



# Arealinnspill til kommuneplanens arealdel Ringerike kommune

Skjema er utfylt av	Henning Gulbrandsen
Dato for utfylling	16.05.2022
Tema for innspillet	Bolig
Hvilket område gjelder innspillet, stedsnavn	Nedre Klekken

## Kontaktinformasjon

Rolle	Navn	Telefon	E-post	Adresse
Forslagsstiller /grunneier	Sandvold Boliger AS	41475403	Henning.gulbrandsen@boligpartner.no	Osloveien 67, 3511 Hønefoss
Eventuell plankonsulent	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

## Vedlegg

Hva	Beskrivelse/kommentar
<input checked="" type="checkbox"/> Kart som viser avgrensning av innspillet (pdf-fil)	Målestokk 1:1000 til 1:2500. <i>Kart skal være i hensiktsmessig målestokk. Kartgrunnlag kan for eksempel lages i <a href="#">kommunens kartløsning</a> (avansert kart). Du finner også brukerveiledning på denne siden. Forslag til adkomst skal vises i innspill der det er aktuelt.</i>
<input type="checkbox"/> Digital kartfil som viser avgrensning av innspillet	<i>Hvis du har mulighet, legg gjerne ved georeferert kartfil, (EUREF89-UTM32) f.eks. SOSI-fil.</i>
<input type="checkbox"/> Annet	<i>Eventuell annen relevant dokumentasjon, f.eks. skisser, utredninger o.l.</i>

## Eiendomsforhold

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver	Er hjemmelshaver gjort kjent med innspillet?
102/2	Clausen Poul Skov	Ja
[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

## Informasjon og veiledning for å fylle ut skjemaet

### Arealinnspill skal sendes inn på dette skjemaet.

Innspill skal være så korte og konkrete som mulig. Alle endringer i arealbruk skal konsekvensutredes etter kravene i plan- og bygningsloven. I arbeidet med kommuneplanens arealdel er det kommunen som er ansvarlig for dette. For å kunne gjøre de nødvendige vurderingene og utredningene, er kommunen avhengig av at innspillene er godt beskrevet og begrunnet. Informasjonen i dette skjemaet skal gi kommunen grunnlag for å vurdere innspillene.

Vi gjør oppmerksom på at arealinnspillene er offentlige og blir publisert på kommunens nettsider.

Frist for å sende inn innspill er **12. juni 2022**.

Innspill til nye arealformål skal leveres med **utfylt skjema og kart** som viser avgrensning av innspillet. Innspill legges inn i kartløsningen på vår [nettside](#). Har du problemer med å få lagt innspill inn i kartløsningen kan du også sende innspillet til [postmottak@ringerike.kommune.no](mailto:postmottak@ringerike.kommune.no) eller per post til Ringerike kommune, Postboks 123 Sentrum, 3502 Hønefoss.

Merk innspillet med *Arealinnspill til kommuneplanens arealdel 2023-2035*.

### Hvordan behandler kommunen innspillene?

Arealinnspill blir vurdert opp mot kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi. Planprogrammet inneholder viktig informasjon om planarbeidet og hvordan innspill blir behandlet. Sammen skal disse dokumentene gi forutsigbarhet om hvilke innspill som er realistisk å få gjennomslag for i arealdelen.

Det er derfor viktig at du leser nøye gjennom hele planprogrammet før du begynner å fylle ut skjemaet. Det er også viktig at du setter deg inn i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi for å kunne vurdere hvordan ditt innspill bidrar til å oppfylle kommunens overordna mål og strategier.

Kommunens første vurdering av innspillene er en «grovsilning», hvor en del av innspillene blir sortert ut. Silingen behandles politisk. Grovsilingen skjer etter disse kriteriene:

- Jordvern
- Infrastruktur
- Beliggenhet
- Behov
- Naturmangfold og friluftsliv
- Samfunnssikkerhet (blant annet faresoner for kvikkleire og flom og beliggenhet i forhold til utrykningstider for brann og redning)

Alle som sender inn arealinnspill vil få tilbakemelding om resultatet av grovsilingen.

