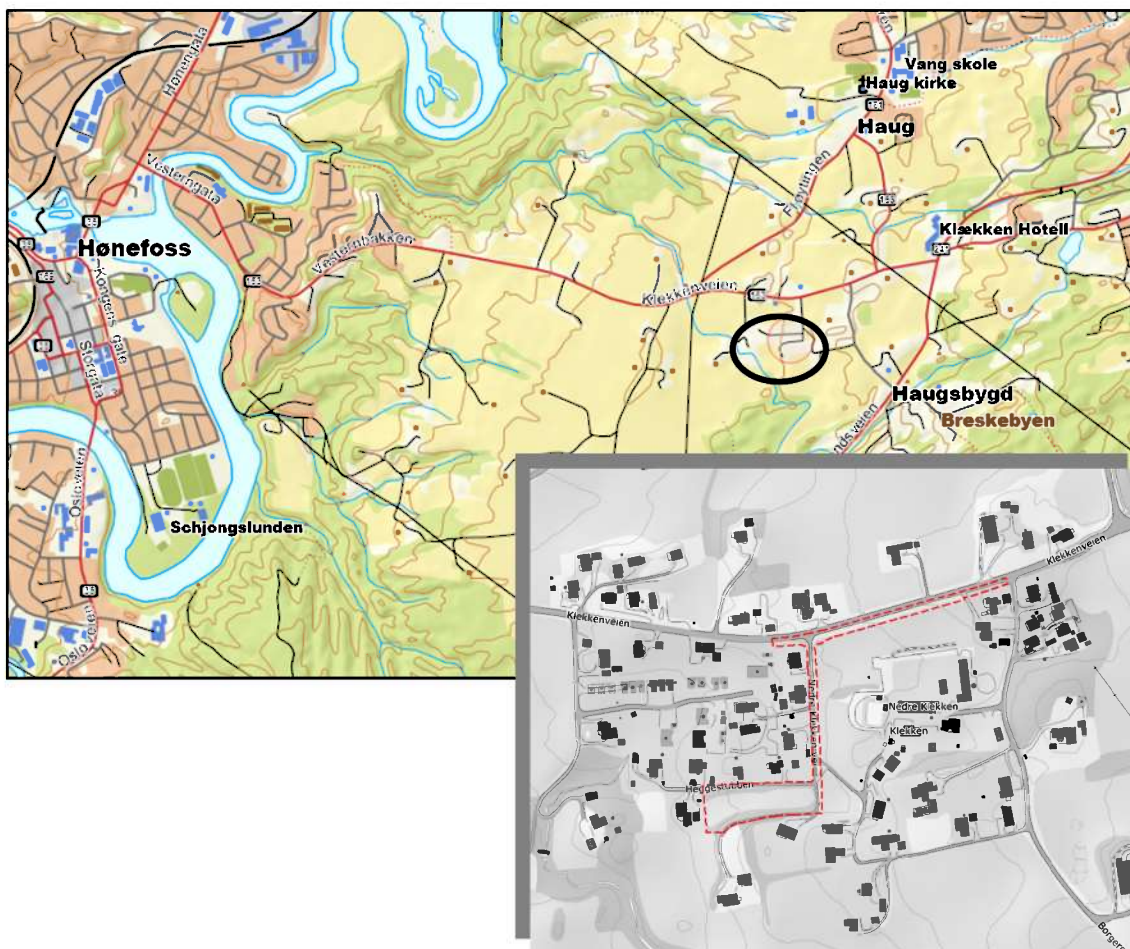




Ringerike kommune

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

PLANBESKRIVELSE 0605-428 Detaljreguleringsplan for Nedre Klekkenhagen



Forslagsstiller: BoligPartner AS

Innhold

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	4
2.1 Bakgrunn/ hensikten med planen	4
2.2 Forslagstiller/ tiltakshaver, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning (Pbl §§ 4-1 og 4-2)	5
2.6 Kart, bilder, ortofoto, illustrasjoner	5
3. Planprosessen	7
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	7
4. Planstatus og rammebetingelser	7
4.1 Overordnede planer	7
4.2 Gjeldende og tilgrensende planer	8
4.3 Temaplaner m.m.	9
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	12
5.1 Dagens situasjon i planområdet	12
5.2 Landskap	12
5.3 Kulturminner og kulturmiljø	13
5.4 Naturverdier/Biologisk mangfold	14
5.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.6 Landbruk	14
5.7 Trafikkforhold	14
5.8 Barns interesser	15
5.9 Sosial infrastruktur	15
5.10 Universell tilgjengelighet	16
5.11 Teknisk infrastruktur	16
5.12 Grunnforhold	16
5.13 Støyforhold	18
5.14 Luftforurensing	18
5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	18
6. Beskrivelse av planforslaget	19
6.1 Planlagt arealbruk	20
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	22
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	24
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	24
6.5 Parkering	25
6.6 Tilknytning til infrastruktur	25
6.7 Trafikkløsning	26
6.8 Universell utforming	27
6.9 Uteoppholdsareal	27
6.10 Kollektivtilbud	28
6.11 Kulturminner	29
6.12 Sosial infrastruktur	29
6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	29
6.14 Plan for avfallshenting	29
6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	30

6.16 Rekkefølgebestemmelser, j.fr. §6 i planbestemmelsene:	31
7. Konsekvensutredning	32
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	33
8.1 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	33
8.2 Uteområder.....	34
8.3 Trafikkforhold.....	35
8.4 Universell tilgjengelighet.....	35
8.5 ROS.....	35

Vedleggsliste	
Navn	Dato
Planbeskrivelse (denne)	28.01.2019
Planbestemmelser	28.01.2019
Detaljreguleringsplankart for Nedre Klekkenhagen - pdf	07.01.2019
Detaljreguleringsplankart for Nedre Klekkenhagen - sosi	07.01.2019
Sosikontroll til Detaljreguleringsplankart for Nedre Klekkenhagen	07.01.2019
Illustrasjoner for Nedre Klekkenhagen	-
Ros-analyse for Nedre Klekkenhagen	09.08.2018
Sol- og skyggeanalyse for Nedre Klekkenhagen	08.08.2018
Veiprofiler for Nedre Klekkenhagen	2018
Rapport_ Områdestabilitet Nedre Klekkenhagen – GrunnTeknikk AS	07.02.2018
Arkeologisk rapport Nedre Klekkenhagen – Buskerud Fylkeskommune	01.03.2018
Vurdering av innkomne innspill – Ordinær varsling	10.12.2018
Vurdering av innkomne innspill – Begrenset varsling	10.12.2018
Referat fra oppstartsmøte	01.12.2016
Trafikkanalyse	28.01.2019

1. Sammendrag

Planforslaget legger til rette for oppføring av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uteområder. Totalt 12 boenheter. Illustrasjonsplanen skisserer mulig løsning hvor boligene søkes vendt mot vest hvor utsikten og solforholdene er best. Hovedlekeplassen er lokalisert mot søndre del av planen da det er her man kan oppnå best kvalitet på arealet med tanke på solforhold, utforming og variert lek. Dette arealet danner også en fin overgang til det inntilliggende jordet. I tillegg er det avsatt en sandlekeplass nær BFS1-2 samt en grønnstruktur som kan benyttes som intern gangforbindelse mellom feltene. Det er tatt utgangspunkt i eksisterende vegarealer til adkomsten, men utbedringer av vegene og kryssløsning mot fylkesveien er nødvendig ved tilføring av 12 nye boenheter. Det er også foretatt en begrenset varsling om utvidelse av planområdet langs fylkesveien i ettertid for å kunne innlemme gang-/sykkelforbindelse frem til Borgergata. Det er forsøkt å ta hensyn til de omkringliggende interesser på best mulig måte.

2. Bakgrunn

2.1 Bakgrunn/ hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, hvor det planlegges oppføring av to firemannsboliger og to tomannsboliger på tomt 102/101 og 102/55.

De aktuelle boligtypene varierer noe i størrelse. Størrelsen er ikke endelig fastsatt, da byggets BRA må tilpasses i forhold til krav om antall parkeringsplasser. Det er avsatt parkeringsarealer som dekker minst 1 biloppstillingsplass pr boenhet for firemannsboligene og 2 biloppstillingsplasser for to-mannsboligene. I tillegg er det satt av noe ekstra plass for å dekke eventuelle ekstra parkeringsbehov.



Illustrasjon av mulig hustype - tomannsbolig



Illustrasjon av mulig hustype - firemannsbolig

2.2 Forslagstiller/ tiltakshaver, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget fremmes av BoligPartner AS på vegne av Sandvold boliger AS.

Eiendommer berørt av planområdet:

1. Gnr/bnr: 102/101 og del av 102/55 - Utbyggingsområdet
2. Del av Gnr/bnr: 102/2, 102/47, 102/55 og 2163/1 – Arealer til vei og gang-/sykkelveg

2.3 Tidligere vedtak i saken

Arealet er ikke regulert og overlapper heller ingen gjeldende planer.

Planen har blitt behandlet som oppstartsak i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning,

Sak: 26/17. Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke varslet eller inngått noen utbyggingsavtaler, men på grunn av utvidelsen av plangrensen i ettertid som følge av krav til innlemmelse av gang- og sykkelvei langs fylkesveien, så vil det være behov for å avklare kostnadsfordelingen med de aktuelle partene i saken. Utbyggingsavtale må således avtales nærmere i etterkant.

2.5 Krav om konsekvensutredning (Pbl §§ 4-1 og 4-2)

J.fr. forskrift om konsekvensutredning, §4, skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8. Tiltaket det skal planlegges for faller ikke inn under forskriftens § 6 – jfr. vedlegg I, som omfatter tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det faller heller ikke inn under forskriftens § 7 eller § 8. Det er således konkludert med at planarbeidet ikke er omfattet av forskriften.

2.6 Kart, bilder, ortofoto, illustrasjoner



Ortofoto hvor planområdet vises med gule linjer. Kilde: Norge i bilder.



Adkomstveg, Nedre Klekkenveg



Adkomstveg, Heggstubben



Planområdet sett fra østre ende og vestover



Veg langs søndre plangrense

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram.

Det ble avholdt oppstartsmøte med Ringerike kommune 01.12.16. Plangrensen berører noe LNF-areal i øst pga adkomstvei, og med bakgrunn i dette har prosjektet blitt behandlet som oppstartsak i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, Sak: 26/17. Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets innstilling til formannskapet.

