



Statsforvalteren i Oslo og Viken

Vår dato:

13.06.2022

Vår ref:

2022/16572

Deres dato:

14.09.2021

Deres ref:

Krokenveien AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Att.Sindre Lafton

Ringerike - Innspill til oppstart av detaljregulering for Krokenveien i Hønefoss - gbnr. 87/145 m.fl.

Vi viser til deres oversendelse datert 14. september 2021, mottatt hos oss 25. mai 2022.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å regulere til blokkbebyggelse på fem eksisterende tomter langs Krokenveien hvor det i dag er eneboliger. Det skal planlegges for blokkbebyggelse i fem etasjer mot Krokenveien og tre etasjer på baksiden, med garasjeanlegg i nederste etasje.

Det aktuelle området er avsatt til byggeområde for boliger i gjeldende kommuneplan.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Buskerud må ligge til grunn for planarbeidet. Retningslinjene legger blant annet vekt på at planleggingen bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov og miljøvennlige transportformer. Ut fra dette mener vi en høy arealutnyttelse kan forsvares, med den korte veien inn til sentrum. Det er likevel viktig at dette gjøres med kvalitet.

Vi ber vi om at det legges opp til grønn mobilitet, herunder bruk av andre transportformer enn privatbil og en restriktiv parkeringspolitikk. Det må videre legges spesielt vekt på trafikksikre adkomster for gående og syklende.

Klima og energi

Vi vil oppfordre til å finne energi- og klimavennlige løsninger for bebyggelsen og anleggsarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 g), herunder løsninger for å få ned energibruken og å utnytte fjernvarme og fornybare energikilder. Når det kommer til valg av byggemateriale vil vi anbefale bruk av tre fremfor stål og betong, som har et høyere utslipp av klimagasser (under forutsetning av at det ikke legges opp til gjenbruk). Vi ber også om at det vurderes å legge til rette for ladestasjoner for elektriske kjøretøy.

Barn og unge

Ved planlegging for boliger må de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen. Vi minner om at lekearealer på tak ikke kan aksepteres som eneste løsning, kun som et supplement til arealer på bakkenivå. Det må også redegjøres for trafikksikker skolevei. Vi forventer videre at det planlegges for at leke- og uteareal ikke får høyere støynivå enn anbefalte grenseverdier, og at det i reguleringsbestemmelsene settes krav til dette, i tillegg til trafikksikker atkomst, gode solforhold og universell utforming.

Vi viser i denne sammenhengen også til Miljøverndepartementets [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#) og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder [Barn og unge i plan og byggesak](#).

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

I forbindelse med planarbeidet må det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging. I den anledning vil vi vise til DSBs veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#). Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

Ellers vil vise til relevante veiledere utgitt av NVE, deriblant [Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) nr. 1/2019. I planarbeidet må det tas hensyn til naturfarer, samt eksisterende og fremtidige klimaendringer. Planen må legge opp til en forsvarlig overvannshåndtering og det bør planlegges for naturbaserte overvannsløsninger som er enkle å drifte. Det bør også legges vekt på gode helhetlige løsninger, som kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Vi anbefaler [Miljødirektoratets veileder om klimatilpasning](#).

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens Vegvesen
Viken fylkeskommune
Ringerike kommune

PB 5091 Majorstuen
Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 220
Postboks 123 Sentrum

0301 OSLO
2605 LILLEHAMMER
1702 SARPSBORG
3502 HØNEFOSS

Ringerike kommune - Reguleringsplan - Gbnr 87/145 mfl - Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33 - Detaljregulering - Varsel om oppstart

Det vises til brev av 16.05.2022.

Kort om saken

Hovedhensikten er å legge til rette for utbygging av blokkbebyggelse samt fortau langs Krokenveien. Planområdet består av eiendommene gnr/bnr 87/145, 87/412, 87/404, 87/347, 87/304, 87/375, 87/355, 87/370, samt deler av 87/1, 87/302, 87/65 og 87/305. Planarbeidet tar sikte på å regulere til blokkbebyggelse der det i dag er fem eneboliger. Forslagsstiller planlegger for at blokkene skal ha fem etasjer mot Krokenveien og tre etasjer på baksiden, med garasjeanlegg i nederste etasje. Antall leiligheter er ikke avklart. De viktigste arealformål i planen vil være boligbebyggelse/blokkbebyggelse, offentlig veg, offentlig fortau og friområde.

Kommunale planer

Tilpasning til omgivelsene

Det sikres en god tilpasning av bebyggelse og eksisterende terreng.

Utnyttelse og utform

Ut ifra det tilsendte materialet framgår det at utnyttelsen er veldig høy. Det har ikke lagt inn byggegrenser, og innkjøringen har ingen geometrisk utforming, og det er heller ikke lagt inn frisiktsoner. Hvordan varelevering og henting av avfall skal skje, kommer heller ikke fram av materialet.