Innspill som tas med videre i prosessen blir utredet nærmere i en konsekvensutredning. Dersom innspillet tas med videre til konsekvensutredning, kan det hende at kommunen ber om noen nærmere utredninger/beskrivelser. Du blir kontaktet dersom dette er aktuelt.

## Informasjon og kontaktpersoner

Kommuneplanens samfunnsdel, forslag til planprogram og mer informasjon finner du på kommunens hjemmeside [www.ringerike.kommune.no/arealdel](http://www.ringerike.kommune.no/arealdel).

Har du spørsmål? Ta kontakt med Guro Li ([guro.li@ringerike.kommune.no](mailto:guro.li@ringerike.kommune.no)) eller Eirik Næss ([eirik.naess@ringerike.kommune.no](mailto:eirik.naess@ringerike.kommune.no)).

*NB: Tekst i kursiv i boksene er veiledning som du kan slette når du fyller ut informasjonen. For spørsmål som ikke er relevante, kan du skrive «ikke relevant». Du kan også slette siden med veiledning før du sender inn innspillet.*

## Om innspillet

### Beskrivelse av innspillet

Eiendom Gnr. 102/2 ønskes avsatt til bolig. Eiendommen ble spilt inn til boligformål i forrige revisjon av kommuneplanens arealdel, men ble i en begrenset høring ved 2. gangs behandling byttet mot et annet areal.

Klekken Handelsgartneri ble kjøpt av nåværende eier rundt 1990. Tidligere eier – Røine, hadde da drevet stedet som Klekken Handelsgartneri i ca. 25 år. Det var i hovedsak basert på videresalg av innkjøpte varer. Da nåværende eier tiltrådte eiendommen var det intet ønske om å endre driften og handelsgartneriet ble videreført. Fortsatt er driften av gartneriet den samme, med hovedvekt på videresalg av planter og hageartikler.

Fremdyrking av egne planter har tidligere vært forsøkt i mindre skala på Klekken Handelsgartneri. Fremdyrking av egne vekster er og har vært vanskelig og lite lønnsomt grunnet begrenset areal med dyrkbar jord og begrenset vanningskapasitet.

Langs Klekkenveien og 10 meter innover på eiendommen er jordsmonnet så grunt av ved pløying eller fresing av jorda berøres fjell. Flere steder er det synlige fjellnabber opp i dagen.

I den stripa med jord som kanskje er dyrkbar, 10 meter fra vei og ned mot utsalgsplassen på gartneriet, er det lagt tre store kummer på rekke nedover i fallretningen som kommunen har lagt ned for mange år siden. Dette ble gjort i sammenheng med at vann og kloakk ble lagt ned over tomte. Disse kummene ble plassert strategisk av kommunen, for å forberede fremtidig bebyggelse og infrastruktur på eiendommen.

Resten av eiendommen, ved handlingsplassen er det ikke jord, det samme gjelder på høydedraget der det i dag er bebyggelse, lagringsplass o.l. Her er det skjærfjell.


*I forrige revisjon av kommuneplanens arealdel hadde Fylkesmannen følgende uttalelse: «Eiendommens beliggenhet har ingen direkte tilknytning til andre jordbruksarealer og vil derfor ikke ha muligheten til å inngå naturlig som en del av et større produksjonsområde. I og med eiendommens beskjedne størrelse menes det å ha større samfunnsmessige fordeler med boligbygging enn landbruksdrift.»*

Dagens arealbruk	Videresalg av innkjøpte varer som bl.a. planter, trær og blomster.
Arealformål, bebyggelse og utnyttelse	Området ønskes avsatt til bolig – både småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse med leilighetsbygg. Det ønskes høy arealutnyttelse.
Trafikk og adkomst	Området har tilfredsstillende adkomst. Det er planlagt gang- og sykkelvei langs Klekkenveien, forbi aktuelle området. Dette ligger som rekkefølgekrav i plan nr. 390 og 428. Området vil på denne måten tilfredsstille kravet om trygg skolevei til barne- og ungdomsskole.
Tidsperspektiv	Området ønskes utviklet i løpet av en 3 års periode.
Økonomiske konsekvenser for kommunen	Innspillet gir ikke økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er tre store kummer på rekke nedover i fallretningen som kommunen har lagt ned for mange år siden. Dette ble gjort i sammenheng med at vann og kloakk ble lagt ned over tomte. Disse kummene ble plassert strategisk av kommunen, for å forberede fremtidig bebyggelse og infrastruktur på eiendommen.
Terreng	Utbygging av området innebærer kun små terrenginngrep. Området er lett skrånende.

