



# RINGERIKE KOMMUNE

## VURDERING AV INNSPILL TIL OPPSTART AV 483 «Detaljregulering for Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33».

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 19.10.2023

Kommentert av kommunedirektøren 06.02.2024

### Liste over innspill

Nr.	Navn	Dato
1	STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN	13.06.2022
2	VIKEN FYLKESKOMMUNE	15.06.2022
3	NVE	07.06.2022
4	HRA	18.05.2022
5	VARDAR	16.05.2022
6	STORJORDET BRL	08.06.2022
7	GRANLI BRL	13.06.2022
8	KROKENVEIEN 23	12.06.2022
9	KROKENVEIEN 25	09.06.2022
10	SAGAVEIEN 13	29.06.2022

Oppsummering av innspill	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
<p>1-STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN</p> <p><i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging og regional plan for areal og transport i Buskerud må ligge til grunn for planarbeidet.</i></p> <p>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.</p>	<p>Planen legger opp til fortetting i et relativt sentralt område i byen. Det ligger godt til rette for bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Nært til lokalsenteret i Øvre Hønengata og til bysentrum. Planen legger opp til fortetting ved å bygge 48 boliger på tomtearealet til fem eneboliger.</p>	<p>Kommunedirektøren er enig i Statsforvalterens vurdering om at området er godt tilpasset for fortetting.</p> <p>Grunnlaget for fortetting med kvalitet ligger bak kommunedirektørens anbefaling til politiske vedtak, der politikerne vedtok at alle fem eiendommene skal reguleres samlet, for å få en god, helhetlig, utvikling av området.</p>

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 trafikk sikre 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 ellers 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 trafikk sikre 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 trafikk sikre atkomst, gode solforhold og universell utforming.

Planen legger til rette for bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. Trafikk sikkerheten for myke trafikanter forbedres ved å anlegge fortau langs Krokenveien og sikre krysninger.

Det er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og planen legger opp til tilknytning.

Det er lagt opp til ytterkledning av trepanel på fasadene.

Det skal vurderes å legge til rette for lading av el-biler.

Lekeareal for barn er omtalt i beskrivelsens pkt. 6.11.2. Arealene er sikret ved rekkefølgebestemmelser.

Det er ikke lekeareal på tak.

Sikker skoleveg er omtalt i beskrivelsens pkt. 6.15.

Støynivået i planområdet vil være under grenseverdien for lekeområder, se beskrivelsen pkt. 5.15.

Kommunedirektøren registrerer at det er benyttet en restriktiv parkeringsdekning, og en god dekning og plassering av sykkelparkeringsplasser nær innganger og under tak.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til bruk av materialer med lang levetid, og aktiv bruk av takflater til egenproduksjon av energi eller håndtering av overvann.

Kommunedirektøren registrerer at det legges opp til større, sammenhengende uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Uteoppholdsarealene blir solrike, og de vil ha en attraktiv plassering som oppfordrer til bruk også for andre barn i nabolaget.

Planområdet ligger i nærheten av offentlige idrettsanlegg som fotballbanen på Storjordet, lekeplasser ved skoler på Hov og Ullerål, samt Ringerikshallen.

### 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.

Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

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.

Det er utarbeidet egen ROS-analyse for planen som legges ved. Den beskriver aktuelle tiltak.

Kommunedirektøren anser at forslagsstiller har hensyntatt og fulgt opp Statsforvalterens innspill til varsel om oppstart. Innspillene er tilstrekkelig kommentert og tiltak redegjort for.

### 2-VIKEN FYLKESKOMMUNE

Ber om tilpasning til bebyggelse og terreng.

Peker på uavklarte detaljer i plankartet.

Parkering skal avklares i planen

Viser til Husbankens boligveileder og kommunens formingsveileder.

Sikring av lekeareal gjennom rekkefølgebestemmelser.

Bebyggelsen er nedskalert og tilpasset.

Plankartet vil utvikles.

Parkering er medtatt i planforslaget.

Det blir medtatt rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av uteareal.

Kommunedirektøren anser at forslagsstiller har hensyntatt og fulgt opp fylkeskommunens innspill til varsel om oppstart. Innspillene er tilstrekkelig kommentert og tiltak redegjort for.

Sikring mot flom- og skredfare.

Samfunnssikkerheten er dokumentert i planbeskrivelsen, ROS-analysen og Geoteknisk rapport.

Anbefaler vannbåren varme.

Prosjektet blir knyttet til fjernvarme.