Den høye utnyttelsen forutsetter parkeringsplasser i underetasje. Dersom det er en forutsetning skal dette være en del av reguleringsplanen, og reguleringsbestemmelsene. En slik løsning er en forutsetning, dersom det fortsatt skal være en høy utnyttelse. Parkeringsplassen er differensieres slik at det også skal framgå hvor gjesteparkering skal skje. Miljøstasjonen er lagt klint inn i veien og sannsynligvis vil komme i konflikt med byggegrenser.

Slik vi ser det er ikke den foreslåtte skissen tilpasset eksisterende bebyggelse i området.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Når adkomst munnar ut fra en kommunal vei og vi forutsetter at trafikksikkerhet krav til utforming av adkomst byggegrenser ivaretas av kommunen.

Utforming av boligområder

Når det gjelder utformingen av boligområder henviser vi til husbankens veileder gode boligområder.

Veileder når 5 delmål:

- God boligdekning og godt fungerende boliger og byggemarked
- God bolig dekning
- Gode boliger, god byggkvalitet og godt bomiljø
- Botrygghet
- En funksjonell og rettferdig organisering av eier- og leieforhold

Når det gjelder god boligplanlegging er det først og fremst 3 mål som gjelder:

- Boliger skal ha god kvalitet og være funksjonelle. God byggeskikk skal stimuleres
- Bærekraftig utvikling skal vektlegges gjennom miljøvennlig nybygging, god fortetting og utbedring og god forvaltning av boligmassen
- Godt bomiljø skal tilrettelegges gjennom attraktive fellesarealer, grønne lunger, lekemuligheter og trygge trafikkforhold.

Estetikk og arkitektonisk utforming

Vi viser til at kommunen har vedtatt en formingsveileder, og det forventes at anbefalinger i denne følges. Det legges vekt på god estetisk utforming.

Lekeplasser

Interne felles veier og lekeareal reguleres til fellesareal. Rekkefølgebestemmelse må sikre at lekeplasser og fellesareal skal være opparbeidet før innflyttings kan skje.

Naturfare – fare for ras

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare, er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene. Kommunen har et generelt ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å forebygge risiko gjennom sin rolle som kommunal planmyndighet. Utbygging må i størst mulig grad styres utenom fareområder. Der dette ikke er praktisk mulig, må det fastsettes hensynssoner med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i samsvar med sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17). Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas

Når det er behov for sikringstiltak, må sikringstiltaket prosjekteres, og det må dokumenteres at det kan gjennomføres og at det vil gi god nok sikkerhet. Prosjektering av sikringstiltak må utføres av et sakkyndig foretak med godkjenning for ansvarsrett. Viken fylkeskommune forutsetter at kommunen tilser at dette gjøres.

Varmeplan

Når en regulerer boligbebyggelse som har høy utnyttelse bør det også utarbeides en varmeplan som viser hvordan bebyggelsen skal forsynes med energi. En del kommuner har krav om utarbeidelse av varmeplan i sine kommuneplaner. Dersom området bygges ut med vannbåren varme vil anlegget kunne benyttes både til oppvarming av tappevann og til oppvarming av leilighetene. Et anlegg for vannbåren varme vil være uavhengig av forskjellige energiformer. En kan utnytte overskuddsvarme, varme fra solfangere og varme fra grunnvann og energibrønner. Et slikt anlegg vil også ha muligheter for kjøling.

Kollektivbetjening.

Dersom området i framtiden skal kollektivbetjenes, bør det utredes i planbeskrivelsen.

Bygningsvern og landskap

Det omsøkte tiltaket berører ikke nasjonale eller regionale kulturminneverdier som Viken fylkeskommune skal ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til planinitiativet. I kulturminneregistrering for Hønefoss utenfor sentrum (2004/2017) er det registrert et uthus og et bolighus på Gbnr 87/65, med henholdsvis middels og høy verdi. Fylkeskommunen har ikke klart å gjenfinne disse i våre kartlag og kulturminnedatabaser og tar høyde for at bygningene kan være revet/tapt. Kommunen skal vurdere om det er lokale kulturminneverdier som blir berørt av tiltaket.

Arkeologi

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Vennlig hilsen

Terje Øverland Lønseth

Rådgiver

Saksbehandler kommunale planer, Terje Ø. Lønseth

Saksbehandler bygningsvern og landskap, Marte Fjeldvær

Saksbehandler arkeologi, Lars Hovland

KROKENVEIEN AS
Telegrafalleen 2

3510 HØNEFOSS

Vår dato: 07.06.2022

Vår ref.: 202210279-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 483-Detaljregulering for Krokenveien
25, 27, 29, 31 og 33

Saksbehandler: Heidi Mathea

Henriksen, 22959759, hmh@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for blokkbebyggelse samt fortau langs Krokenveien - Gnr. 87 bnr. 145 mfl. - Ringerike kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 11.05.2022.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Automatisk innspill til reguleringsplan

NVE har utviklet en løsning for automatiske innspill ved varsel om planoppstart for detaljreguleringsplaner. Løsningen testes ut i 2021 og 2022.

