovedsakelig uregulert. Det er små overlapp med tilstøtende planer, jf. forslag til vedtak, punkt 2.

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, 102/46, 102/129 og 102/105 delvis berørt. Det gjelder imidlertid svært små deler av de private eiendommene.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

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?
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Haugsbygd er definert som et «områdesenter» i arealstrategien.
2. 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.
3. Boligbebyggelse	Planforslaget er i tråd med prinsippet om variasjon i boligtyper, men i strid med prinsippet om lokalisering av høy utnytting (se over).
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeiding av en delstrekning av gang- og sykkelvei fra planområdet mot Haug sentrum, frem til krysset med Nedre

	Klekkenveien, samt til gang- og sykkelvei på strekningen Nedre Klekkenvei – Borgergata. Sistnevnte er i tråd med tilsvarende rekkefølgekrav i plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen. I tillegg regulerer planforslaget noe areal (innenfor planområdet) til en del av en eventuell fremtidig gang- og sykkelvei mellom Hønefoss og Haugsbygd. Denne delstrekning er det ikke knyttet rekkefølgekrav om opparbeiding til.
5. 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.
6. Næringsutvikling	Ikke relevant
7. Masseforvaltning	Det settes rekkefølgekrav om ivaretagelse av massehåndtering. Bestemmelsene sier 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.
8. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
9. Rekkefølgebestemmelser	Planforslaget setter rekkefølgekrav til opparbeiding av gang- og sykkelvei østover mot Haug sentrum, teknisk infrastruktur, dokumentasjon av skolekapasitet, støyskjerm, opprettelse av parkeringsplasser m.m.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til bolig. Planforslaget er i

hovedtrekk i tråd med overordnet plan ved at det åpner opp for boligbygging. Utnyttelsesgraden innenfor planområdet er omtalt i tabellen over.

Juridiske forhold

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapet Strategi og plan i tråd med 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.

Kommunedirektørens vurdering

Uttalelser til planforslaget

Vurdering av mottatte uttalelser fremgår av vedlegg 3. Mange av merknadene er innarbeidet i planforslaget.

Naturmangfold og grønnstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner.

Det er vurdert at utbyggingen ikke vil medføre noen ekstra belastning på naturtyper eller økosystem. 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. Det er ikke registrert noen forekomster innenfor planområdet. Jorda er opprinnelig benyttet til boligformål og landbruksformål og er således bearbeidet.

Ifølge miljødirektoratets naturbasekart var det ved planoppstart en registrering av karplanten aksveronika i starten planprosessen (2023), men denne registreringen er nå fjernet. Denne var lokalisert i veiskråningen nær avkjøring til vestre del.

De miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert oppfylt. Det vises til konkrete vurderinger i planbeskrivelse kap. 9. 6.

Bokvalitet

Planforslaget legger til rette for ulike boligtyper som rekkehus, firemannsboliger og blokkbebyggelse. Dette vil kunne gjøre området attraktivt for mennesker i ulike livsfaser. Varierte boformer der flere generasjoner bor i samme område er forbundet med god bokvalitet. For firemannsboligene og blokkene vil det være både felles og private uteoppholdsareal, mens rekkehusene vil ha private hager.

Leke- og møteplasser

Lekeplasser for boligområdet er vist i planforslaget. De skal også fungere som sosiale møteplasser. Det er satt rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av plassene.

Det legges til rette for felles lekeplasser både på vestre del og på østre del av planområdet. Lekeplassene skal tilpasses barn i ulike aldre 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.

Fortetting og utnyttingsgrad

Boligtetthet og utnyttingsgrad har vært et tema i planarbeidet. Det er lagt vekt på at området er avsatt til bolig i kommuneplanen, og at planforslaget legger opp til en fortetting i et område som allerede har en del boligbebyggelse. Ved å fortette her tar man ikke i bruk nye områder til bolig.

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. Støyrapporten som fulgte planforslaget ved høring og offentlig ettersyn er lagt til grunn for støytiltak og gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsene.

Tilrettelegging for sykkel og gang

Planforslaget ivaretar trafikksikkerheten for myke trafikanter fra planområdet og til eksisterende nett av gang- og sykkelveger for videre ferdsel.

Det er satt rekkefølgekrav om opparbeiding av gang- og sykkelvei vestover fra krysset med Nedre Klekkenvei til og med kollektivholdeplass, samt østover på strekningen Nedre Klekkenvei – Borgergata. Sistnevnte er i tråd med tilsvarende rekkefølgekrav i plan 428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen

Det skal opparbeides et sikkert krysningspunkt fra gang- og sykkelveien til nordsiden av Klekkenveien på den siden boligene ligger.

På sørsiden av Klekkenveien vestover i retning Hønefoss reguleres areal til en fremtidig gang- og sykkelvei, men denne delen tas ikke med i rekkefølgebestemmelsene.

Områdestabilitet og flomfare

Dette er vurdert i rapport som fulgte planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. 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.

Automatisk fredede kulturminner

Det er innarbeidet hensynssoner og bestemmelser for automatisk fredede kulturminner etter veiledning fra Buskerud fylkeskommune. På denne måten er kulturminnene er godt ivarettatt både i plankart og planbestemmelser.

Samlet vurdering

Boligtetthet og utnyttingsgrad har vært et tema i planarbeidet. Det er lagt vekt på at området er avsatt til bolig i kommuneplanen, og at planforslaget legger opp til en fortetting i et område som allerede har en del boligbebyggelse. Ved å fortette her tar man ikke i bruk nye områder til bolig.

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. Automatisk fredede kulturminner er ivarettatt i planforslaget etter veiledning fra Buskerud fylkeskommune.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Rune Hallingstad

kommunedirektør