



## **SAKSFRAMLEGG**

---

Arkivsaksnr.: 17/736-47

Arkiv: PLN 430

---

### 430 Detaljregulering for Krokeneveien 23 og 40A - Sluttbehandling

#### **Forslag til vedtak:**

1. 0605\_430 Detaljregulering for Krokeneveien 23 og 40A vedtas.
2. De deler av gjeldene reguleringsplaner som overlappes av ny plan oppheves:
  - 0605\_65-06 Haldenjordet Trygdeblokka m.m, vedtatt 25.04.1996
  - 0605\_198 Kroken- Busterud, vedtatt 25.04.1990

#### **Sammendrag**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for blokkbebyggelse i eksisterende boligområde, med tilliggende infrastruktur, oppgradert fortau/gangvei m.m.

Den nye bygningsmassen fordeler seg på to blokker:

- Krokeneveien 23, med 25 leiligheter i varierende størrelser fordelt på fem etasjer.
- Krokeneveien 40A tilrettelegges det for ca. 40 leiligheter i varierende størrelser fordelt på fire etasjer.

Det tilrettelegges for felles uteopphold og lekearealer i tilknytning til blokkene.

I høring og offentlig ettersyn ble det mottatt ni innspill. Magne av innspillene går på forhold som allerede er ivaretatt i planforslaget. Planen er kun revidert med mindre endringer i bestemmelser. Endringene anses å være mindre vesentlige, og Rådmannen vurderer derfor at det ikke er behov for ny høring.

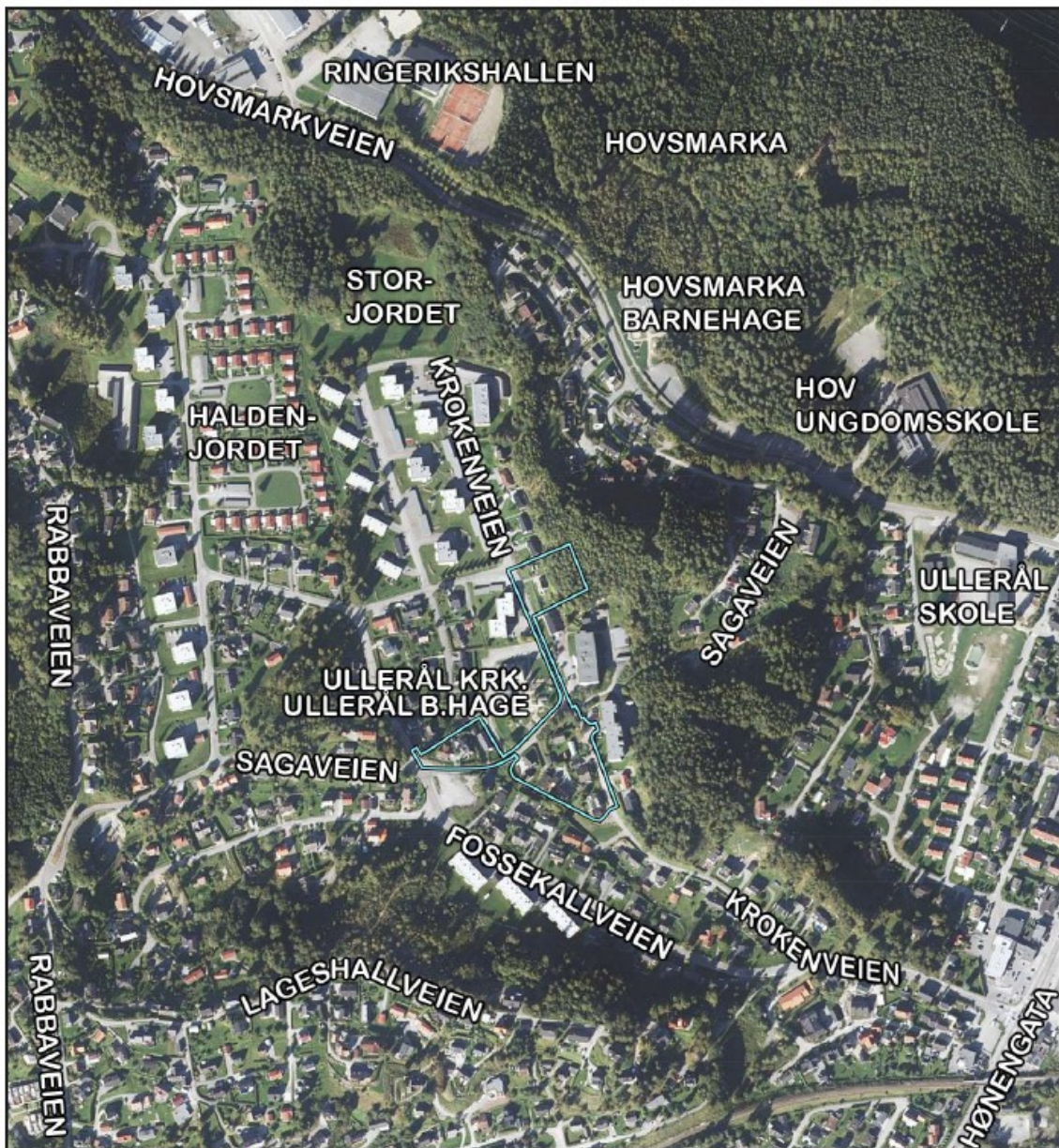
Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplanen vedtas slik den foreligger til sluttbehandling.