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort av Ringerike kommune i Ringblad 20.05.17 og i brevform datert 15.05.17.

Frist for merknader ble satt til 19.06.17. Begrenset varsel om utvidelse av plangrense ble varslet i brevform til berørte parter 21.06.2018. Frist for merknader ble satt til 01.08.2018. Innkomne merknader er referert og kommentert i egne vedlegg.

Medvirkning i forhold til planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsel og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til det som fremlegges.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel gjelder forvaltning av arealer og andre naturressurser. Den omfatter alt areal i kommunen, både land- og vannareal.

Arealdelen består av plankart, bestemmelser og retningslinjer.

Plankartet viser den arealbruk som planen fastlegger.

Bestemmelsene utfyller og utdyper arealbruken. I vedtatt plan er plankart og bestemmelser juridisk bindende slik at arealbruk og tiltak som er i strid med planen ikke er tillatt. Retningslinjene gir veiledning om planens intensjoner og holdepunkter for hvordan den skal praktiseres.



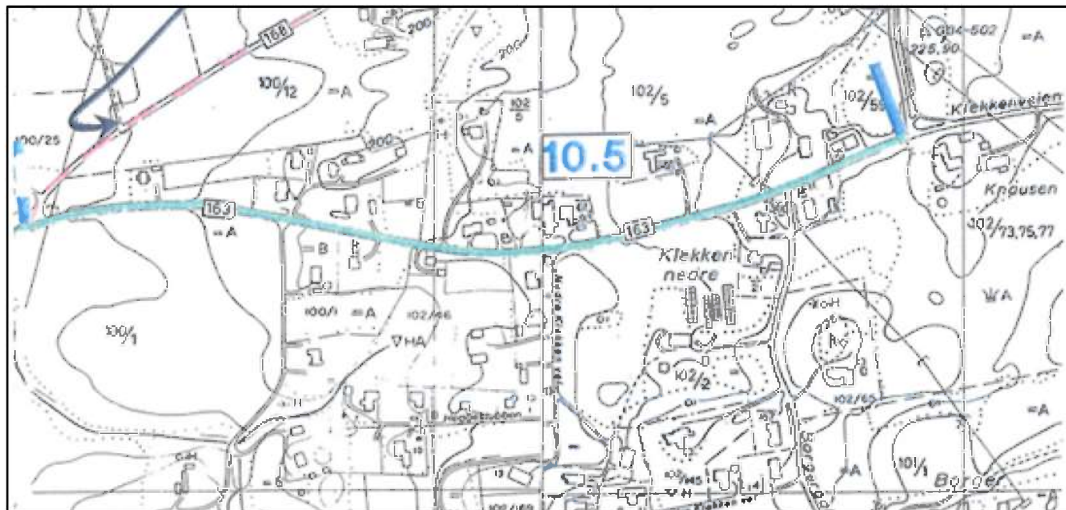
Kommuneplanens arealdel Ringerike 2007-2019, ble vedtatt 30.08.2007 og viser at planområdet er avsatt til boligformål samt noe LNF-areal langs vei. LNF-arealet har vært benyttet til bl.a. gartnerdrift av Klekken Gartneri og Hagesenter.

Kommunedelplanen for gående og syklende:

Kommunedelplan for gående - og syklende vedtatt 29.06.1995, viser forslag til fysisk tilrettelegging for myke trafikanter i Hønefoss.

Planområdet tilhører ruten benevnt 10.5, som strekker seg fra Fløytingen til Hvalsveien.

Strekningen forbi avkjøringen til planområdet er ikke opparbeidet for gående og syklende, og kommunedelplanen antyder at det er stor trafikkbelastning her. Forslag til tiltak på den aktuelle strekningen er gang- og sykkelveg. Rekkefølgebestemmelsene til gjeldende plan for «390 – Klekkenhagen boligområde» skal sikre opparbeidelse av gangveg på strekningen Nedre Klekkenvei – Borgergata.



Utsnitt over er hentet fra Del 2 i kommunedelplanen for gående og syklende som tar for seg de ulike strekningenes nåværende situasjon og forslag til tiltak.

4.2 Gjeldende og tilgrensende planer

Planen grenser delvis til «390 - Klekkenhagen boligområde» (ved lekearealet BLK2).



Utsnittet over viser plangrensen og tilstøtende plan (Kilde: Kommunens kartløsning på nett).

4.3 Temaplaner m.m.

Energi- og klimaplan for Ringerike har fokus på følgende hovedmål.

A Det skal stimuleres til økt bruk av fornybare energikilder (spesielt bioenergi) og energibærere i Ringerike generelt. Oljefyring skal fases ut.

B Ringerike kommune skal bidra og legge til rette for at klimautslipp fra transport skal reduseres gjennom satsning på kollektivtrafikk, sykling og fokus på utslipp fra kjøretøyer.

C Kommunale bygg og anlegg i Ringerike skal være mest mulig klimavennlige. Dette innebærer blant annet satsning på både effektiv energibruk og nye fornybare energikilder.

D Kommunen skal utnytte sin rolle som pådriver og kunnskapsformidler for å gjøre Ringerike mer energi og klimavennlig.

Konsesjonsgrense for fjernvarme er regulert av kommuneplanens konsesjonsområde, hvor planområdet ligger utenfor.

Kommunens folkehelsemelding tar opp at flere bør sykle og gå, samt at det er fokus på universell utforming. Samfunnet skal utvikles slik at det blir enkelt å være fysisk aktiv i hverdagen. Utvikling av Hønefoss som sykkelby og universelt utformet lokalsamfunn skal prioriteres. Areal og relevant tilretteleggelse i skole, barnehager og bolignære områder er viktige vilkår for barn og unges mulighet for å drive fysisk aktivitet og gjennomføre utdanning.

Grønn Plakat:

Hovedmål: Bevare hovedtrekkene i nåværende grønnstruktur og unngå videre oppdeling og splittelse av områdene.

- Delmål:
1. Bevare sammenhengende grønnstrukturer som knytter Hønefoss til større friluft- og naturområder.
 2. Bevare og knytte sammen grønne korridorer som binder grøntområdene og "bydelene" i Hønefoss sammen.
 3. Sikre tilstrekkelig med gode grøntområder for den befolkning som bor i byen i dag, og for de nye innbyggerne som det er ønskelig at bosetter seg i byen.
 4. Reparere mangler og utvide strukturen.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

4.4.1 Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR)

§2.1 Nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø

Viktige nasjonale mål er å:

-Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

-Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

4.4.2 Meld. St. 33 (2016 – 2017) Melding til Stortinget - Nasjonal transportplan 2018 – 2029

Nasjonal transportplan 2018–2029 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede og langsiktige målet i transportpolitikken, som er:

«Et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.»

Dette målet peker ut retningen for utviklingen av transportsystemet frem mot 2050 og gir rammen for innsatsen i transportplanen.

Regjeringen har lagt vekt på en balansert måloppnåelse. Dette innebærer å gjøre prioriteringer slik at ressursbruken bidrar i retning av de tre hovedmålene:

- Bedre framkommelighet for personer og gods i hele landet
- Redusere transportulykkene i tråd med nullvisjonen
- Redusere klimagassutslippene i tråd med en omstilling mot et lavutslippssamfunn og redusere andre negative miljøkonsekvenser.

Barn og unges transportplan – utdrag fra kap. 7 i NTP:

Spesifikke behov i barnas transporthverdag omfatter i hovedsak trygg skoleveg og sikre soner, sikker transport, sikre holdeplasser, forebygging og systematisk trafikkopplæring. Disse forholdene omfatter ikke kun transportsikkerhet; tiltakene påvirker og påvirkes av planlegging, arealbruk og universell utforming i byer og tettsteder. På dette viset er barn og unges transportbehov integrert i transportplanen og ivaretas innenfor det langsiktige og overordnede målet om et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.

Regjeringen vil:

- Legge til rette for at åtte av ti barn og unge skal velge å gå eller sykle til skolen
- Styrke trafikkikkerheten for barn og unge
- Legge vekt på barn og unges behov i planleggingen og utviklingen av transportsystemet
- At det skal legges vekt på hensynet til barn og unge i lokal og regional planlegging
- Følge opp transportetatene og Avinor når det gjelder hensynet til barn og unge i utviklingen av transportinfrastrukturen
- Styrke kompetansen om trafikkikkerhet i barnehage og skole

4.4.3 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015.

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette går frem av plan- og bygningsloven § 6-1.

Forventningene er delt inn i tre hoveddeler med tilhørende forventninger:

Første del omhandler gode og effektive planprosesser. Utdraget under viser noen av forventningene som er omtalt i første del.

- Kommunene tar i bruk mulighetene som ligger i plan- og bygningsloven for prioriteringer og forenklinger. Kommunene oppdaterer overordnede planer, unngår flere plannivåer enn nødvendig, sørger for hensiktsmessig detaljering og tar i bruk mulighetene for parallell plan- og byggesaksbehandling.*
- Kommunene sikrer effektiv behandling av private planforslag, og bidrar til god plankvalitet ved å gi tidlige, tydelige og relevante krav til utredninger og dokumentasjon.*
- Fylkeskommunene og kommunene sikrer enkel tilgang til digitale plandata gjennom bruk av digitalt planregister, og tar i bruk verktøy for digital plandialog og plan- og byggesaksbehandling.*

Andre del omhandler planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling generelt.

Utdraget under viser noen av forventningene som er omtalt i andre del.

- Fylkeskommunene og kommunene tar hensyn til klimaendringer og risiko og sårbarhet i sin samfunns- og arealplanlegging og byggesaksbehandling. Kommunene sikrer at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyser for utbyggingsplaner, som gir et godt kunnskapsgrunnlag for å forebygge og redusere aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold. Det tas særlig hensyn til naturfarer og eksisterende og fremtidige klimaendringer.*
- Fylkeskommunene og kommunene identifiserer viktige verdier av naturmangfold og landskap, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø, og ivaretar disse i regionale og kommunale planer. Tilgjengelig kunnskap tas aktivt i bruk og samlede virkninger synliggjøres og tas hensyn til.*
- Fylkeskommunene og kommunene sikrer viktige jordbruksområder, og legger til rette for nye og grønne næringer i tilknytning til jordbruk og skogbruk, som grønt reiseliv, mat med lokal identitet og utnyttelse av bioenergi.*

Tredje del omhandler planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder spesielt. Utdraget under viser noen av forventningene som er omtalt i tredje del.