Løsningen sammenligner reguleringsplanens omriss med NVEs kartdatabase og identifiserer hvilke av NVEs ansvarstemaer som kan være relevante for planen og som må hensyntas (f.eks. hensyn til flom, skred, overvann, vassdrag, energianlegg m.m.). Løsningen genererer en skreddersydd rapport som beskriver for mottakeren hvilke av



NVEs temaer planen berører, og hvordan man går frem for å dokumentere at disse temaene er ivaretatt.

Rapporten ligger som vedlegg til dette brevet.

Finner du feil eller har spørsmål / kommentarer til ordningen, kan du gi tilbakemelding direkte til saksbehandler på e-post.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Heidi Mathea Henriksen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.



Mottakere:

KROKENVEIEN AS

Kopimottakere:

RINGERIKE KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Generell info om renovasjon ved oppstart av reguleringsarbeid

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen og må inkluderes i reguleringsplanene. Dette gjelder avsetting av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.

Tilgjengelighet

Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. Henting og transport av avfall fra husholdninger skjer med spesialbygde biler som komprimerer avfallet. Renovasjonsbilene kan komme opp i en maks totalvekt på 30 tonn og en aksellast på 9 tonn. Kjørbar vei er vei som har snuplass og har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Det må ikke være greiner eller annet som kan hindre renovasjonsbilen, skade bilens sikkerhetsutstyr, eller hindre sjåførens utsyn. Kjørebanelen skal være minimum 3 m bred + veiskulder 0,5 m på hver side. Veiskulder er kjørbart felt som ligger inntil kjørebanelen. Veier og bruer må tåle et akseltrykk på 9 tonn, og kurvatur og stigningsforhold må oppfylle veinormalens krav til kjøring med lastebil type L, normalt ikke over 8-10 % stigning.

For å sikre trygg trafikk, må det opparbeides tilstrekkelig med snumuligheter for renovasjonsbilen. Snuplass/snuhammer skal være tilpasset Vegvesenets norm for store lastebiler (L). Snuplassene må ikke blokkeres med parkerte biler eller annet materiell. Rygging skal unngås av sikkerhetsmessige årsaker, og rygging skal kun skje for å sne. Det er snuplass eller mulighet for gjennomkjøring som ofte mangler i trange boligfelt.

Beholdere skal plasseres så nærme kjørbart vei som mulig, maks 10 m fra vei. Avfallsbeholdere skal stå lett tilgjengelige og plasseres i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårds plasser og tun på grunn av sikkerheten til myke trafikanter. Barn skal ha et trygt boområde uten at store lastebiler skal inn i tun og gårds plasser. Skal en renovasjonsbil kjøre inn i boområder må krav til vei og fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.

Nedgravde renovasjonsanlegg

Avfallsbeholdere under bakken er en god og plassbesparende løsning for områder med småhusbebyggelse, borettslag, blokkbebyggelse, foreninger og andre tilsvarende store boligfelt.

Nedgravd renovasjonsanlegg er en bedre løsning enn tradisjonelle beholdere da det er plassbesparende når det gjelder det estetiske. Andre fordeler er for eks. at anlegget er mer

brannsikket, har færre tømmeponkter, er sikret mot skadedyr, reduserer tungtrafikken i boligstrøk og har mye mindre lukt da avfallet lagres under bakken.

Ønsker en utbygger ovennevnte løsning er dette et godt alternativ med en bebyggelse på minimum 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befaring, tilgjengelighet og kapasitetsberegning. Utbygger betaler alle utgifter knyttet til etablering av anlegg. Renovasjonsgebyr for husholdning hvor nedgravd renovasjonsanlegg benyttes, blir det samme som standard renovasjonsgebyr.

Det finnes to typer nedgravde beholdere; helt nedgravd og delvis nedgravd. Helt nedgravd renovasjonsanlegg har bare innkastluken over bakken, mens resten av beholderen er gravd ned. Den andre løsningen, delvis nedgravd, har om lag 60-70 % av beholderen under bakken og resten over. I store og tette boligområder anbefales helt nedgravde beholdere da disse tar mindre plass over bakken. Arealkrav blir ca. 2x2 meter pr. avfallsgruppe som er: matavfall, restavfall, papir/papp, plastemballasje og glass- og metallemballasje. Arealkrav blir dermed 10-14 meter pr. anlegg. Et anlegg der beholderne til matavfall og glass- og metallemballasje er på 3 m³ og de resterende på 5 m³, er dette beregnet på ca 30-35 husstander. Beholdere kan stå bak hverandre og på hver side av en snuplass. På grunn av innerbeholderens lengde, type helt nedgravd, må beholderen på 5 m³ plasseres fremst, altså nærmest renovasjonsbilen. Fra senter bil til bakerste beholder kan det maks være 5 m. Det er dog flere muligheter som må avklares i hvert enkelt tilfelle.