#### **Bakgrunn**

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligfortetting i eksisterende sentrumsnært boligområde. I tråd med kommuneplanens overordnede føringer skal det planlegges for at 70 % av befolkningsveksten skal skje i Hønefoss-området.

Nærhet til kollektivtilbud, dagligvareforretninger og servicetilbud, skole, barnehage, fritids- og aktivitetstilbud skal kunne redusere transporttilbudet og gjøre Ringerike til et forbilde

innen energieeffektivisering og reduksjon av utslipp. Dette i tråd med kommuneplanens samfunnsdel for 2015-2030.



Ortofoto over området. Plangrense markert med blå linje.

### Beskrivelse av saken (planforslaget)

Planen legger opp til oppføring av to boligblokker (Krokenveien 23 og 40A), og konsentrert småhusbebyggelse på tilstøtende bebygde eiendommer.

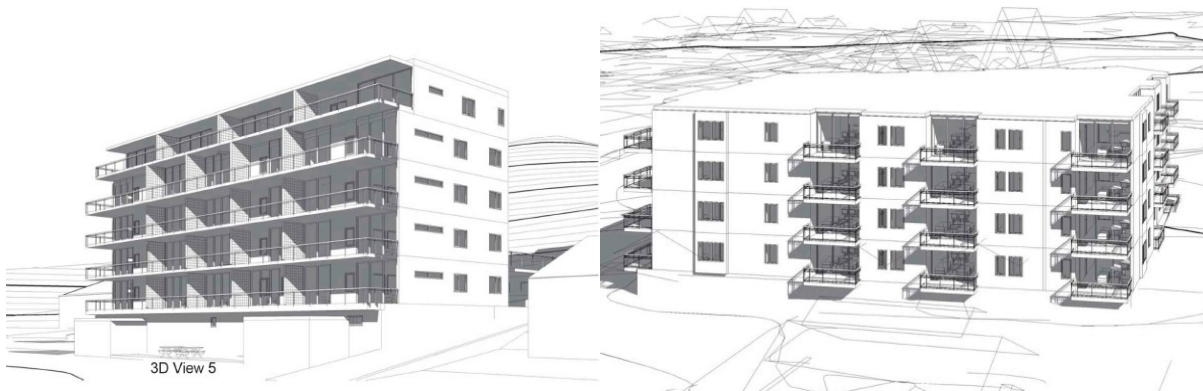
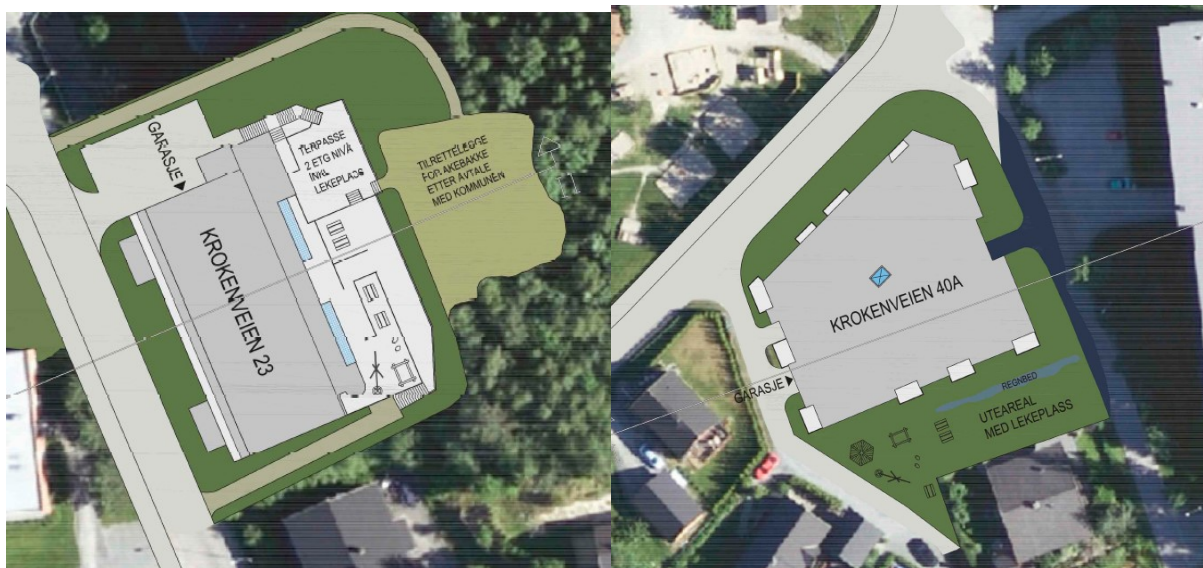
#### BBB1 – Krokenveien 23

