



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte for reguleringsplan

Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33

Vi ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. I oppstartsmøtet fortsetter vi å skrive inn i dokumentet. Referatet følger hele oppstartsprosessen, og skal godkjennes av kommunen og forslagsstiller.

På nettsidene våre [her](#) finner du nyttig informasjon om gjeldene plangrunnlag og oversikt over regelverk og føringer.

*sett X i hvite bokser

Plan-ID og plannavn	– Detaljregulering for Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/brnr) innenfor planområdet	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.	

Dato for komplett planintitiativ	24.02.2021	
Møtested	Skype/Fossveien 9	
Møtedato		
Møtedeltakere	<i><u>Forslagsstiller:</u> Krokenveien AS, v. Sindre Lafton</i>	
	<i><u>Fagkyndig:</u> Gunnar Hallsteinsen</i>	
	<i><u>Grunneiere:</u> Krokenveien AS, m.fl.</i>	
	<i><u>Fra kommunen:</u> Mette Sofie Andreassen, Linda Kristin Nethus, Katrine Kammerud</i>	
	(X)	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
		Merknad: Forslagsstiller er i dialog med alle grunneiere, men har ikke dokumentasjon klart på dette tidspunktet.
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Gunnar Hallsteinsen, m. Sindre Lafton på kopi	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
X	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 15.09.2019	Boligbebyggelse
	Kommunedelplan		
X	Reguleringsplan	3007 65-01 – Haldenjordet, vedtatt 06.07.1970	Småhusbebyggelse

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Hensikten med planen

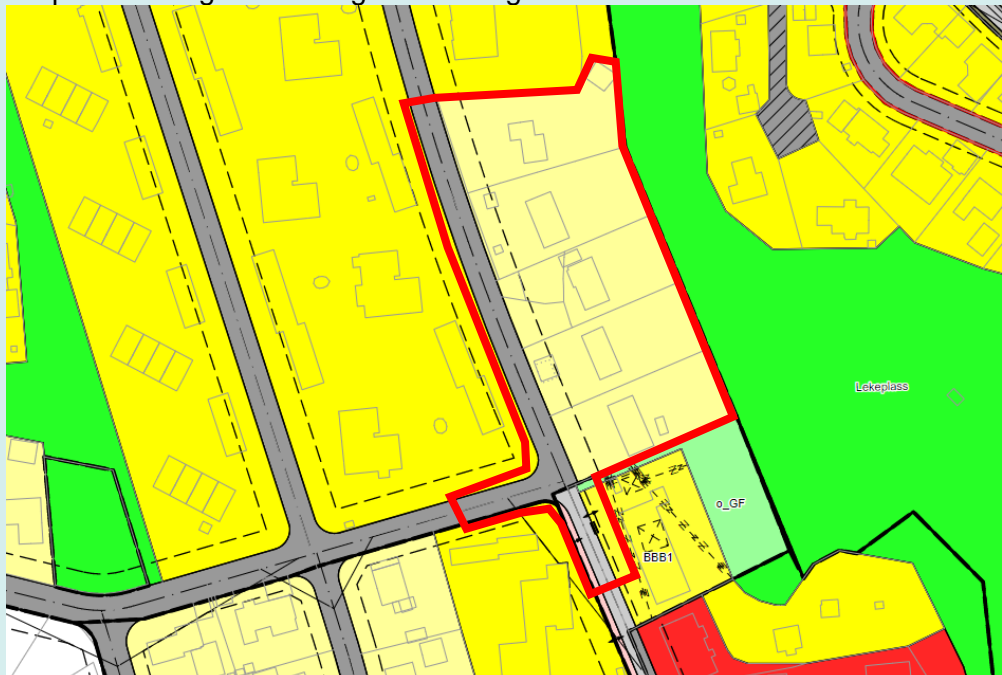
Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad:	

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU.
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

	Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her:
	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
x	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. Krokenveien tas med i planområdet for å regulere fortau på østsiden av veien, samt overgang sør for krysset i Konvallveien. Planområdet kan ev. innsnevres på senere tidspunkt etter gode løsninger for vei og adkomst er funnet. 