## Kart og avgrensning

Lim inn kartutsnitt fra [kommunens kartløsning](#) i rutene nedenfor. Tilpass størrelsen på kartutsnittet slik at nødvendige detaljer kommer fram.

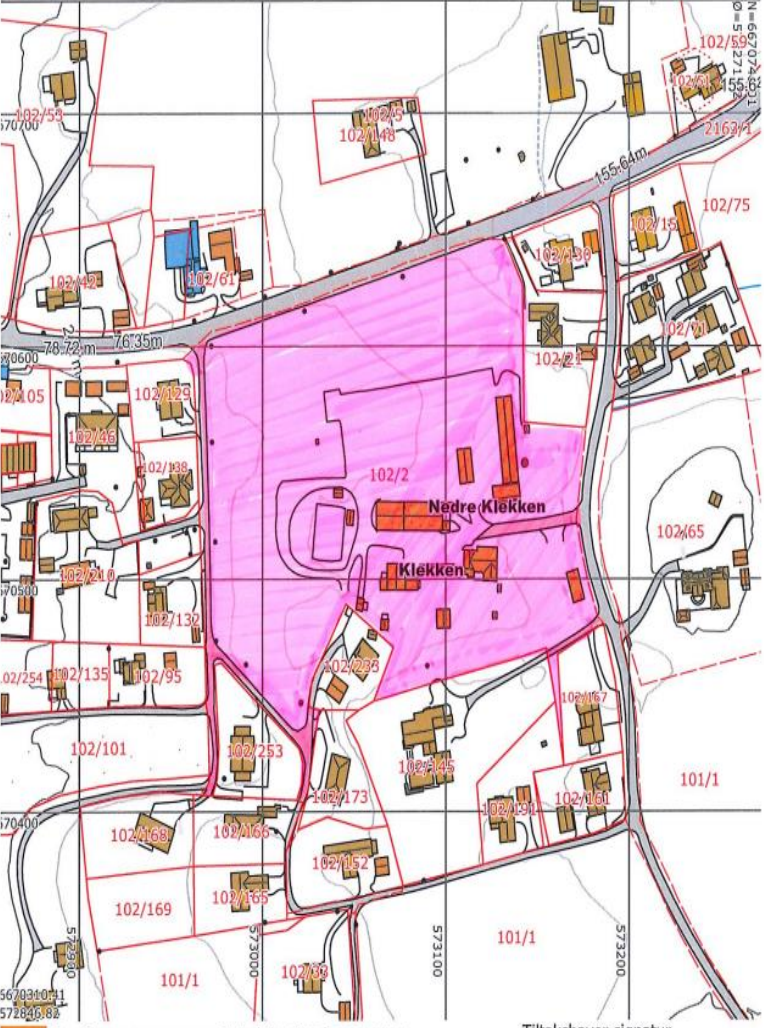
Arealstørrelse	Ca. 34 dekar
1	Kartutsnitt med grunnkart som underlag:



**SITUASJONSPLAN**  
FOR RINGERIKE KOMMUNE

Eier  
Gnr/bnr/fnr 102/2-0  
Adresse Borbergata 11, 3514 HØNEFOSS, med flere  
Areal, beregnet 33967  
Formål  
Utnyttelse  
Regplan nr.  
Plannavn  
Godkjent  
Kommuneplanformål