I Krokenveien 23 skal det oppføres et femetasjes leilighetsbygg med parkering i kjeller, og flatt tak. Det tilrettelegges for 25 leiligheter med varierende størrelse. Maks bruksareal for bygget er satt til 3880 m<sup>2</sup>, og maks høyde er satt til kote 116.0 moh; tilsvarende en max høyde på ca. 18 meter.

#### BBB2 Krokenveien 40A

I Krokenveien 40a skal det oppføres en blokk på fire etasjer med parkering i kjeller, og flatt tak. Det tilrettelegges for opptil 40 leiligheter med varierende størrelse. Maks bruksareal for

bygget er satt til 5760 m<sup>2</sup> og maks høyde er satt til kote + 108.0 moh; tilsvarende en max høyde på ca. 15 meter.



Illustrasjoner, t.v. Krokenveien 23, t.h. Krokenveien 40A (SG arkitekter/COWI AS)

### Nøkkelopplysninger

Forslagstiller

Krokenveien 23 AS v/Per Erik Brørby

Fagkyndig

COWI AS v/Heidi Bergom

Eieropplysninger

Krokenveien 23 AS  
Elin og Andre Kristiansen  
Christel H. Andres og Kjetil Huseth  
Anne May Danielsen  
Pshko A Abdalwahid  
Atle Berg  
Ahmad Nemer og Fidaa Khalayli  
Rakel Tangen  
Ullerål Sogn  
Ringerike kommune

Areal planområdet

14 479 m<sup>2</sup>

Arealformål	Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse Kjøreveg, fortau, gangveg og annen veggrunn Friområde
Boligtyper og boenheter	Leiligheter ca. 65 fordelt på to blokker BBB1-2 Konsentrert småhusbebyggelse
Parkering, bil	To plasser pr. boenhet for småhusbebyggelse En plass pr. boenhet i blokk
Parkering, sykkel	To plasser pr. boenhet for småhusbebyggelse 1-2* plasser pr. boenhet i blokk (*>/< 60 m <sup>2</sup> )
Uteopphold og lekeplass	Krokenveien 23, 60+380 m <sup>2</sup> til lek/uteopphold Krokenveien 40A, 547 m <sup>2</sup> til lek/uteopphold I tillegg til private balkonger Det tilrettelegges for offentlig akebakke bak BBB1
Overordnet plan	Kommuneplan for Ringerike 2007-2019
Plantype	Detaljregulering
Planforslag	Planforslaget som foreligger til behandling er merket sluttbehandling, og består av: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plankart i målestokk 1:1000</li> <li>- Reguleringsbestemmelser</li> <li>- Planbeskrivelse</li> </ul>

Viser for øvrig til redegjørelse i saksfremlegg for førstegangsbehandling (vedlagt) bh.nr 22/19, 11.03.2019.

#### **Tidligere behandlinger og vedtak**

06.11.2017 Politisk oppstart HMA  
10.11.2017 Oppstartshøring, frist 4 uker.  
11.03.2019 Førstegangsbehandling HMA  
20.03.2019 Førstegangsbehandling Formannskapet – Strategi og plan  
29.03.2019 Varsel – høring og offentlig ettersyn, frist 13.05.2019

#### **Innkommne uttalelser/merknader**

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn 09.03.2019, med frist 13.03.2019. Det er innkommet ni innspill til planen. Det er laget sammendrag av innspill i vedlagt merknadsdokument, der innspillene/merknadene er kommentert av forslagstiller og Rådmannen.

Endringer gjort i dokumentasjon som følge av innspill/merknader er belyst under neste avsnitt: «Endringer etter førstegangsbehandling».

Rådmannen vil gjøre oppmerksom på at innspill vedrørende adkomstveg og parkering er privatrettslig og kan derfor ikke anses som relevant for plansaken. Forslagstiller har opplyst at partene er i prosess for å finne avtale.