4. Kommunens tilbakemeldinger

<p>Kommunes tilbakemeldinger, blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.</p>	<p>Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivaretatt, begrunn kort hvorfor.</p>
<p>Generelle avklaringer: Dersom de gjenstående småhuseiendommene i Krokenveien reguleres med tilsvarende utnyttelse og høyde som foreslås med planinitiativet og som er regulert i Krokenveien 23, vil dette området få en utnyttelsesgrad som tilsvarer en utnyttelse for mer sentrale deler av Hønefoss. Dette er etter administrasjonens vurdering for høy utnyttelse og høyde.</p> <p>Forslagsstiller vurderer frittliggende blokker med mindre fotavtrykk og felles uteoppholdsarealer og lek og renovasjon. De vil helst ha en blokk på hver eiendom, da gjennomføring vil bli lettere. Kommunen påpeker her at det må planlegges på tvers av eiendomsgrenser og at en blokk på hver eiendom kan gi en dårlig og lite helhetlig plan - i tillegg til for høy utnyttelse. Ny bebyggelse må også tilpasses omgivelsene, slik at ikke volumene blir for store.</p> <p>Kommunen er ikke opptatt av at det må reguleres for blokker. Kanskje det her vil være en bedre løsning med annen bygningstypologi – forslagsstiller må vurdere hva som kan passe inn. En mulighet kan være et par rekker med høye rekkehus/townhouses inn mot skråningen. Det vil kreves variasjon enten i bygningstyper eller/og leilighetsstørrelser.</p> <p>God tilpasning av bebyggelse til eksisterende terreng, og til omkringliggende bebyggelses skala, er viktig. Hensynet til fjernvirkning vil vektlegges. Silhuetten bevares.</p> <p>Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng eller terrenginngrep og forstøtningsmurer.</p>	<p>Forslagsstilleren og fagkyndig har vært i dialog med kommunen som planmyndighet og kommet fram til et forslag som partene kan støtte.</p> <p>Forslaget er nedskalert ved hjelp av ulike virkemidler:</p> <ul style="list-style-type: none">-Oppdeling av prosjektet i tre blokker-Varierende gesimshøyder-Variert balkongutforming-Bruk av fargevariasjon.-Utearealer for lek og opphold mot vegen.

<p>Grunnlag for foretting: Området er godt egnet for eldre, enslige og barnefamilier. Her kan man bo uten bil. Området er nært skole og barnehage, samt friluftsområder som Hovsenga. Dette ansees derfor som svært egnede områder for foretting.</p> <p>Planinitiativet ligger i et område hvor det bor mange eldre, og som har mye kommunale boliger. Innenfor det boligsosiale arbeidet henvises det til at segregering av områder er uheldig. Det vil derfor kreves variasjon enten i bygningstyper eller/og leilighetsstørrelser. Dette for å ta hensyn til mangfold i beboersammensetning og boligtilbud. Ettersom området er godt egnet for familier må en god andel av leilighetene ha en størrelse som legger til rette for disse. Område ligger også fint til i forhold til frilek, skole og barnehage.</p> <p>Det bør etableres gode møteplasser innenfor felles uteoppholdsarealer for beboere på området.</p>	<p>Det er lagt opp til to-roms og tre-roms boliger fra 48 til 71 m²</p> <p>Det er planlagt felles uteopphold og lek mellom bygningene og vegen. I tillegg privat opphold på balkonger.</p>
<p>Planavgrensning Planavgrensningen skal i tillegg til de fem eiendommene som foreslås utviklet omfatte Krokenveien med samme veiprofil og – bredder som i plan nr. 430 Krokenveien 23 og 40a, og krysset med Konvallveien.</p> <p>Se nærmere krav under Trafikkforhold og tilgjengelighet.</p> <p>Forslag til planavgrensning sendes kommunen i SOSI-format og godkjennes av kommunen før det kan kunngjøres oppstart.</p>	<p>Planavgrensningen omfatter de fem boligeiendommene samt Krokenveien. Avgrensningen er akseptert av kommunen og er sendt dem i SOSI-format. Oppstart er kunngjort.</p>
<p>Eiendomsstruktur og eierforhold Opplisting av gnr./bnr. er ikke fullstendig i planinitiativet. Følgende eiendommer vil inngå i planavgrensning: 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.</p> <p>Interne felles veier og lekeareal bør fradeles og eies av boenhetene i fellesskap eller deres velforening. Det vil stilles krav til rekkefølgebestemmelse om at vilkår for tillatelse til tiltak vil være at fellesarealet</p>	<p>Det er i bestemmelsene lagt opp til at veier, parkering, uteareal til lek og opphold erverves og opparbeides som fellesareal i samsvar med plankartet og utomhusplanen.</p>