Kapasitetsberegninger

Kapasitetsberegninger gjøres etter oppsatt tømmeintervall for HRA, og dette er likt i alle våre 5 kommuner. En utbygger må beregne kapasitet etter oppsatt tømmeintervall, da det ikke er valgmuligheter i forhold til denne problematikken. Utnyttelsesgraden for bolig kan ikke gå på bekostning av infrastruktur – i dette tilfellet renovasjon.

Matavfall og restavfall	tømmes hver 2. uke
Papir og plastemballasje	tømmes hver 4. uke
Glass- og metallemballasje	tømmes hver 8. uke

Søknadsskjema for nedgravd renovasjonsanlegg finnes på HRA's nettside: www.hra.no. Det må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. HRA foretar befaring etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase.

Det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning er kommunenes monopoldel (som utføres av HRA) og kan f.t. ikke håndteres av andre enn HRA. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes. Dette på grunn av risikoen for subsidiering. Det betyr at i større bygg hvor næring etablerer seg i første/andre etasje, og det etableres leiligheter i øvrige etasjer må avfall deles på 2 steder/avfallsrom. Dette må hensyn tas i forbindelse med bygging i tettbebygde områder.

Næringsavfall kan håndteres av private aktører hvis virksomheter ønsker det, men etter Forurensningslovens bestemmelser om kildesortering og gjenvinning. HRA kan også tømme næringsvirksomheter når disse har næringsavtale med HRA.

Håper våre innspill kan være til nytte i forbindelse med videre planarbeid.

Krokenveien AS v/Sindre Lafton

Telegrafalleen 2
3510 Hønefoss
Att.: Sindre Lafton

Høringsuttalelse ref 483-Detaljregulering for Krokenveien 25,27,29, 31 og 33

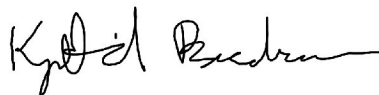
Vardar Varme har etablert fjernvarmetrase langs Krokenveien. Dette er hovedtrase for Fjernvarme fra Follum til Hønefoss, og reguleringsområdet ligger således meget godt til rette for fjernvarmeleveranser. Detaljplan for tilkobling må ses på ved en eventuell gjennomføring, men antar at bygget overstiger grense på 1000 m² og at bygget da er omfattet av tilknytningsplikt. Viser til tidligere korrespondanse knyttet til vannbåren varme i bad, og understreker at Vardar Varme ønsker at det klargjøres på et tidlig tidspunkt hvorvidt baderom skal bygges med fleksibel oppvarmingsmulighet (dvs vannbåren)

Siden planlagt bebyggelse ligger i tilknytning til eksisterende fjernvarmetrase kan fjernvarme benyttes som byggvarme i dette prosjektet.

Viktig at det for gjennomføringen tas hensyn til hovedtrase for Fjernvarme som ligger i veibane/fortau langs Krokenveien (se kartutsnitt). For entreprise er det hensiktsmessig å legge ved våre retningslinjer for graving nær Fjernvarmetrase. Dette dokument ligger vedlagt, sammen med vår Tekniske forskrift.

Ser frem til nok et godt samarbeidsprosjekt.

Med vennlig hilsen



Kjetil Bockmann
Daglig leder
Vardar Varme AS

Disse bestemmelsene gjelder for alle som utfører anleggsarbeider nær Vardar Varme sin infrastruktur. Hensikt med instruks er:

1. ivaretas sikkerhet for graveentreprenør og 3 part	
2. unngå skader på infrastrukturen	
Kort om FV-rør	<p>Infrastruktur består av to stålrør i grøft som er isolert med polyuretanskum med en svart ytterkappe av polyetylen (PE). I tillegg finnes det ventilkummer langs traseen. De fleste steder i Hønefoss ligger det også med trekkerør/kabler i traseen.</p> <p>På Hvervenmoen og i Hønefoss Sentrum er det i tillegg etablert kjølenett bestående av PE100 ledninger. På Hvervenmoen ligger kjøleledningene på siden av fjernvarmerørene. I sentrum ligger kjølerørene under fjernvarmerørene.</p> <p>Rørene ligger normal med ca. 80cm overdekning, men det vil variere fra 50-120cm avhengig av terreng.</p> <p>Fjernvarmeledninger transportere vann med temperatur opp til 120 grd og høyt trykk som kan innebære risiko for skolding av personer som befinner seg i nærheten av skadestedet.</p>
Nær-graving	<p>Ved arbeid på eller langs eksisterende fjernvarmerør må det vises stor forsiktighet. Rørene ligger med høy spenning og kan forflyttes raskt med stor kraft dersom det graves for nær rørene.</p> <p>VIKTIG:</p> <ul style="list-style-type: none">• Arbeidet må gravemeldes i hht Ringerike kommune's graveinstruks• Anmeldt anleggsarbeid må ikke påbegynnes før gravemeldingstjenesten er kontaktet og kabelpåvisning er utført.• Varsling skjer i god tid før arbeidene igangsettes samt ved senere ved eventuelle avvik og uavklarte situasjoner. Entreprenør få da også få oversendt informasjon om infrastruktur og normalprofil.• Det er under ingen omstendigheter tillat å grave maskinelt nærmere enn 3,0 meter fra lokalisert fjernvarmerør ved langsmedgraving. Det skal ikke graves med maskin, nærmere enn 0,5m.• Ved gjenfylling benyttes de samme type masser som er fjernet. Se for øvrig normalprofil.• Frilegging av bøyerør eller rette rør over 2 meter helt eller delvis, skal ikke skje uten at det er gjennomført avbøtende tiltak. Vardar Varme vil i så fall gi instruks om aktuelle sikkerhetstiltak.• Dersom det observeres endring av rørets posisjon ved arbeider må alltid fjernvarmeselskapet kontaktes snarest, og alltid innen gjenfylling av grøft.• Vardar skal varsles dersom det fremkommer avvik mellom påvisning og kart.• Ved mistanke om skade skal Vardar varsles umiddelbart. Skader skal utføres av personell godkjent av Vardar Varme. Skadevolder blir fakturert med de faktiske kostnadene.