- Den regionale og kommunale planleggingen legger til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*
- Kommunene sikrer høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegger for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes for nye utbyggingsområder tas i bruk.*
- Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.*
- Kommunene tar vare på naturverdiene og legger til rette for fysisk aktivitet og trivsel for hele befolkningen ved å sikre sammenhengende grønne strukturer, åpne vannveier og nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv.*
- Kommunene legger prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse.*

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Dagens situasjon i planområdet

Planområdet har et areal på ca 9,1 daa og ligger langs Klekkenveien/Fv 163. Tomtene som skal bygges ut med boliger ligger langs Nedre Klekken vei / Heggstubben og i enden av et landbruksareal som en liten avstikker. Primært er arealet benyttet til landbruksformål men er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Nærmeste nabobebyggelse i nord, består av frittliggende eneboligbebyggelse. Denne bebyggelsen grenser igjen til et nyere felt som er under utbygging, «Klekkenhagen boligområde».

5.2 Landskap

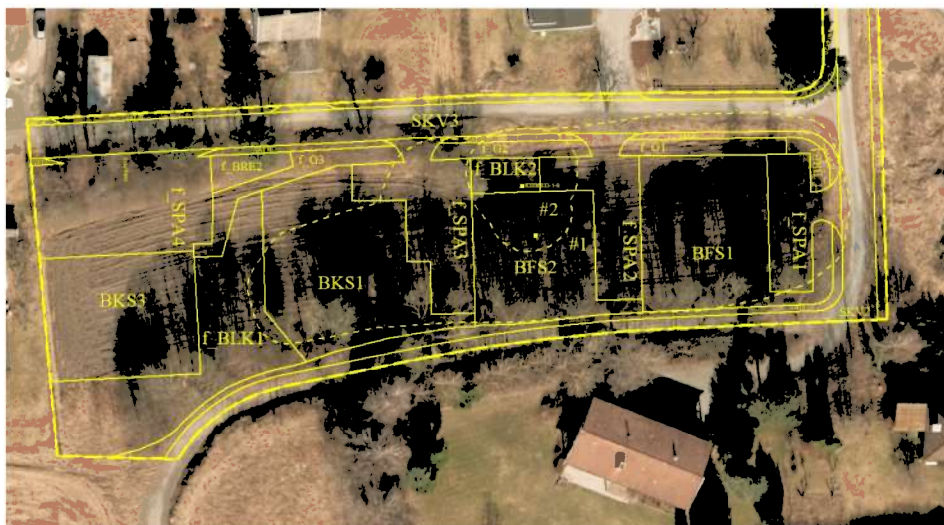
Topografi

Områdets topografi fremstår som forholdsvis flatt, men har en svak helling mot vest, samt noe stigning langs plangrensen mot veien i sør hvor naboeiendommen 102/168 har en høyde opp mot ca 209moh.

Utbyggingsområdet starter på ca 204moh i sør-østre hjørne, og heller gradvis til ca 197moh i vest. Adkomstveien Nedre Klekken vei, ligger langsmed kotene på høyden 203-204moh, med en liten stigning til 205moh ved krysset mot fylkesveien.

Solforhold

Det er forholdsvis gode solforhold i området. Trærne som står langs søndre grense kan imidlertid, ifølge ortofoto, kaste skygge forholdsvis langt inn på planområdet, men dette vil variere både i forhold til årstid og tid på døgnet. Tid og dato for ortofoto er ikke kjent, men vedlagte sol- og skyggeanalyse viser den planlagte situasjonen ved ulike årstider og tider på døgnet.



Lokalklima

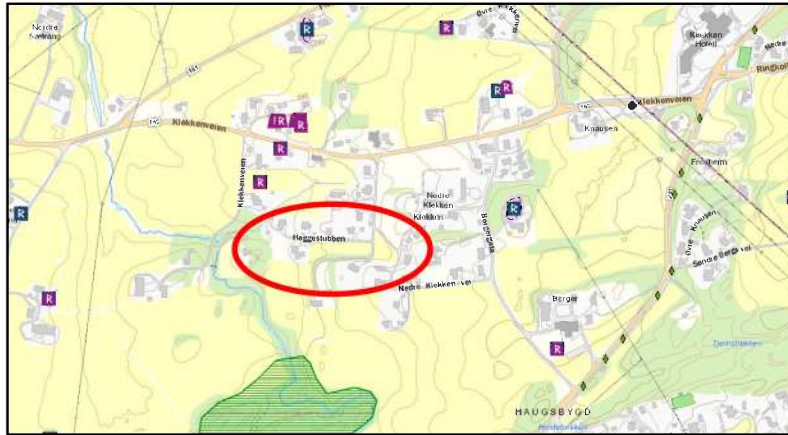
I følge Norsk Klimaservicesenters klimaprofil for Buskerud så kan det sommerstid bli over 30 °C både ved kysten og i indre dalstrøk. Således er den høyeste temperaturen i Norge på 35,6 °C målt på Nesbyen 20. juni 1970. Årsnedbøren er lavere enn 700 mm både på Ringerike og i enkelte indre dalstrøk, mens den i fjellstrøkene i nordvest er på over 1500 mm. Det forventes ikke at det storstilte temperatur og nedbørmønsteret vil endre seg vesentlig.

Det beregnes at årstemperaturen i Buskerud fra 1971-2000 til 2071-2100 vil øke med ca. 4 °C; med størst økning om vinteren og minst om sommeren. Årsnedbøren er beregnet å øke med ca. 15 %. Dager med mye nedbør kommer litt hyppigere, og med økt nedbørintensitet. For vind viser beregningene små endringer, men usikkerheten er stor.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Offentlig tilgjengelige kartbaser på miljødirektoratet sin nettside (miljodirektoratet.no – naturbase) viste ved oppstarten av planarbeidet at det ikke forelå noen registreringer innenfor planområdet.

Buskerud fylkeskommune ønsket i sin merknad til oppstartsvarslingen at det skulle gjennomføres en arkeologisk registrering av området, da de anså potensialet for å finne automatisk fredete kulturminner i dyrka mark som høyt. De informerte om at det er registrert flere gravminner på Klekken og at det er registrert bosetningsspor i form av kokegropser lenger nord.



Med bakgrunn i dette, ble det foretatt en arkeologisk registrering hvor det ble gjort funn av ti automatisk freda kulturminner. Et dyrkingslag ID 236336, og ni kokegropser ID 23633-1-9. Automatisk freda kulturminner har en sikringssone på 5 meter. Utsnittet til høyre er mottatt fra fylkeskommunen og viser lokasjonen.



Arealet som omfattes av kulturminnene er avmerket i plankartet som bestemmelsesområde #1 og #2.

Avgrensingen er hentet fra Askeladden. Det er ønske om å søke dispensasjon fra

kulturminneloven §3, da kulturminnene legger beslag på det meste av byggbart areal.

Fylkeskommunen har antydnet at de stiller seg positive til en slik dispensasjon i dette tilfellet og at de i høringsperioden sender søknad til Riksantikvaren som gjør sitt vedtak i dispensasjonsspørsmålet. Vedtaket vil gjelde bestemmelser som skal knyttes til bestemmelsesområdene.



5.4 Naturverdier/Biologisk mangfold

I følge miljødirektoratets naturbasekart er det ingen naturverdier av betydning innenfor planområdet. Selve tomten hvor det skal oppføres boliger er registrert med fulldyrket mark og uproduktiv skog.

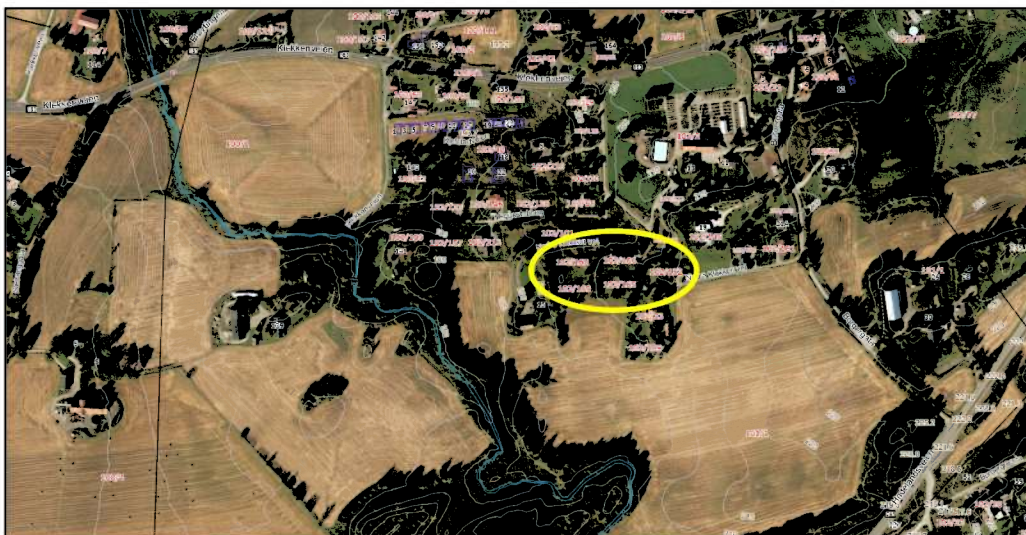
Landbrukskontoret mener imidlertid i sin merknad til oppstartsvarselet at naturverdier må anses som viktig tema å utrede. De mener det er en del viktige naturtyper og artsobservasjoner i området, og at potensialet for naturverdier er over gjennomsnittet. I denne sammenheng nevnes det dragehode. Selv om det ikke er registrert forekomster i umiddelbar nærhet til planområdet, er det likevel viktig å være klar over at arten finnes i Haug og Haugsbygd, og at den er beskyttet gjennom forskrift.

5.5 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet kan ikke defineres som et rekreasjonsområde, da arealet opprinnelig har blitt benyttet til landbruksformål.

5.6 Landbruk

Tomten som skal bygges ut, ligger som en liten avstikker inn mellom eksisterende boligbebyggelse i enden av et større sammenhengende landbruksområde. Arealet er primært registrert med dyrkbar mark samt noe uproduktiv skog i randsonen.