#### **Endringer etter førstegangsbehandling (høring og offentlig ettersyn)**

Det er lagt inn ny rekkefølgebestemmelse om at det skal etableres fotgjengerovergang i hensiktsmessig nærhet til felt o\_SGG1 (gangveg) for sikker kryssing for skolebarn og andre mjuke trafikanter. Dette for å imøtekomme planfaglige råd fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

Som svar på uttalelse fra Fylkesmannen legges det inn 50 m<sup>2</sup> uteareal til eiendommene innefor felt BKS, i tillegg til krav til sykkelparkering. Eiendommene er bebygget i dag, og det forventes ikke endra bruk. Kravet legges inn for å ivareta uteopphold om grunneiere skulle ønske å utvikle eiendommene sine på sikt.

Det er innarbeidet krav til miljøoppfølgings- og riggplan etter innspill fra Kommuneoverlegen, og utslippsavdelingen i Ringerike kommune. En riggplan vil ivareta et trygt anleggsområde, og hensynta myke trafikantgrupper i anleggsperioden. Miljøoppfølgingsplanen ivaretar riktig behandling av avfall og overskuddsmasser etc.

Endringer anses som så små at de kun har konsekvenser for planforslaget internt, Rådmannen ser derfor ikke behov for ny høring og offentlig ettersyn.

### **Juridiske forhold**

Planen legges frem for Kommunestyret til vedtak, i henhold til pbl. § 12-12. Saken behandles først i Formannskapet, istedenfor HMA på bakgrunn av sommerferieavvikling.

### **Naturmangfold**

Planen vurderes å ikke være i strid med Naturmangfoldloven, og fører ikke til noen større konsekvenser for naturmangfoldet i området.

### **Økonomiske forhold**

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

### **Rådmannens vurdering**

På bakgrunn av innspill fra Fylkesmannen og Kommuneoverlegen er det lagt inn krav til uteopphold til alle formål. Planforslaget er laget på grunnlag om at bebyggelse i BSK skal forbli uendret, dog må kommunen sørge for at krav om eiendommenes uteopphold og sykkelparkering er ivaretatt i planen, da ny regulering åpner opp for at eiendommene kan bebygges med rekke- eller kjedehus. Rådmannen vil gjøre oppmerksom på at kravene ikke slår inn, før grunneiere eventuelt ønsker å utvikle eiendommene sine.

Rådmannen vil påpeke at planforslaget og fremtidig blokkbebyggelse har lite krav til uteoppholdsarealer. Et slik type boligprosjekt beliggende i randsonen til byen, bør ha høyere tilgang til uteopphold for de som skal bo der. Lite arealer til uteopphold kan til en viss grad forsvares med at nye blokker ligger i umiddelbar nærheten til et grøntareal, samt i kort avstand til barnehage med større lekeareal. Således er planen påbegynt før Ringerike kommunes nye kommuneplan (arealdel) 2019-2030 med skjerpede krav til uteoppholdsareal ble vedtatt.

For å imøtekomme dagens krav til uteopphold anbefaller Rådmannen at utbygger i videre prosjektering frem mot rammetilaltnelse tilrettelegger for takterrasser for å gi beboerne tilgang på gode uteoppholdsarealer med fine utsikts og solforhold.

Rådmannen anser øvrige forhold som belyst i førstegangsbehandling, og henviser til vurdering som er foretatt der. Nye endringer til sluttbehandling er kommentert i

merknadsbehandlingen.

### **Samlet vurdering og konklusjon**

Forslagstiller har etter oppstart og høring/offentlig ettersyn strukket seg langt for å imøtekomme innspill og merknader. Dette har resultert i en godt innarbeidet reguleringsplan i tråd med overordnede føringer for Ringerike kommune.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at 430 Detaljreguleringsplan for Krokenveien 23 og 40A vedtas.

### **Vedlegg**

1. Plankart – Sluttbehandling
2. Planbestemmelser – Sluttbehandling
3. Planbeskrivelse – Sluttbehandling
4. Merknadsvurdering (oppsummering og vurderinger av uttalelser etter høring og offentlig ettersyn)
  - a. Fylkesmannen i Oslo og Viken 16.05.2019
  - b. Buskerud fylkeskommune 14.05.2019
  - c. Statens vegvesen 11.04.2019
  - d. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 15.05.2019
  - e. Ringerike kommune - Byggesakskontoret 25.04.2019
  - f. Ringerike kommune - Kommuneoverlegen 14.05.2019
  - g. Brakar AS 14.05.2019
  - h. Solbo borettslag 09.05.2019
  - i. Kjetil Huseth og Christel Andres 08.04.2019
5. Saksfremlegg – Førstegangsbehandling
6. Saksprotokoll – HMA
7. Saksprotokoll – Strategi og utvikling

Ringerike kommune, 29.05.2019

Tore Isaksen  
Rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen  
Avdelingsleder Areal- og byplan: Knut Kjennerud  
Saksbehandler: Åshild Lie