Viktige telefonnummer	<table><tr><td>GRAVEMELDING OG PÅVISNING:</td><td>09146</td></tr><tr><td>VARSEL OM NÆRFØRING FOR AVKLARING TILTAK:</td><td>31 09 31 09</td></tr><tr><td>ALVORLIGE HENDELSER (SKADER OG AVVIK)</td><td>952 44 220</td></tr></table>	GRAVEMELDING OG PÅVISNING:	09146	VARSEL OM NÆRFØRING FOR AVKLARING TILTAK:	31 09 31 09	ALVORLIGE HENDELSER (SKADER OG AVVIK)	952 44 220
GRAVEMELDING OG PÅVISNING:	09146						
VARSEL OM NÆRFØRING FOR AVKLARING TILTAK:	31 09 31 09						
ALVORLIGE HENDELSER (SKADER OG AVVIK)	952 44 220						
Litt mer om nærgraving	<p>Langsmedgraving av fjernvarmerør reduserer den horisontale stabiliteten. Det er derfor stor fare for at røret bøyes og posisjonen endres, med tilhørende fare for skade på personell og utstyr. Det må derfor gjennomføres en nøye vurdering av forholdene rundt røret før langsmedgraving starter.</p> <p>Ved graving nær eksisterende fjernvarmerør eller tilhørende anlegg skal den som utfører arbeidet eller dens oppdragsgiver kontakte fjernvarmeselskapet for å få informasjon om nøyaktig plassering av rørene, samt tilegne seg annen relevant informasjon som avstand mellom rør og grøft, type rør, forlegningsmetode, etc.</p> <p>De fleste fjernvarmerørene er innmålt. Feil kan likevel fremkomme. Deler av nettet i sentrum mangler dessverre innmålingsdata.</p>						
Avbøtende tiltak	<p>Ved frigraving av fjernvarmeledninger, kan ønsket sikkerhetsnivå kan oppnås gjennom:</p> <ol style="list-style-type: none">1. redusere temperaturdifferansen (avstegning nett eller nedtapping)2. redusere åpen grøftelengde3. Benytte spunt/grøftekasse <p>En reduksjon av temperaturdifferansen gir best effekt. Avbøtende tiltak skal avtales særskilt med Vardar Varme.</p>						

Krokenveien AS
ved Sindre Lafton
Telegrafalleen 2
3510 Hønefoss
Epost: lafton@eiendomshuset.no

«483-Detaljregulering for Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33»

Innspill til planarbeidet:

I utgangspunktet er vi imot at det bygges blokker i dette området, all den tid det er regulert for småhusbebyggelse. Vi er av den oppfatning at hvis det skal endres noe i forhold til gjeldende reguleringsplan, at det heller bør bygges mindre to- eller fire mannsboliger, alternativt lave rekkehus.

Planarbeidet tar sikte på å regulere til blokkbebyggelse, og at blokkene skal ha 5 etasjer mot vår eiendom. Det motsetter vi oss på sterkeste. Vår eiendom, Storjordet borettslag, og Krokenveien 35 har blokker med 3 etasjer, og det er ikke akseptabelt hvis det skal bygges, at det bygges høyere enn dette. Vi ønsker ikke å ha blokker mot vår eiendom som ruver over våre blokker.

Det å sammenligne seg med nyoppførte Krokenveien 23 er helt meningsløst. Etter vår mening er dette en blokk som ikke skulle vært bygd i den høyden og med den utformingen som den har. Den ligger altfor nære Krokenveien og passer ikke inn i området med de dominerende balkongene ut mot Krokenveien. Det er ikke akkurat havutsikt i området her. Dessuten er vi et veletablert borettslag som har stått her siden 1960-tallet . Å tilpasse seg nærområdet er i tilfelle en mye bedre sammenligning.