Er ikke kjent med kulturminneverdier eller automatisk fredede kulturminner

Ber om bestemmelse om funn av automatisk fredede kulturminner.

Vi tar det til etterretning.

Bestemmelsen vil bli tatt med.

### 3-NVE

Ber om dokumentasjon i plandokumentene for at samfunnssikkerheten er ivarettatt.

Samfunnssikkerheten er dokumentert i planbeskrivelsen, ROS-analysen og Geoteknisk rapport.

Kommunedirektøren registrerer at områdestabiliteten er dokument som en del av planarbeidet.

### 4-HRA

Viser til generell informasjon om renovasjon

Vi har vært i dialog med HRA og kommunen og kommet fram til en nedgravd løsning for renovasjon.

Kommunedirektøren mener valgt renovasjonsløsning er tilstrekkelig, og er kjent med at plassering er godkjent av HRA.

### 5-VARDAR

Viser til tilknytningsplikten og legger ved informasjon om graving.

Vi har vært i dialog med Vardar og planlegger for tilknytning til og bruk av fjernvarme.

Innspillet krevet ingen ytterligere kommentar.

### 6-STORJORDET BRL

Ønsker lavere bebyggelse, som tomanns-, firemannsboliger eller rekkehus. Ønsker ikke blokk. Ønsker maks tre etasjer. I alle fall ikke høyde som nr. 23.

Formannskapsvedtak sier blokkbebyggelse.

Det planlegges parkeringskjeller under bakken og fire synlige boligetasjer.

Nr. 23 har underetasje over bakken, pluss fem boligetasjer, til sammen seks synlige etasjer.

Kommunedirektøren viser til politisk vedtak om blokkbebyggelse innenfor planområdet.

Kommunedirektøren registrerer at snitt for bebyggelsen viser at blokkene blir høyere enn blokkene i Storjordet borettslag, men lavere enn Krokenveien 23.

Ønsker min 10 meter avstand mellom veg og hus.

Dette ønsket blir oppfylt

Kommunedirektøren registrerer at ønsket er oppfylt.

Ønsker ikke villparkering i byggeperioden.

Det vil utarbeides anleggsplan som sikrer parkering i anleggsperioden.

### 7-GRANLI BRL

Samme punkter som Storjordet. Ønsker ikke blokker, men evt. rekkehus.

Samme kommentar som Storjordet.

Kommunedirektøren viser til kommentaren til likelydende innspill ovenfor.

Ønsker at ny bebyggelse holder samme avstand til vegen.

Ber om at en unngår villparkering i anleggsperioden.

Formannskapet har vedtatt blokkbebyggelse. Det vil utarbeides anleggsplan som sikrer parkering i anleggsperioden

#### 8-KROKENVEIEN 23

Varsler om at fotgjengerkryssing ikke må berøre deres avfallscontainere.

Er skeptiske til massive blokker slik som på nr.23. Ønsker lave blokker kun på 31 og 33, forøvrig eneboliger.

Er skeptiske til flere avkjørsler og mer trafikk.

Dette er hensyntatt, se plankartet.

Bebyggelsen er delt opp og nedskalert. Formannskapet har vedtatt blokk på 25-33.

Antall avkjørsler reduseres i forhold til dagens situasjon. Det er lite trafikk i Krokenveien.

Kommunedirektøren viser til kommentaren til likelydende innspill ovenfor.

Reguleringsplanen legger opp til to avkjørsler, en reduksjon fra dagens fem.

#### 9-KROKENVEIEN 25

Eieren er motstander av reguleringen og regulering av sin egen eiendom.

Er redd for ulemper i anleggsperioden med støy og trafikk

Formannskapet ber om regulering til blokkbebyggelse på eiendommen

Det vil utarbeides anleggsplan som sikrer parkering og trafikk i anleggsperioden.

Kommunedirektøren viser til to politiske vedtak om at alle fem eiendommer; 25, 27, 29, 31, og 33 skal inkluderes i reguleringsplanen.

Kommunedirektøren har gjennomført møte med grunneier for å informere om reguleringsplanen og den konsekvenser for eieren.

#### 10-SAGAVEIEN 13

Er redd for å få redusert utsikt

Ønsker å få felt trær på kommunal eiendom

Vi har dokumentert at det ikke skjer.

Må tas opp med kommunen.

Innspillet krever ingen ytterligere kommentar.

Kommunedirektøren ber grunneier ta kontakt med kommunen for spørsmål og henvendelse knyttet til felling av trær.