5.7 Trafikkforhold

Trafikkforholdene inn mot planområdet vurderes som gode. Fylkesveien er forholdsvis trafikkert, mens selve adkomstveien Nedre Klekken vei, i dag betjener et sted fra 11 til 20 eiendommer, alt etter hvilken adkomst boligene som ligger langs avstikkeren som leder frem til Borgergata bruker.

Fartsgrensene og eventuell ÅDT er:

Fylkesvei 163: 60 km/t vest for avkjøring og 40 km/t øst for avkjøring - ÅDT 4800 (Kilde: vegvesenets strekningsdata)

Nedre Klekken vei og Heggstubben: 40 km/t

Terrengarronding:

Det er ikke behov for store terrenginngrep, men noe bearbeiding vil være nødvendig.

5.8 Barns interesser

I følge kommunens web-side har kommunen ulike fritidstilbud for barn og unge, både i sentrum og nærområdene. Den største aktiviteten er i regi av frivillige organisasjoner innen kultur- og idrettsaktiviteter.

Funksidrett: «Idrett og fysisk aktivitet for funksjonshemmede i Ringeriksregionen» er et samarbeid mellom kommunene, idrettsrådene, og idrettsklubber i Ringerike, Jevnaker, og Hole. Målet er å øke aktivitetstilbudet for mennesker med funksjonsnedsettelse gjennom klubber i Ringeriksregionen. Målgruppen er primært personer i alderen 7 - 18 år.

5.9 Sosial infrastruktur

Skole:

Barn fra Nedre Klekkenhagen vil tilhøre Vang skolekrets.

Ifølge «SKOLEBRUKSPPLAN FOR RINGERIKE KOMMUNE 2011 – 2019» er kapasiteten for Vang skole på ca 340 elever. På kommunens nettside informeres det om at skolen har ca 300 elever og det vil således være noe ledig kapasitet til å ta imot flere barn.

Barnehage:

I følge handlingsprogrammet 2017-2020 for Ringerike kommune så er barnehagekapasiteten forholdsvis god og 91% av barna i Hønefoss har barnehageplass. Ringerike kommune har pr i dag et tilbud til alle med lovmessig rett til plass, og har i tillegg gitt tilbud til flere barn som fyller ett år i løpet av året. Målet er å tilby barnehageplass på 1-årsdagen. Det imidlertid bestemt at barnehagekapasiteten som helhet skal økes.



Utsnittet over viser noen av skolene og barnehagene som kan være aktuelle for barn og unge på Klekkenhagen. (Kilde: kommunens kartside på nett). Vang skole og Haugsbygd ungdomsskole blir således et naturlig skolevalg.

Øvrige:

I Haugsbygd og/eller Hønefoss er det tilgang til det meste av fasiliteter som lege, alders- og sykehjem, kirke/gravlund, post m.m.

Avstanden fra planområdet til Hønefoss er på ca 3-5km og Haugsbygd 1-3km og det er mulig å ta buss.

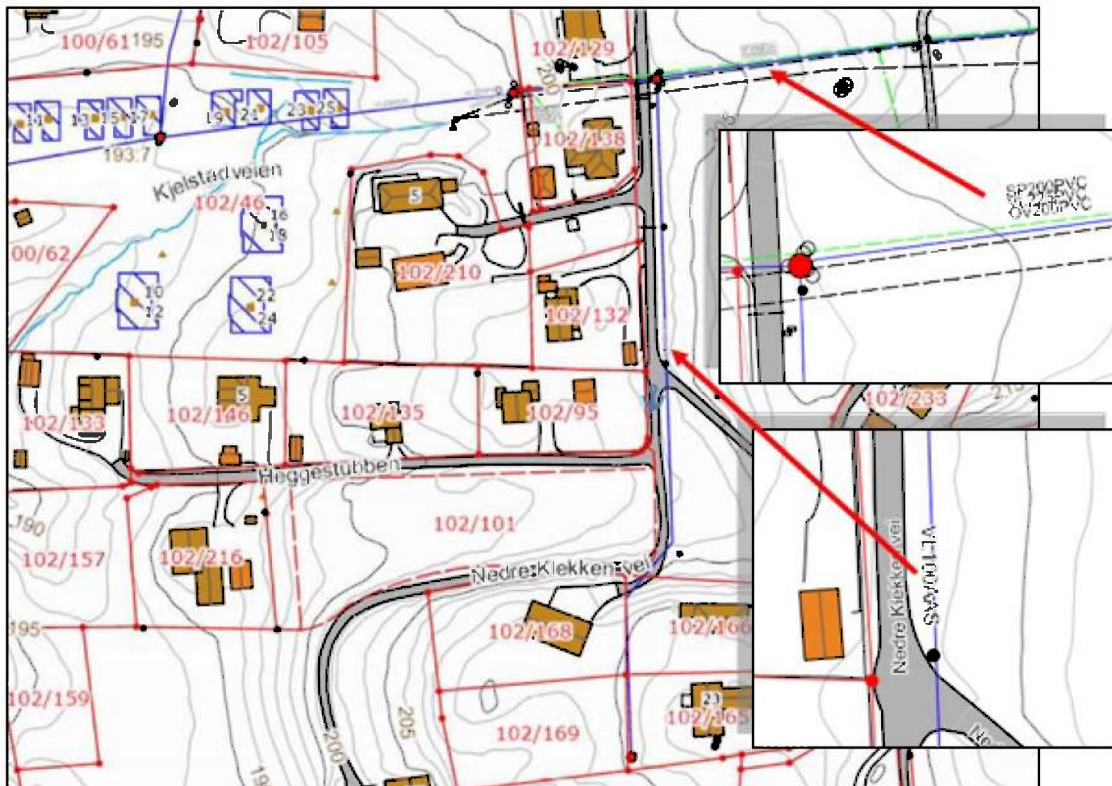
5.10 Universell tilgjengelighet

Planen underkastes PBL §20-1 for søknadspliktige tiltak. Gjeldende teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innen planområdet. I dette gjelder da regler for *tilgjengelig- og brukbar bolig*.

5.11 Teknisk infrastruktur

5.11.1 Vann og avløp.

Kommunens ledningskart viser følgende eksisterende VA-ledninger i området:



Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, skal utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

5.11.2 Trafo/Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg. Det anses heller ikke som økonomisk forsvarlig å knytte planområdet til fjernvarmeanlegget. Boligene vil ha tilgang til elektrisk oppvarming. I tillegg vil alle boenheter ha tilgang på skorstein, noe som gir mulighet for bruk av bioenergi.

Nettstasjon vurderes sammen med kraftleverandør ved byggesøknad.

5.12 Grunnforhold

Planområdet består primært av dyrket mark og veiarealer. Etter en gjennomgang av offentlig tilgjengelig informasjon i NGU sin kartbase – Arealinformasjon, er det lite som tyder på at

grunnforholdene medfører noen nevneverdig fare i forbindelse med utbygging av området. De viktigste registreringene er omtalt nedenfor.

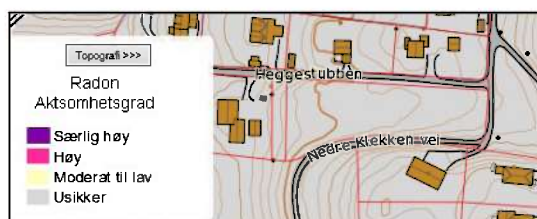
Marin grense: Planområdet ligger ifølge NGU sin kartside, Arealinformasjon, delvis innenfor og delvis utenfor marin grense. Vestre del ligger under marin grense.



Løsmasser: Grunnen består ifølge NGU av forvitningsmateriale. (Løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Tykkelsen er mer enn 0,5 m.)



Radon: I følge NGU ligger planområdet innenfor en sone som er definert som «usikker». Den usikre sonen ligger mellom arealer som er vurdert med «særlig høy aktsomhetsgrad» mot Hønefoss sentrum og spesielt mot sør ligger det soner som er vurdert med «moderat til lav» aktsomhetsgrad. Da radon kan forekomme stort sett over alt, skal alle boliger være forberedt for evakuering av Radon-gass. Løsninger legges til grunn iht PBL og gjeldende teknisk forskrift og anbefalinger fra Statens Strålevern.

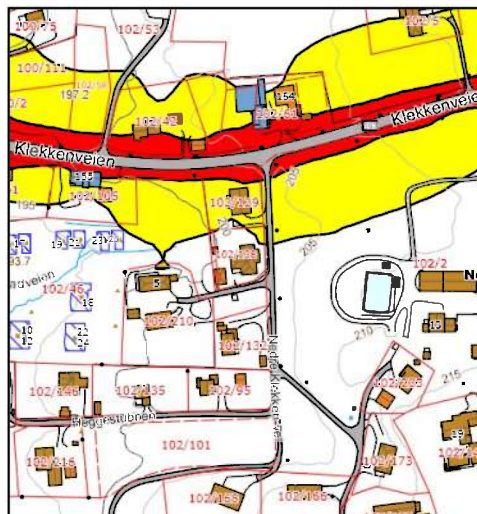


Ledninger:

Det ligger VA-ledninger i veien langs Nedre Klekken vei. Se forøvrig punkt 5.11 – Teknisk infrastruktur.

5.13 Støyforhold

Den nye bebyggelsen vil ligge i overkant av 150m fra fylkesveien og det ansees som unødvendig med egne støyberegninger i forbindelse med utbyggingen. Ny bebyggelse vil også ligge noe skjermet til bak eksisterende bebyggelse. Kommunens kartinnsynsløsning viser støysoner langs fylkesveien og tomten som skal bygges ut med boliger berøres ikke av disse. Støysonedataene er datert 14/11-2010 og beregningsåret er satt til 2025. I og med at tiltaket vil medføre noe økt trafikk langs Nedre Klekkenvei og at naboer har uttrykt bekymring for økt støy som følge av dette, så innlemmes det et krav til støyvurdering i bestemmelsene for å avklare støybelastningen og behovet for eventuelle avbøtende tiltak på de tilstøtende eiendommene.



5.14 Luftforurensing

Det er ingen kjent luftforurensing i området.

5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se vedlagt ROS-analyse.

Følgende utredninger er gjennomført:

Geoteknisk vurdering av områdestabilitet – GrunnTeknikk AS

Arkeologisk registrering – Buskerud fylkeskommune

6. Beskrivelse av planforslaget



6.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppføring av konsentrert- og frittliggende småhusbebyggelse. Det planlegges for oppføring av to tomannsboliger på BFS1-2 og to firemannsboliger på BKS1-2 (se illustrasjon av mulig bebyggelse under punkt 2.1).