Krav til beliggenhet: Ny bebyggelse må ha samme avstand som øvrig bebyggelse i nærområdet, d.v.s. at det må være minst 10 meter avstand fra bebyggelse til veiskulder slik at det blir luft mellom blokk og vei og evt. plass til uteområde og fortau.

Området her har vært rolig fram til nå med lite støy og trafikk, og slik ønsker vi at det fortsatt skal være. Evt. etablering av fortau skal ikke berøre vår eiendom da denne er slik utformet at det passer dårlig. Vår eiendom skal heller ikke benyttes for å komme til i forbindelse med bygging. Det vil bli vurdert fra vår side om vi skal sette opp fysiske sperrer slik at vår eiendom ikke blir brukt for å komme til ved evt. bygging, eller parkering av anleggsarbeidere sine biler. Vi ønsker ikke slikt kaos som det var når Krokenveien 23 ble bygd.

Vi ønsker at det blir satt opp skilt med parkering forbudt i hele Krokenveien.

Vi legger merke til at det fra kommunens tilbakemeldinger at dersom det reguleres med tilsvarende utnyttelse og høyde som Krokenveien 23, så er det etter administrasjonens vurdering for høy utnyttelse og høyde. Dette er vi helt enige i.

Kommunen melder tilbake i formannskapsmøtet 15.12.2020 at området skal reguleres i sin helhet for Krokenveien 25 – 33, d. v. s at det ikke er aktuelt å utelate noen av eiendommene i planarbeidet. Dette synes vi er bra.

Mvh Storjordet borettslag

Bjørn Hansen
Styreleder

Kopi Ringerike kommune

Granli BRL
Krokenveien 35
3515 HØNEFOSS

12. juni 2022

Krokenveien AS
ved Sindre Lafton
Telegrafalleen 2
3510 Hønefoss

VEDR 483-DETALJREGULERING FOR KROKENVN 25-27-29-31-33

Å erstatte småhusbebyggelsen på disse adressene med blokkbebyggelse forringer bomiljøet i området i betydelig grad, og vi er derfor sterkt imot dette skjer.

Tilsvarende opplever vi informasjonen om at det kan planlegges blokker på inntil 5 etasjer som sterkt urovekkende. Fem etasjes blokker langs denne rekken vil snu opp ned på hele området hva angår folks opplevelser av sitt eget bomiljø. Dette vil således bli oppfattet som et overgrep og vi motsetter oss slike planer på det sterkeste.

Det eneste vi for vår del kan akseptere er at de aktuelle tomtene gis en bedre utnyttelse i form av f eks lave rekkehus eller andre løsninger som opprettholder balansen mellom blokker og småhus i området.

Vi krever at eventuell ny bebyggelse anlegges med minst like lang avstand til vegskulder som øvrige bygg i området.

Vi vil ikke på noen måte akseptere at vår tomt/parkeringsplass eksponeres for transport- eller andre aktiviteter i en anleggsperiode. Vi kommer om nødvendig til å sette opp fysiske sperringer for å unngå dette.

Med hilsen
Hans Rønning
Styreleder Granli BRL
90709314

Kopi: Ringerike Kommune

Fra: Sindre Lafton <lafton@eiendomshuset.no>
Sendt: søndag 12. juni 2022 13:13
Til: gunnar hallsteinsen
Emne: Fwd: 483-Detaljregulering for Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33

Vennlig hilsen
Sindre Lafton

Videresendt melding:

Fra: hesped@online.no
Dato: 12. juni 2022 kl. 13:10:23 CEST
Til: Sindre Lafton <lafton@eiendomshuset.no>
Kopi: postmottak@ringerike.kommune.no
Emne: 483-Detaljregulering for Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33

Hei

Vedrørende reguleringsplan fra forslagsstiller Krokenveien AS ved Sindre Lafton og fagkyndig plankonsulent Gunnar Halstensen, siv ark mnal.

Vedrørende Krokenveien 23.

Ser at forslaget innebærer fotgjengerovergang rett syd for krysset mot Konvallveien som går inn på nytt fortau bygget i sammenheng med Krokenveien 23.

Ved siden av oppkjøringen til Krokenveien 23 er det søppelcontainere.

Her må HRA ha fri tilgang for å hente avfall og det kan ikke bygges opphøyd fortau her.

Forslagsstiller viser til Krokenveien 23 når det gjelder sin egen utbygging.

Dette blir feil da denne blokka må ses i sammenheng med trygdeblokkene når det gjelder størrelse og høyde.

Om Ringerike kommune har gjort et mindre heldig vedtak når de godkjente denne blokka bør ikke det få noen konsekvenser for eventuell videre utbygging i Krokenveien.

Hva slags bebyggelse ønsker vi i Krokenveien.

Haldenjordet generelt har variert bebyggelse og denne delen av Krokenveien er fra tidligere regulert til småhusbebyggelse. Ytterligere fortetting med massive blokker vil kunne ødelegge dette og også skape en lite variert befolkningssammensetning i et område som fra før har mange eldre innbyggere.