uto 16/5-2022 Målestokk 1:2500



Bygninger — Nøyaktig eiendomsgrænse

Andre bygg — Usikker eiendomsgrænse

Trafikkareal — Vannledning

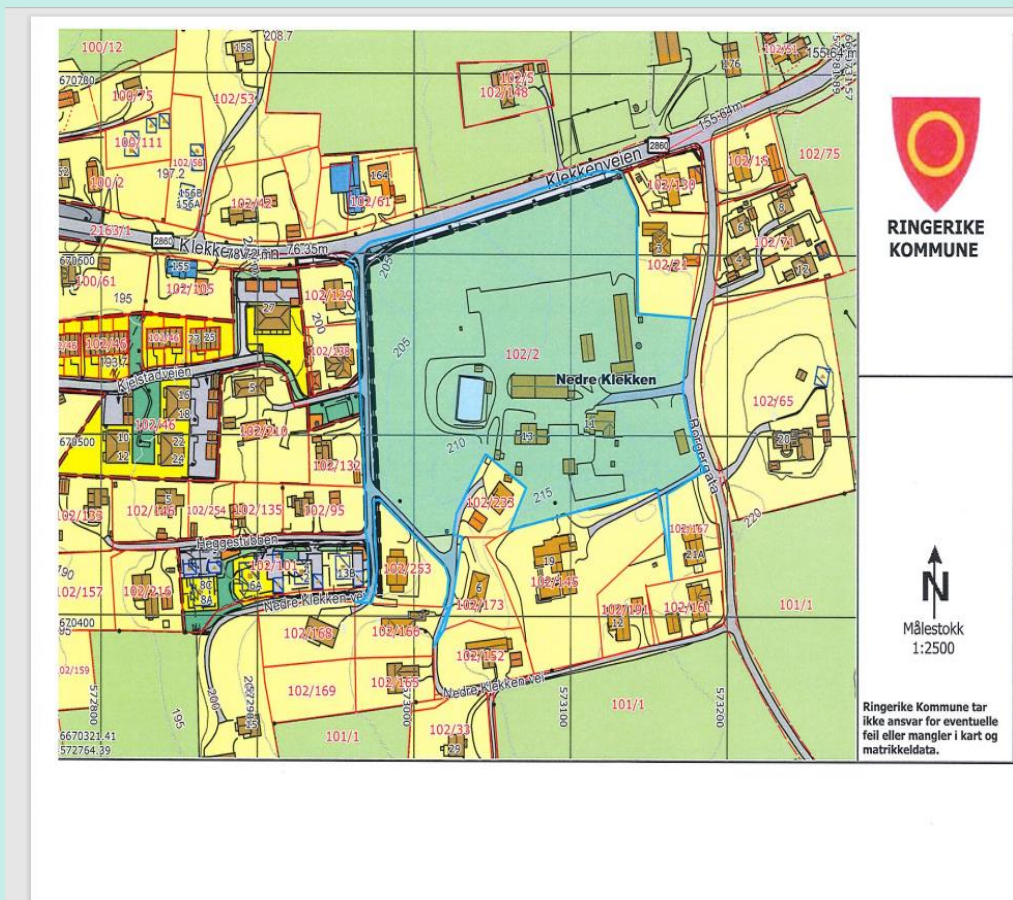
Overvannsledning

Spillvannsledning

Tiltakshaver signatur

Dato	Sign
Revideringsdato	Sign

2 Kartutsnitt med gjeldende kommuneplan som underlag:



3 Kartutsnitt med gjeldende reguleringsplan som underlag (eventuelt):

<Lim kartutsnitt inn her>

## Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi

Hvordan bidrar innspillet til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi?

Bruk tabellen under for å liste opp føringer fra samfunnsdelen og arealstrategien som er særlig relevante for innspillet.

Føringer i samfunnsdelen og arealstrategien	Vurdering av foreslått arealbruk opp mot føringene i samfunnsdelen
2.1.2 - Bruke sin rolle som planmyndighet og eiendomsaktør for å sikre tilstrekkelig og variert boligbygging og gode boligsosiale forhold.	Området planlegges utviklet med et variert boligtilbud. Man tenker seg alt fra eneboliger til konsentrert bebyggelse i form av ulike leilighetsbygg. Området ligger innenfor - Grense for langsiktig vekst.
Arealstrategi pkt. 3 Ny boligbebyggelse skal hovedsakelig lokaliseres ved	Ved forrige revisjon av kommuneplanens arealdel påpekes det at Rådmannen innstilte positivt på formålsendringen som ble spilt inn for område – Nedre