Adkomstveien, Nedre Klekken vei, bør oppgraderes og planforslaget har tatt hensyn til dette. Parkering skal skje på felles parkeringsplasser tilhørende hvert enkelt delfelt og avkjøringen til disse vil bli fra Heggevegen for parkeringsplassene SPA2-4 og fra Nedre Klekken vei for SPA1.

Felles lekeareal er plassert mot vest og skal innby til lek og fysisk aktivitet for barna, samt fungere som et samlingspunkt for alle på tvers av delfeltene. Det er også avsatt et mindre areal til en liten sandlekeplass litt nærmere BFS1-2. Denne er lokalisert inntil grønnstrukturen/turveien som skal lede frem til BLKI.

6.1.1 Reguleringsformål.

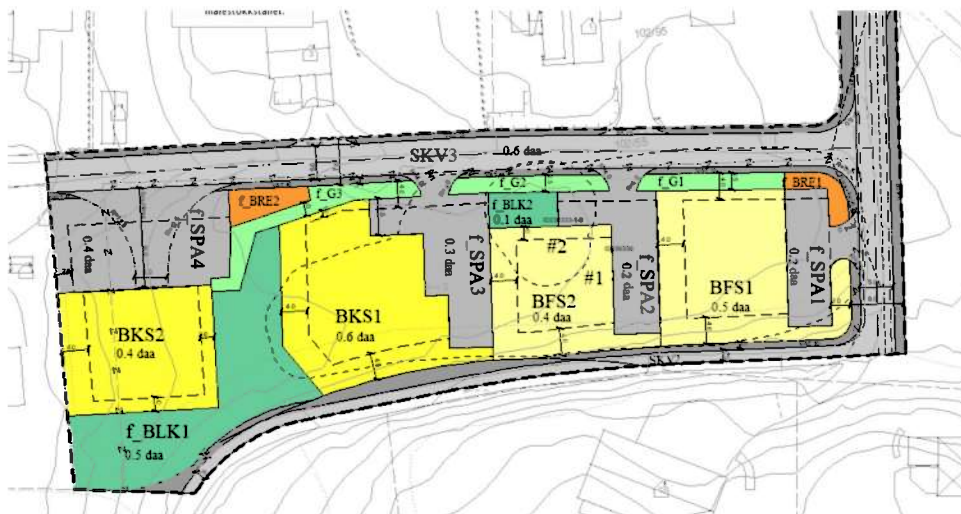
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Lekeplass (BLK)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Kjøreveg (SKV)
- Gang- og sykkelveg (GSV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (VAT)
- Parkeringsplass (SPA)
- Grønnstruktur (G)



6.1.2 Arealregnskap

Arealrapport for Nedre Klekkenhagen - 28.01.2019		
FELTNAVN	RPAREALFORMÅL	AREAL i m2
BFS1	1111	497,732
BFS2	1111	376,108
	1111 Totalt	873,84
BKS1	1112	573,089
BKS2	1112	427,828
	1112 Totalt	1000,917
f_BRE1	1550	34,599
f_BRE2	1550	48,449
	1550 Totalt	83,048
f_BLK1	1610	502,256
f_BLK2	1610	54,771
	1610 Totalt	557,027
o_SKV1	2011	995,228
SKV10	2011	11,921
SKV2	2011	1187,696
SKV3	2011	627,688
SKV4	2011	4,259
SKV5	2011	8,417
SKV6	2011	8,376
SKV7	2011	14,751
SKV8	2011	14,551
SKV9	2011	14,275
	2011 Totalt	2887,162
o_GSV1	2015	134,111
o_GSV2	2015	776,035
	2015 Totalt	910,146
o_VAT1	2018	25,112
o_VAT2	2018	59,191
o_VAT3	2018	259,985
o_VAT4	2018	282,528
VAT10	2018	162,131
VAT11	2018	141,102
VAT12	2018	38,797
VAT13	2018	39,67
VAT14	2018	20,176
VAT15	2018	33,463
VAT16	2018	27,382
VAT17	2018	3,291
VAT5	2018	49,576
VAT6	2018	186,284
VAT7	2018	66,516
VAT8	2018	77,587
VAT9	2018	22,19
	2018 Totalt	1494,981
f_SPA1	2080	163,667
f_SPA2	2080	213,291
f_SPA3	2080	270,224
f_SPA4	2080	401,356
	2080 Totalt	1048,538
f_G1	3001	54,454
f_G2	3001	57,647
f_G3	3001	98,808
	3001 Totalt	210,909
	Totalsum	9066,568

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Innenfor boligformålet frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2), kan det oppføres eneboliger eller tomannsboliger i inntil to etasjer. Bebyggelsen skal tilpasse seg øvrig bebyggelse i nabolaget.

Illustrasjonsplanen som følger planmateriale illustrerer mulig utforming av planområdet, og viser en vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer på hvert av feltene.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Innenfor boligformålet konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2), kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i inntil to etasjer og i form av to-mannsboliger og/eller firemannsboliger. Bebyggelsen skal tilpasse seg øvrig bebyggelse i nabolaget.

Illustrasjonsplanene som følger planmateriale illustrerer mulig utforming av planområdet, og viser en firemannsbolig på hvert av feltene.

Lekeplass (BLK)

Felles lekeareal for beboere innfor felt BKS1-2 og BFS1-2, utgjør ca 557m² totalt.

f_BLK1 skal utformes med grønne universelt utformede overflater og inneholde bl.a lekeapparater som huskestativ, sandkasse og fastmontert sittebenk. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle. Lekeplassen skal sikres med støttemur/gjerde mot tilgrensende adkomstvei i sør.

f_BLK2 skal inneholde minst en sandlekeplass og en fastmontert sittebenk.

Lekearealene skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis innen planområdet, eller innen uke 28 påfølgende sommer.

Lekearealet f_BLK1 plasseres delvis mot sør-vestre hjørne av hensyn til både trafiksikkerhet, solforhold og tilgjengelighet. Interne gangforbindelser skal sikre adkomsten. Lengste avstand blir fra delfelt BFS1 på ca 75m og det legges således til rette for en mindre sandlekeplass noe nærmere feltene BFS1-2. Denne er tiltenkt de aller minste barna.

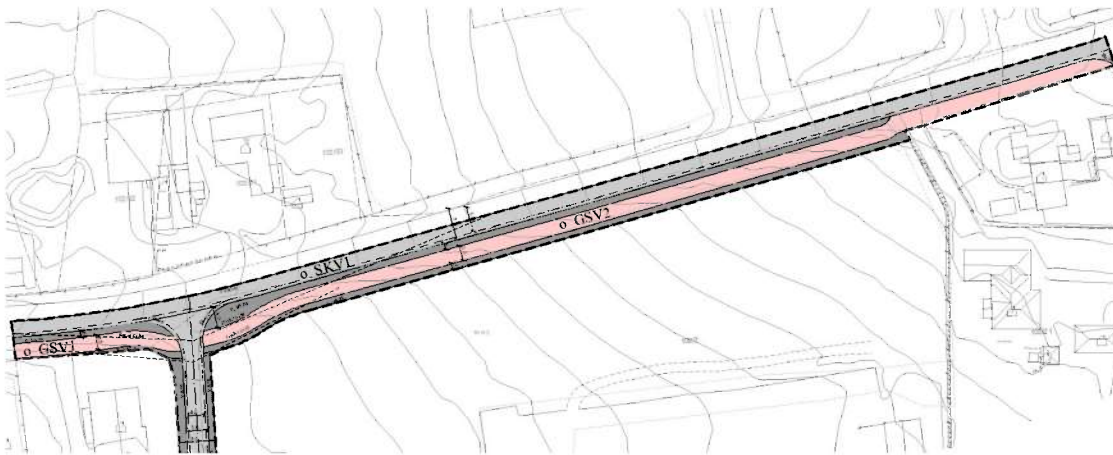
Renovasjonsanlegg (BRE) Det er avsatt to fellesarealer til renovasjon (og evt. post). Arealene ligger nær vegen og er således lett tilgjengelige for renovatør. f_BRE1 skal være felles renovasjonsareal for beboere innenfor felt BFS1-2 og f_BRE2 for beboere innenfor felt BKS1-2. Adkomsten/manøvreringsarealet til parkeringsplass SPA4, skal også kunne benyttes som snuplass for renovatør.

Kjøreveg (SKV)

o_SKV1 er offentlig veg, fylkesvei 163. SKV2-3 er adkomstveier til nytt felt samt eksisterende eiendommer langs disse. SKV4-10 er eksisterende avkjørsler til boliger langs SKV2-3.

Gang- og sykkelveg (GSV)

o_GSV1-2 er offentlig gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegen skal bygges med 3,5m bredde inkl. skulder.



Annen veggrunn – Tekniske anlegg (VAT)

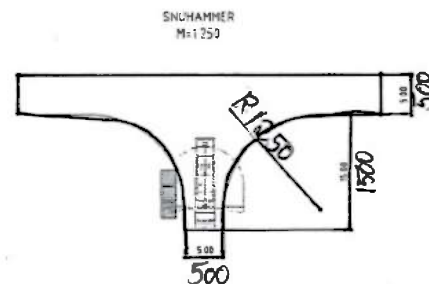
VAT1-17 omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegenes funksjon, utenom selve trafikkarealet, og hvor trær og busker vil bli holdt nede. Dette omfatter vegens vedlikeholdssoner med bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. o_VAT1-4 er offentlige arealer tilknyttet fylkesvei/gang- og sykkelveg.

Parkering (SPA)

Det legges opp til felles parkeringsplasser for beboerne innenfor planområdet. Arealene kan bestå av garasjer, boder og biloppstillingsplasser ute på terreng.

f_SPA1 skal være felles parkeringsareal for beboere innenfor felt BFS1, f_SPA2 for beboere innenfor BFS2, f_SPA3 for beboere innenfor BKS1 og f_SPA4 for beboere innenfor BKS2.

Adkomsten/manøvreringsarealet på SPA4 skal også benyttes som snuplass for renovatør. Arealet tilfredsstiller således mål på vendehammer mottatt av renovatør.



6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Boligbebyggelsen søkes vendt mot vest da dette medfører både best sikt, solforhold og rom mellom bebyggelsen.