Det er lite miljøvennlig å rive fullt brukbare eneboliger.

Som kjent er det slike boliger unge småbarnsforeldre med høy utdanning ønsker å bosette seg i. Og slike innbyggere er det jo kommunen ønsker seg.

Ved utbygging i Krokenveien 31 og 33.

Hvis det ikke kan bygges mindre hus bør eventuell blokk tilpasses til de nærliggende blokkene i Krokenveien 35 og 46 -48.

De øvrige eneboligene bør bevares. Ikke minst av miljøhensyn.

Trafikkforhold.

Øvre del av Krokenveien fra krysset ved Konvallveien har fra før utkjøring fra blokkene i nr. 46, 48 og 35. Utkjøring fra blokka i Linneaveien 11 går også delvis i Krokenveien.

Med eventuelt 3 nye utkjøringer vil det bli vanskelige forhold for fotgjengere på et fortau med mange utkjøringer på en kort strekning. Mengden av biler vil også øke betraktelig.

Ved en stor samlet utbygging i Krokenveien vil dette også øke trafikkmengden i Fossekallveien og Hønengata. Sammen med ny blokkbebyggelse i Hønengata vil dette øke trafikkproblemene gjennom byen som fra før av er store.

Har kommunen noen planer for hvordan dette skal løses?

Med vennlig hilsen

Styret og beboere i Krokenveien 23

Fra: Sindre Lafton <lafton@eiendomshuset.no>
Sendt: torsdag 9. juni 2022 17:39
Til: gunnar hallsteinsen
Emne: Fwd: Reguleringsplan nr. 483 Krokenveien 25-27-29-31 og 33

Vennlig hilsen
Sindre Lafton

Videresendt melding:

Fra: Arne Kristoffersen <arn-kri4@online.no>
Dato: 9. juni 2022 kl. 17:37:15 CEST
Til: Sindre Lafton <lafton@eiendomshuset.no>
Kopi: postmottak@ringerike.kommune.no
Emne: Reguleringsplan nr. 483 Krokenveien 25-27-29-31 og 33

Uttalelse til reguleringsplan nr. 483 Krokenveien 25-27-29-31 og 33.

Jeg viser til brev datert 11.05.2022.

Minner først om at jeg er imot hele denne reguleringen og jeg motsetter meg spesielt regulering av min eiendom gnr. 87 bnr. 304.

Av erfaring fra de forrige reguleringene i dette området og med oppfølging av den anleggsvirksomheten som har vært i forbindelse med byggearbeidene her, så vil jeg påpeke de store problemene som dette skaper for oss i nabolaget. Og da tenker jeg også på hva som eventuelt kan komme rundt min eiendom og naboer ved en evt. ny utbygging lenger inn i Krokenveien.

Anleggsvirksomheten og anleggstrafikken går ikke stille for seg. Graving og bortkjøring av masser har foregått over lang tid. I dag kjører mange store lastebiler med masser fra byggetomtene på dagtid og utover ettermiddagen i vårt boligområde. Vi som bor i nærområdet har i lang tid vært belastet med mye støy fra denne virksomheten. Det har blitt jobbet på Kr.himmelfartsdag og 2.dag pinse. Og som nære naboer blir vi også til tider plaget med mye støy.

Utbyggerne har anleggsbrakker i enden av Krokenveien og det er mye kjøring mellom disse brakkene og byggeområdene. Hvor skal nye anleggsbrakker plasseres for en ny utbygging som evt. vil komme?

Her bor det mange barn som leker ute og som skal til og fra skole mm. Jeg er bekymret for trafiksikkerheten for både barn og voksne.

Hvor lenge skal neste anleggsperiode vare? Og hva slags begrensninger vil denne utbyggingen få i forhold til anleggsvirksomheten, anleggstrafikk, støy og støy. Gjelder det noen regler for dette som kan gi oss beboere muligheter for litt fred og ro.

En annen ting er parkeringsforhold.

Det kan ikke bli sånn at mange må parkere i gata. Det kan ikke planlegges for at Krokenveien skal brukes til parkering for nye beboere og deres gjester. Alle må ha parkeringsplasser inne på egne tomter.

Mvh Arne Kristoffersen
Krokenveien 25
3515 Hønefoss

Fra: Sindre Lafton <lafton@eiendomshuset.no>
Sendt: torsdag 30. juni 2022 10:43
Til: einar.martin.lundstad; 'gunnar hallsteinsen'
Emne: SV: Vedr. varsel om oppstart sv reguleringsarbeid, Krokenveien AS