fortetting og transformasjon i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd og tettstedene.	Klekken (den gang definert som B19). I tillegg til Rådmannens positive holdning hadde også innleid fagkompetanse, ved «finsilingen» av innspillene, sett positivt på endringen. For å bygge opp under arealstrategiens Pkt. 3 konkluderes nå med at den positive holdningen gjenopptas og at området Nedre Klekken – da med eiendom Gnr. 102/2 - avsettes til boligformål.
Pkt. C: Majoriteten av boligbebyggelsen skal skje i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd.	
3.2.1 – Planlegge for en arealutvikling som gjør at folk kan gå og sykle i hverdagen, og som bygger oppunder kollektivtilbud og kollektivknutepunkt.	Området ligger sentralt i Haugsbygd med kollektiv tilbud rett i nærheten. Det er etablert busslomme ca. 50 meter vest for området og ca. 150 meter øst for området. I tillegg er det satt rekkefølgekrav i plan nr. 390 og 428 om etablering av gang- og sykkelvei forbi området. På den måten sikrer man trygg skolevei – både til barne og ungdomsskole.

## Gangavstander til funksjoner

Hva	Oppgi gangavstand i meter	Ikke relevant
Kollektivknutepunkt/holdeplass for buss	50 meter vest for området og 150 meter øst for området.	
Grøntområde/friluftsområde	I umiddelbar nærhet.	
Vann/vassdrag	Ikke i nærheten.	x
Barneskole	Trygg gangforbindelse opprettes. Ligger som rekkefølgekrav i plan nr.: 390 og 428.	
Ungdomsskole	Trygg gangforbindelse opprettes. Ligger som rekkefølgekrav i plan nr.: 390 og 428.	

## Fareområder og miljøforhold

Tema	Hvordan vil arealbruken påvirkes av fareområder? Oppgi avstand til eventuelle fareområder.
Ras- og skredfare	Nei
Kvikkleire	Området ligger innenfor en registrert kvikkleiresone.
Flom	Nei
Radon	Ja. Det er merket grått i kommunens kartløsning.
Ulike miljøforhold	Området befinner seg langs Fv 2860 Klekkenveien. Fartsgrensen forbi området er 40 km/t. Forslagstiller mener derfor at området ikke vesentlig vil påvirkes av støy. Forslagstiller er ikke kjent med at det foreligger forurensning i grunn.





## Verdier og hensyn i området

Beskriv hvordan innspillet berører de ulike temaene i tabellen nedenfor. Enten om disse verdiene og hensynene er direkte berørt, eller om det aktuelle området ligger i nærheten av slike interesser. Sjekk ut området i kildene som er oppgitt med lenker.

Tema	Beskriv konkrete verdier/hensyn. Oppgi relevante avstander.	Hvordan påvirker innspillet dette temaet?
Kulturminner/ kulturmiljø	<p>Området berører ikke områder med kulturminner, kulturmiljøer eller kulturlandskap av nasjonal interesse (KULA)? Det er ingen bygninger i området som er Sefrak-registrert?</p> <p><a href="http://www.kulturminnesok.no">www.kulturminnesok.no</a></p> <p>KULA-områder ligger på <a href="#">Riksantikvarens nettside</a>.</p>	Ingen påvirkning.
Naturmangfold	I følge <a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a> er det ingen viktige naturområder eller kjente naturkvaliteter i eller i nærheten av området?	Vil tiltaket kunne forringe tilstanden for truede eller nær truede naturtyper eller arter?
Vann, vassdrag og strandsone	Området ligger ikke innenfor 100-metersbeltet fra vann og vassdrag?	Tiltaket vil ikke kunne øke forurensing til vassdrag eller forringe den økologiske tilstanden i vassdraget?
Friluftsområder	Området blir ikke brukt til friluftsliv, tur, trening? Området er ikke innenfor hensynssoner for friluftsområder i gjeldende arealdel? Området er ikke innenfor Marka-grensa?	Ingen påvirkning.
Landbruksinteresser, herunder dyrka og dyrkbar jord	Området er i gjeldende kommuneplan definert som Landbruk, natur og friluftsområde. Området er ikke dyrket og brukes ikke til matproduksjon. Området brukes til salg av planter.	Innspillet påvirker ikke temaet negativt siden det p.t. ikke benyttes til dyrking eller matproduksjon. Området har ingen direkte tilknytning til andre jordbruksarealer og vil derfor ikke ha muligheten til å inngå naturlig som en del av et større produksjonsområde.