6.3.1 Bebyggelsens høyde.

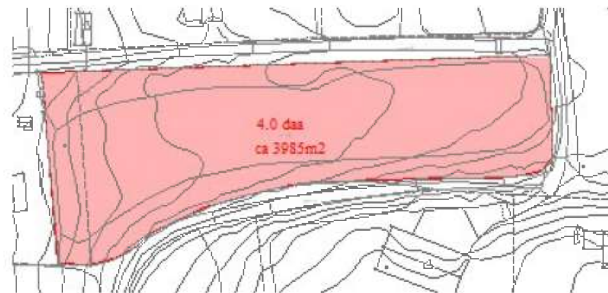
- Maks mønehøyde: 9m over gjennomsnittlig planert terreng.
 - Maks gesimshøyde: 7m over gjennomsnittlig planert terreng.
 - Ark med bredde under 1/3 av hovedtaket regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.
 - For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,0m og maks mønehøyde 5,5m.
- I tillegg er det innlemmet bestemmelser som begrenser byggehøyden pr delfelt ved angivelse av maks kotehøyde for møne.

Boligbebyggelsen i nærområdet ellers, er primært oppført med 1-2 etasjer, noen med saltak, noen valmtak og også noen med takopplett. Det tillates således bruk av ulike takformer innenfor planområdet, for lettere å kunne tilpasse seg den eksisterende bebyggelsen. Det er pr i dag ingen pulttak i nærområdet, men bruk av denne taktypen vil kunne virke dempende på høyden.

6.3.2 Grad av utnyttning.

%BYA skal regnes ut fra samlet areal pr delfelt inkl. tilhørende parkeringsareal. Eks. areal BKS1 + areal SPA3. Det legges således opp til en forholdsvis høy utnyttelse pr delfelt isolert sett med %BYA=40-50% inkl.

parkeringsareal. Dette frigjør areal til bl.a. lek, gangforbindelse/grønnstruktur, renovasjon og parkering. Med utgangspunkt i illustrasjonsplanen vil den totale utnyttelsen samlet for hele eiendom 102/101 (ekskl. veiareal) + vestre del av 102/55 imidlertid ligge på ca 30% (inklusive garasjer/biloppstilling).



6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling.

Totalt innenfor planområdet legges det til rette for oppføring av 12 nye boenheter fordelt på to tomannsboliger og to firemannsboliger.

6.3.4 Byggegrenser

Innenfor arealene avsatt til boligformål (BKS/BFS) og parkering (SPA) skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Der byggegrensen ikke vises i plankartet samsvarer byggegrensen med formålsgrensen. Dette gjelder primært mellom boligformål og parkeringsformål.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet.

Variasjon i både størrelse og innhold på boenhetene vil kunne appellere til mennesker i ulike livsfaser, både eldre, barnefamilier, par og nyetablerere. Fleksible planløsninger kan tilpasses den enkeltes behov. Det legges til rette for et inkluderende bomiljø med interne gangforbindelser som leder frem til bl.a. felles lekearealer og renovasjonspunkter.

6.5 Parkering

Det er avsatt ca 1048 m² totalt til felles parkeringsareal. Ifølge kommunens parkeringsforskrift skal hver boenhet med et BRA t.o.m. 80m² ha minst en biloppstillingsplass. For boenheter over 80m² skal det avsettes to biloppstillingsplasser.

SPA1 dekker inntil 4 biloppstillingsplasser

SPA2 dekker inntil 4 biloppstillingsplasser

SPA3 dekker inntil 6 biloppstillingsplasser

SPA4 dekker inntil 8 biloppstillingsplasser

Det skal i tillegg avsettes plass til 2 sykler pr boenhet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

VA:

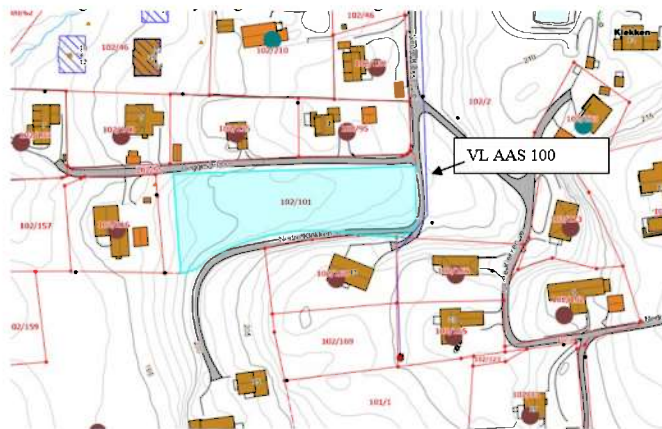
Kommunal vannledning ligger nær planområdets østre grense, langs Nedre Klekken vei, og det er naturlig å tenke tilknytning til denne ledningen.

Det er videre registrert slamavskillere på samtlige av de omkringliggende eiendommene.

Utbygging av planområdet vil medføre en økning av tette flater.

Dette kan medføre konsekvenser

både innad i feltet og for nedenforliggende eiendommer om nødvendige tiltak ikke gjennomføres i forbindelse med utbyggingen. I verste fall kan flom medføre fare for både liv og helse samt påføre eiendommer, boliger og infrastruktur store skader.



Tiltak i hht TEK17 §15-8: 1) Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

2) Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

Med bakgrunn i ovennevnte skal overvann og takvann fordrøyes på egen tomt eller tilføres overvannsledning. Kummer og evt. brannkum kan legges til parkeringsfeltene og ved behov kan det anlegges fordrøyningsmagasin i grunnen på lekearealene.

Naturlig avløpsretning er mot eksisterende bekk som ligger utenfor planområdet i vest.

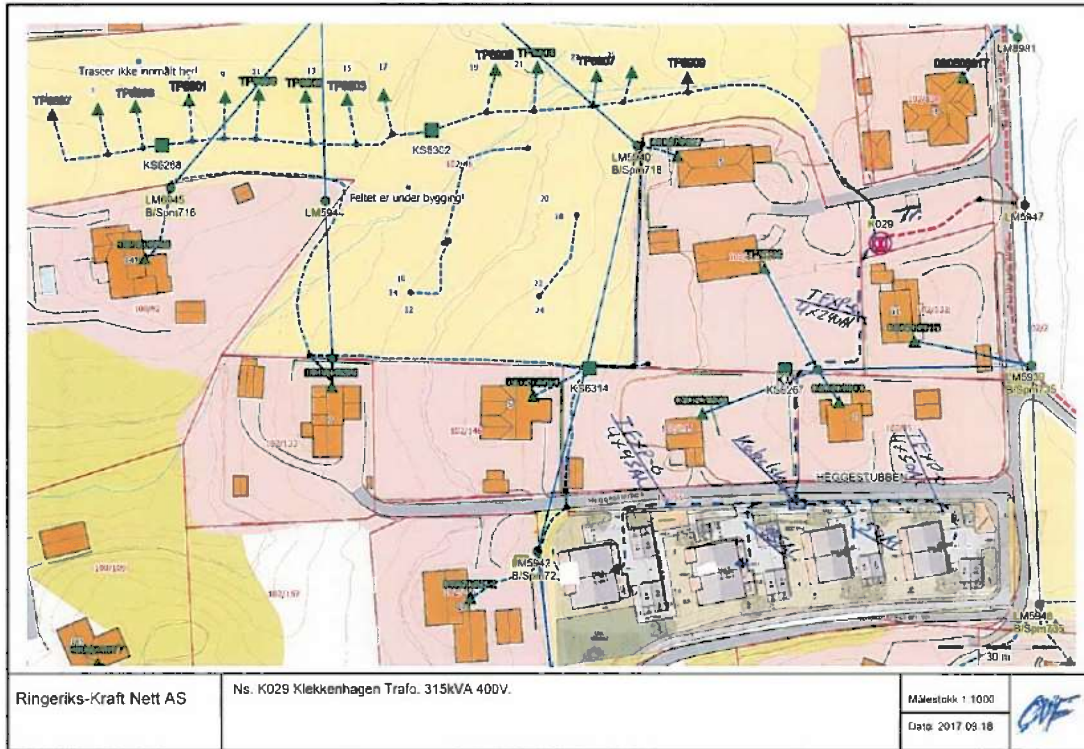
Teknisk plan for vann og avløp, inkl. løsning for overvannshåndtering, skal fremlegges kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis.

EL

Ringeriks-Kraft har laget et forslag til kabelplanløsning for boligene. Det er ifølge dem nylig montert ny nettstasjon i område i forbindelse med Block Watne AS sitt nye boligfelt som er

under bygging. Samme nettstasjon kan benyttes til denne utbyggingen. Kapasiteten må utvides med å bytte transformatoren fra 315KVA til 500kVA 22kV / 400V.

Prinsippsskisse:



6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst.

Fra fylkesvei 163 vil adkomsten til ny boligbebyggelse gå via Nedre Klekken vei og Heggestubben. Parkering vil skje i tilknytning til hvert delfelt.

For renovatør legges det opp til felles renovasjonspunkter nær adkomstvei. Bestemmelser og plankart skal sikre snumulighet innenfor parkeringsarealet SPA4, noe renovatør mente var en mulighet så sant arealet ikke ble benyttet til biloppstilling og snuplassen hadde tilfredsstillende mål.

6.7.2 Utforming av veger.

Planområdet fremstår som forholdsvis flatt, men med en svak helling mot vest. Adkomstveien (*Håndbok N100 – Veitype A1, fig. C.21*) er tiltenkt en veibredde på 5m inkl. skulder + sidearealer. Det er plass til noe mindre grøfteareal langs Heggestubben enn langs Nedre Klekken vei, og total veibredde er således 8m langs Nedre Klekken vei mot 7m for Heggestubben.

Fylkesveien har ifølge vegkartet til statens vegvesen en dekkebredde på 6.5m og en ÅDT på 4800 (2017) samt fartsgrense på 60km/t ved kryss, men som går over til 40km/t like øst for krysset. Med bakgrunn i disse opplysningene og det man kan se ut fra ortofoto og nærliggende reguleringsplaner, er det tatt utgangspunkt i veitype H1, figur C1 i håndbok N100 ved regulering. Frisikt er satt til 6x84.

Se for øvrig vedlagte lengdeprofiler og tverrprofiler for veg.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende.