Hei

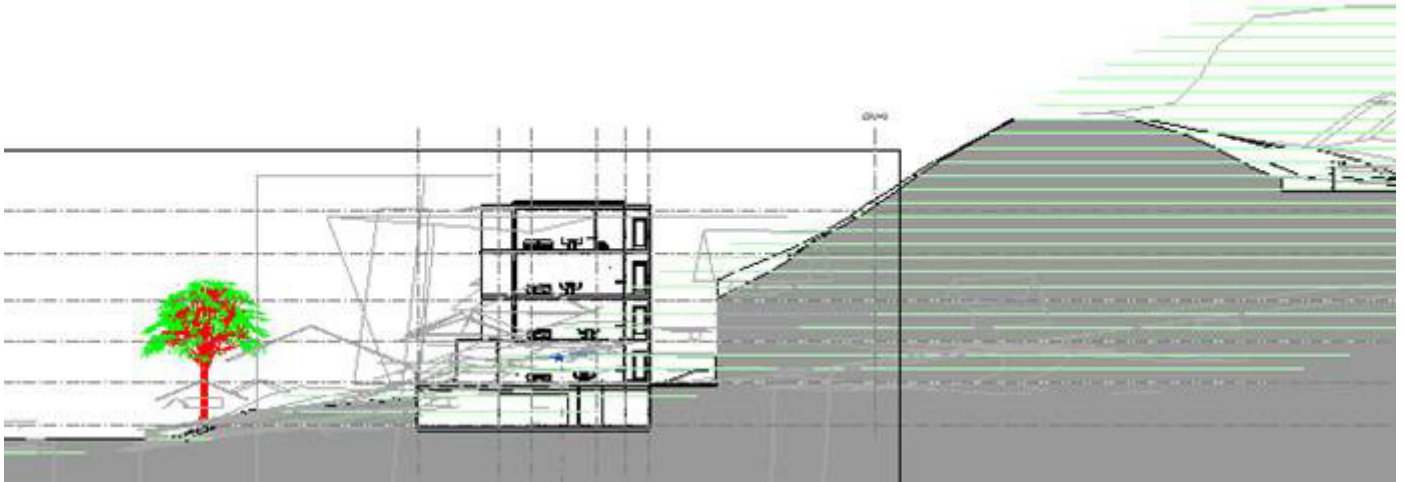
Takk for svar.

Fra: einar.martin.lundstad@gmail.com <einar.martin.lundstad@gmail.com>
Sendt: torsdag 30. juni 2022 10:42
Til: Sindre Lafton <lafton@eiendomshuset.no>; 'gunnar hallsteinsen' <gunnar.hallsteinsen@gmail.com>
Emne: SV: Vedr. varsel om oppstart sv reguleringsarbeid, Krokenveien AS

Det ser ut som Sagaveien 13 har en underetasje på ca +111. Det kan se ut som uteplassen deres mmot haugen ligger på ca +114.



Under har jeg lagt inn dette i snittet og fra denne uteplassen utenfor hans stue, vil han se rett i haugen. Han vil ikke se huset fra cote +114. Han må opp på toppen av haugen og se ne ned på andre siden for å se bygget.



Med hilsen

Einar Martin Lundstad
Sivilarkitekt MNAL

Mob 928 04 009

Fra: Sindre Lafton <lafton@eiendomshuset.no>
Sendt: torsdag 30. juni 2022 10:11
Til: gunnar hallsteinsen <gunnar.hallsteinsen@gmail.com>
Kopi: einar.martin.lundstad <eynar.martin.lundstad@gmail.com>
Emne: VS: Vedr. varsel om oppstart sv reguleringsarbeid, Krokenveien AS

Hei

Han spør om noe som jeg synes er vanskelig å svare på. Vil blokken slik vi har tegnet de være synlig fra andre siden av åsen? Jeg tror vel ikke det da det og er mye vegetasjon.

Når det gjelder hogst av trær som tar kveldssol fra de, kan ikke vi ta på oss å hugge trær som ikke er på vår eiendom. Jeg går ut i fra at de trærne han sikter til står på kommunal grunn og det kan ikke vi gå inn på. Enig?

Sindre

Fra: Langstrand, Magnus <Magnus.Langstrand@fagforbundet.no>
Sendt: onsdag 29. juni 2022 21:27
Til: Sindre Lafton <lafton@eiendomshuset.no>
Emne: Vedr. varsel om oppstart sv reguleringsarbeid, Krokenveien AS

Hei.

Jeg har et par spørsmål vedrørende planen.

Vi bor på andre siden av haugen, i Sagaveien 13. vi har forstått det slik at blokken ikke vil bli så høy at vi vil se den fra vår eiendom, kan dere bekrefte/avkrefte dette?

I skråningen ned mot Haldenjordet, i overkant av eneboligene dere eventuelt skal rive, er det mange gamle og høye trær. Disse trærne tar mye av kveldssola for oss som bor på denne siden, i tillegg regner vi med at de kan utgjøre en fare for bebyggelsen på Haldenjordet-siden ved kraftig vind. Flere av tretoppene har brekt. Har dere noen tanker om hva som skjer med disse trærne i en byggeprosess?

Med vennlig hilsen

Magnus Langstrand
Spesialrådgiver, forhandlingsenheten
Fagforbundet
Mobil: 98096751
www.fagforbundet.no