I dag benyttes vegskulder som gangforbindelse fra avkjøring til Klekkenhagen og frem til Borgergata. J.fr. rekkefølgebestemmelser i tilstøtende plan og merknader fra bl.a. SVV så skal skoleveien trygges frem til Borgergata. Disse rekkefølgebestemmelsene skal også gjelde for denne planen. J.fr. håndbok N100 og håndbok V122 legges det således opp til en løsning med gang-/sykkelforbindelse på 3,5m inkl skulder for å imøtekomme kravet om trygg skolevei. Mellom vei og GS-vei er det satt av 1,5m til grøft/trafikkdeler. I følge håndbok V122 er det ved fartsgrense 30 og 40 km/t primært ikke stilt krav til trafikkdeler mellom veg og gang- og sykkelveg, men dette har vært ønsket regulert inn fra både SVV og kommunen. Det er begrenset med areal å ta av forbi gnr/bnr 102/130. Grunneier har her kommentert at de har lite areal å avse. Det er således valgt en løsning som tar minst mulig areal og hvor gang- og sykkelveien innsnevres og holdes utenfor denne eiendommen. Dagens løsning forbedres uansett betraktelig totalt sett.

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold.

Planområdet vil få adkomstvei sammen med øvrige tilknyttede boliger i området. Inntil videre beholdes veien privat og har således ikke fått status som «felles» i plankart og bestemmelser. Eksisterende veiretter for eksisterende tilknyttede eiendommer videreføres som i dag.

6.8 Universell utforming

Planen underkastes PBL §20-1 for søknadsppliktige tiltak. Teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadsppliktige tiltak innen planområdet. I dette gjelder da også regler for tilgjengelighet og brukbar bolig.

6.9 Uteoppholdsareal

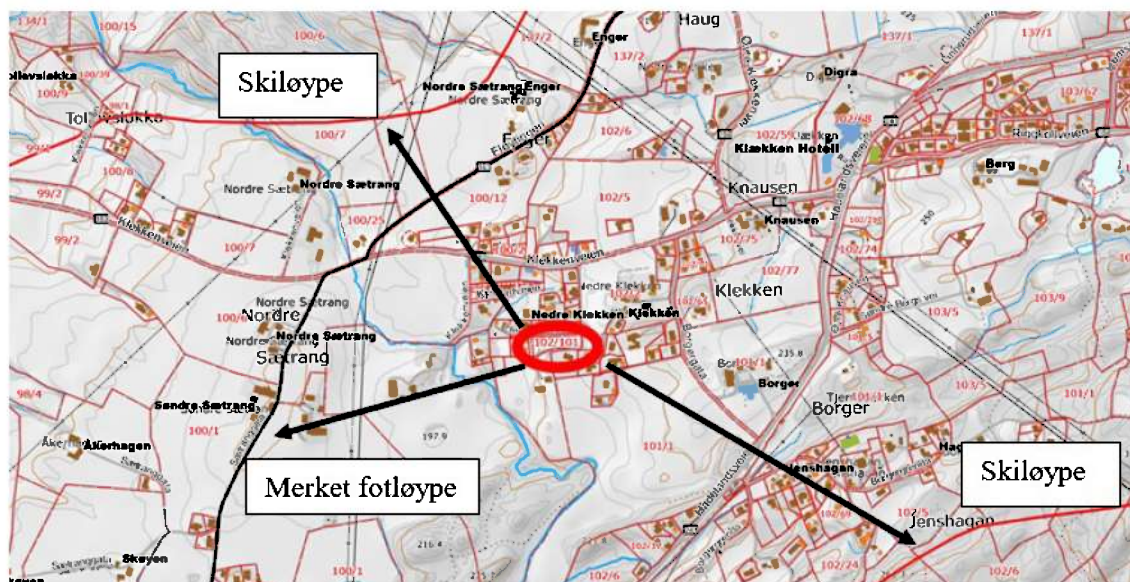
Innen planområdet er det avsatt arealer til felles lek og opphold på ca 557 m² (f_BLK1-2). Lekearealet BLK1 defineres som hovedlekeplassen/nærlekeplassen og ligger skjermet til med gode solforhold. Arealet skal utformes med grønne universelt utformede overflater og skal inneholde bl.a lekeapparater som huskestativ, sandkasse og sittebenker. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.

BLK2 er en mindre sandlekeplass, ca 55m², tiltenkt de aller minste barna. Lekeplassen er lokalisert inntil grønnstrukturen/stien og noe nærmere BFS1-2 for å ivareta avstandskrav til de boligene som ligger lengst unna BLK1.

Lekearealene skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis, eller innen uke 28 påfølgende sommer.

Grønn plakat:

I forhold til normer omtalt i «Grønn Plakat», dekker planområdet en nærlekeplass på 25 m² pr boenhet for konsentrert bebyggelse, evt. også med 50m² for den frittliggende småhusbebyggelsen. (Totalt 8x25m² + 4x50m² = 400m²). Videre er det ikke rom for grendelekeplass innenfor dette planområdet, men i naboplanen er det avsatt areal som kan romme bl.a. en ballbinge. Det er naturlig å se for seg at alle barna i nærområdet vil komme til å benytte seg av de ulike lekeplassene som finnes, uavhengig av både boligfelt og opprinnelig tilhørighet.



Det er turmuligheter i nærområdet. Noen ligger noe lenger unna enn 500m, men likevel innen en rimelig avstand. Merket fotløype ligger ca 450m unna, grovt målt i kart - luftlinje.

6.10 Kollektivtilbud

Det er kort vei fra planområdet til busstoppene «Freitag». Ca 400m / 4min gange (kilde: Googlemaps.com)



6.11 Kulturminner

Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Buskerud fylkeskommune har gjennomført en arkeologisk registrering av området, og det ble funnet ni kokegroper og ett dyrkningslag. Med bakgrunn i dette er kulturminnene innlemmet som bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet og med ønske om å få dispensasjon fra kulturminneloven §3.

Bestemmelsen knyttet til bestemmelsesområdene er midlertidige og vil fastsettes i henhold til Riksantikvarens krav til bestemmelser etter at søknad om dispensasjon er godkjent.

Det innlemmes bestemmelser som skal sikre varsling ved eventuelle andre funn.



6.12 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur, skoler og barnehager, er omtalt under punkt. 5.9.

6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Før opparbeidelsen av feltet starter, skal det fremlegges en VA-plan som Ringerike kommune skal godkjenne. Planen skal vise VA-trasèer og håndtering av overvann. Overvann skal så langt det er mulig fordrøyes innen planområdet. Det forutsettes påkobling til eksisterende kommunal vannledning som ligger langs Nedre Klekken vei. Se også punkt 6.6.

6.14 Plan for avfallshenting

HRA har bemerket i en e-post at dette er et boområde med smal vei og manglende snuplass i enden på veien. Det betyr at renovasjonsbilen med dagens løsning rygger ca 195 meter for å komme til de innerste husene. Rygging og renovasjonsbiler er ikke bra i forhold til sikkerhet for myke trafikanter. En renovasjonsbil skal etter renovasjonsforskriften rygge minst mulig og kun for å snu. De mener at det i dette tilfellet må bygges snuplass for renovasjonsbiler i området rundt det siste huset. At en renovasjonsbil skal komme ryggende er et negativt aspekt i forhold til sikkerhet for barn når man tenker dødvingler.

HRA opplyser også at de ved nyetableringer, i saker hvor det fra «gammelt av» har blitt rygget, alltid sier nei til nyetableringer hvis det fortsatt legges opp til rygging.

Etter dialog med HRA, legges det opp til felles renovasjonspunkter nær adkomstvei og med snuplass i enden av planområdet langs Heggstubben. HRA har antydnet at en løsning som kombinerer parkering og snuplass kan aksepteres så fremt det ikke parkeres på snuarealet og at krav til størrelse på snuplassen er ivaretatt. Snuplassen er således definert i plankartet med «regulert kjørefelt» og målsatt i henhold til kravene.

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Støy, støv, lukt - Analyseskjema

Tiltak: Asfaltering og jevnlig rengjøring av adkomstvei eller eventuelt salting av grusvei. Beholde vegetasjon i randsonene og/eller utarbeide en plan for nyplanting. Dette sikres via bestemmelser.

Byggherre må sørge for gode rutiner ved utførelse av arbeid som kan gi støv og overholde anbefalte grenser for bygge- og anleggs-støy (T-1442). Kommunen som tilsynsmyndighet bør påse at gjeldende krav og føringer blir overholdt.

Arkeologisk registrering

Tiltak: Arkeologisk registrering er gjennomført og funn blir ivaretatt i planforslaget. Rapport er vedlagt planmaterialet. Det vil bli søkt om dispensasjon fra kulturminneloven, da kulturminnene med sine sikringssoner dekker store deler av eiendommen og begrenser utbyggingen i svært stor grad. Ytterligere analyser (analyseskjema) i dette tilfellet ansees ikke som nødvendig.

Ustabile grunnforhold – Analyseskjema

Tiltak: GrunnTeknikk har foretatt en vurdering av områdestabiliteten.

Resultat: *«Ut i fra en helhetsvurdering er områdestabilitetsforholdene vurdert som tilfredsstillende. Den aktuelle tomte er ikke del av en faresone.*

Grave- og fundamenteringsforhold anbefales utført i samråd med geoteknisk sakkyndig når mer detaljerte planer foreligger. Det er aktuelt å utføre grunnundersøkelser som underlag for vurderinger».

Rapport er vedlagt planmaterialet.

Flom/urbanflom - Analyseskjema

Tiltak: Rekkefølgebestemmelser som sikrer utarbeidelse av VA-plan samt at planen inkluderer løsning for overvannshåndtering.

Andre mulige tiltak:

Grønne tak, infiltrasjon av takvann på grønne arealer, infiltrasjonssone/-grøft, regnbred, dammer, kjørbare arealer m/infiltrasjon (grus, åpen betongstein etc).

For veier kan overvannet ledes til infiltrasjonsgrøfter eller infiltrasjonssoner i sidearealene.

SVV og kommune må vurdere om dagens overvannssystem for hovedveiene er gode nok til å kunne ta unna flomvann om en flom skulle ramme som antydnet i NVEs aktsomhetskart. Eventuelt vurdere nødvendige tiltak for å redusere sannsynligheten for at beboere i dette området isoleres.

Trafikkulykke - Analyseskjema

Tiltak: Utbedring av kryss og frisktsoner. Sikres både via plankart og rekkefølgebestemmelser.

Ulykke som følge av anleggstrafikk – Analyseskjema

Da Nedre Klekkenvei benyttes som del av skolevei, vil anleggstrafikk i anleggsperioden kunne medføre økt risiko for ulykke med alvorlige konsekvenser som f.eks. tap av liv eller annen varig personskade.

Tiltak: Sikkerhet i anleggsfasen skal ivaretas gjennom løpende HMS arbeider i de ulike prosjekterings- og utførelsesfasene. Kvaliteten på dette arbeidet er ivaretatt i Byggherreforskriften. Videre skal nødvendige sikringstiltak gjennom hele anleggsfasen være vurdert og beskrevet i SHA-plan (Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø). Det innlemmes rekkefølgebestemmelse som skal sikre alternativ skolevei i anleggsfasen. Valgt løsning skal vedlegges byggesøknad.

Kraftforsyning – Analyseskjema

Tiltak:

- Bytte av transformator og tilknytning etter dialog med strømleverandør
- Rekkefølgebestemmelser som sikrer at dette blir utført til rett tid.
- Tilgang på alternative fyringsmuligheter til strøm.

Videre kan hver enkelt beboer selv, med enkle tiltak, sørge for å være forberedt på å klare seg uten strøm noen dager. Sikkerhverdag.no lister bl.a. opp følgende tiltak på sin hjemmeside: Sørg for å ha drikkevann, tørrmat, radio med batterier, lommelykt, stearinlys, fyrstikker, ved, førstehjelpsutstyr, kokeapparat som går på gass/rødsprit og kontanter. Er en beboer kritisk avhengig av strømforsyning kan et nødaggregat bidra til at man er mindre sårbar for strømbrydd. For å styrke beredskapen i samfunnet oppfordrer også DSB alle til å være forberedt på å klare seg selv i tre dager. I desember 2018 sendt de ut en brosjyre i posten med konkrete forslag til hva man bør ha i hus.

6.16 Rekkefølgebestemmelser, j.fr. §6 i planbestemmelsene:

1. Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
2. Før det kan gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann- og avløpsledninger og annen teknisk infrastruktur skal teknisk plan for disse godkjennes av kommunen. Se § 2.1 for innhold. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/tilplantes.
3. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for områdene BFS1-2 og BKS 1-2 før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstillende forskriftsmessige krav.
4. Krysset o_SKV1(fv.) / SKV2 skal være opparbeidet iht. statens vegvesens vegnormaler før det gis igangsettingstillatelse på boliger. I god tid før tiltak på/langs fylkesveg 163 kan igangsettes, skal det foreligge byggeplan godkjent av Statens vegvesen, og det skal være inngått gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.
5. Miljøoppfølgingsplan skal leveres til og godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse og skal bla. redegjøre for aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak. Den skal redegjøre for hvordan støy og støvplager kan forebygges i anleggsperioden, redegjøre for håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden. Det skal utnevnes en fast kontaktperson på byggeplassen som kan gi informasjon om byggeforløp og avklare eventuelle klager.
6. Det skal i forbindelse med søknad om tiltak og før det gis igangsettingstillatelse redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir levert.

7. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak og før igangsettingstillatelse skal det sendes inn en utomhusplan.

Utomhusplanen skal vise:

- Utomhusplanen skal dokumentere at krav til minste uteoppholdsareal, lekeareal og parkering er oppfylt i samsvar med kommunal vedtekt.
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde, takform, samt en estetisk redegjørelse for bebyggelsen som beskriver materialbruk og fargevalg. Høyde skal være målsatt ved inngangspartier.
- Adkomst, sykkel- og biloppstillingsplass(er) og garasje/carport med angivelse av høyde og adkomst til bolig.
- Gangforbindelse mellom feltene og frem til felles lekeplass BLK1-2.
- Nye terrenghøyder som viser arrondering av tomta og forholdet til nabotomter, gjerder, forstøtningsmurer og eventuell støyskjerming.
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng.
- Renovasjonspunkt og snuplass for renovatør.
- Leke- og uteoppholdsarealer med plassering av lekeapparater og sittebenker.
- Plan for nyplanting og bevaring av eksisterende vegetasjon, og hvor spesielt randsonene er i fokus av hensyn til reduksjon av støv fra vei, landbruk og anleggsarbeid.
- Eventuell plassering av nettstasjon
- Overvannshåndtering

8. Før det gis ferdigattest for første bolig skal lekearealene BLK1-2 ferdigstilles i henhold til planen og lekearealet benevnt BLK2 i tilstøtende reguleringsplan, skal sikres med gjerde eller tilsvarende mot vei SKV2, for å hindre barn i å løpe ut i veien.

Dersom det blir søkt om ferdigattest i vinterhalvåret, tillates lekeareal og sikring ferdigstilt senest innen uke 28 påfølgende sommer.

9. Gang og sykkelveg adskilt med minimum 1,5 meter på strekningen Nedre Klekkenvei – Borgergata, skal være opparbeidet iht. statens vegvesens vegnormaler før det gis brukstillatelse på boliger. Den kan være mindre adskilt, men da med fysisk skille som rekkverk eller ellipse. Før tiltaket med gang og sykkelveg kan igangsettes skal det foreligge byggeplan godkjent av Statens vegvesen, og det skal være inngått gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

10. SPA1-4 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse innenfor tilhørende delfelt.

11. Før brukstillatelse kan gis skal veistandard som beskrevet i § 2.1 være utbedret.

12. Før brukstillatelse kan gis skal tilrettelegging i form veistandard og snuhammer for renovasjonsbiler være etablert i henhold til dokumentert godkjent løsning fra HRA.

7. Konsekvensutredning

Planen faller ikke inn under tiltak som må konsekvensutredes jf. forskrift om konsekvensutredning. Det er derfor ikke nødvendig å utarbeide planprogram.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Det er ingen alvorlige konsekvenser knyttet til foreslått utbygging. Planforslaget medfører en fortetting i et allerede etablert boligområde. Bebyggelsen skal tilpasse seg den øvrige bebyggelsen til nærliggende boligfelt. Konsekvensene for naboer blir i form av økt trafikk på felles adkomstveg. Adkomstveiene vil få tilført trafikk fra inntil 12 nye husstander. Størst konsekvenser blir det således for beboerne nord for Heggstubben og vest for BKS2 som i tillegg til trafikkøkningen vil få byttet ut et nærliggende åpnet landbruksareal med flere nye boliger.

Planforslaget er i h.h.t. kommuneplanens samfunnsdel som ønsker bl.a. en boligutvikling som styrker sentrum, både i Hønefoss by og i de prioriterte lokalsamfunna som bl.a. Haugsbygd. Planområdet ligger sentralt til mellom både Hønefoss og Haugsbygd. Fortetting i et eksisterende boligområde er positivt i den forstand at man utvikler de boligfeltene som er og kan benytte eksisterende infrastruktur samtidig som nye utbygginger gjerne medfører oppgraderinger av veier, gangforbindelser og lekearealer som alle i nærområdene kan nyte godt av.

8.1 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

De viktigste §§ i Naturmangfoldloven som blir berørt er §§ 8-12.

§8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering:

§ 8 er 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. Arekologisk registrering er foretatt av Buskerud fylkeskommune og tiltak i forbindelse med funn er innlemmet i planforslaget.

Det er ikke registrert noen forekomster innenfor planområdet. Landbrukskontoret viser imidlertid til i sin merknad til oppstartsvarselet at det kan være forekomster av bl.a. dragehode, da det finnes registreringer av dette i området. Tatt i betraktning at arealet som skal bygges ut opprinnelig er benyttet i landbrukssammenheng, som således har medført jevnlig «inngrep», så anser forslagsstiller det som lite sannsynlig at planten vokser her, da den ifølge beskrivelsen har hatt en tilbakegang nettopp på grunn av bl.a. oppdyrking. Om det finnes noe her, så vil det da sannsynligvis være langs jordekanten. I følge Direktoratet for naturforvaltnings handlingsplan for Dragehode så nevnes bl.a. følgende om voksesteder: Voksestedene i Norge kan grovt grupperes i to typer: Tørr, ekstensivt drevet kulturmark og brattlendt naturmark som rasmark, bergskrenter og berghyller. Videre nevnes det at Dragehode er knyttet til habitater med stor lys-innstråling, uten eller med svært glissen tredekning. Ofte er voksestedet søreksponert og bratt. Jords-monnet er tørt, veldrenert og med lite humusinnhold. I de fleste tilfeller vokser den på steder med tynt jorddekke.

Det kan forekomme mangelfulle opplysninger for området fordi det ikke har vært spesielt undersøkt mhp naturmangfold, men det antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet. For å sikre eventuelle funn av rød- eller svartlistede arter i anleggsperioden, så innlemmes det bestemmelser som skal sikre rett handlingsmønster.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering:

§ 9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok, vedr. de naturverdier som finnes innenfor plan- og influensområdet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Tiltaket vil ikke medføre noen ekstra belastning på naturtyper eller økosystem. Det er ingen kjente registreringer innenfor utbyggingsområdet og jorda er opprinnelig benyttet til landbruksformål og er således bearbeidet. Arealet er også avsatt til boligformål i kommuneplanen.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering:

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Byggeteknikken og byggemetoden vil være i hht dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode. Alternative driftsmetoder, teknikker og utforming ansees om uaktuelt.

8.2 Uteområder

Plasseringen av lek og uteoppholdsareal vil ligge fint til mot sør-vest, mellom boligbebyggelsen og det mer åpne landskapet. Alle beboere vil få god tilgang til fellesarealer via interne gangforbindelser.

8.3 Trafikkforhold

Da inntil 12 nye husstander skal benytte seg av veiene Nedre Klekken vei og Heggstubben, vil dette medføre en liten trafikkøkning som følge av planforslaget. På grunn av dette legges det opp til en utbedring av veiene fra avkjøring fylkesvei og frem til nytt boligfelt. Naboer som er lokalisert mellom Nedre Klekken vei og Borbergata har bedt om skilting med gjennomkjøringsforbud, for å motvirke økt gjennomkjøringstrafikk som følge av utbyggingen. Dette er noe utbygger kan bistå med. Videre legges det opp til en gang- og sykkelforbindelse fra avkjøring Nedre Klekkenvei til Borbergata.

8.4 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet reguleres gjennom krav stilt i teknisk forskrift.

8.5 ROS

Funn fra ROS-analysen er omtalt under punkt 6.15 hvor også aktuelle tiltak er beskrevet.