<p>ervertes, sikres og opparbeides i samsvar med planen (jf. pbl. § 20-2).</p>	
<p>Trafikkforhold og tilgjengelighet Plankart må regulere adkomst/avkjørsel med frisiktlinjer.</p> <p>Økt fortetting av området vil medføre økt trafikkmengde. Det er ikke foretatt noen trafikkmåling i dette området. Kommunen har planlagt måling i Krokenveien, men dette er langt ned på prioriteringslisten. Dersom forslagsstiller ønsker det kan denne målingen utføres tidligere mot gebyr på 5000,- +mva, eller forslagsstiller kan hyre inn eksterne til å gjøre målinger.</p> <p>Det må redegjøres for hvor mye mertrafikk planforslaget gir, og konsekvenser innenfor og utenfor planområdet, både med tanke på trafikale forhold og støy. Fartsdempende tiltak bør foreslås og vil kreves opparbeidet av hensyn til trafiksikkerhet.</p> <p>Det må reguleres fortau på østsiden av veien, fra nordre grense av gnr/bnr 87/145 til gnr/bnr 87/65 med kryssing som vist på kartutsnittet:</p>  <p>Krysningspunktet må tilpasses avkjøring til Krokenveien 23 og veikrysset Krokenveien/Konvallveien, og kobles til sørgående fortau på vestsiden av Krokenveien. Veikrysset må strammes opp, jf. gjeldende regulering. Krokenveien må reguleres med samme veiprofil og –bredder som i plan nr. 430 Krokenveien 23 og 40a.</p> <p>Fotgjengerovergang skal ha intensivbelysning og taktil merking rett syd for kryss mot Konvallveien som går inn på</p>	<p>Det er regulert inn to avkjørsler med Hensynssoner/frisikt-linjer Trafikkmengden er målt av kommunen. Det er gjort rede for mertrafikk og konsekvens for trafikk og støy i planbeskrivelsen og ROS-analysen.</p> <p>Spørsmålet om fartsdemping tas i forbindelse med utbyggingsavtalen.</p> <p>Det er regulert inn fortau på østsiden av Krokenveien. Med kryssing av denne og kopling til fortau i sørlig retning. Krokenveien er regulert til samme bredde som i plan 430.</p> <p>Belysning og merking tas opp i forbindelse med utbyggingsavtalen.</p> <p>Det skal gjennomføres oppmålingsforretning og ryddes i hjemmelsforhold og grenser når planen er vedtatt. Jf. samråd med oppmålingsavdelingen. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelse.</p> <p>Det er rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av fortau, fotgjengerkryssing, fartsdempende tiltak og oppstramming av krysset mellom Krokenveien og Konvallveien.</p> <p>Arbeider med reetablering av Krokenveien skal inngå i utbyggingsavtalen.</p> <p>Kommunens veg- og gatenorm er lagt til grunn for planen.</p> <p>Vi har kontaktet Brakar med spørsmål om evt. busstopp og bussrute. De ønsker ingen endring på sin rute og sine holdeplasser.</p> <p>Tilknytning til teknisk og sosial infrastruktur framgår av planbeskrivelsen.</p> <p>Tilkomst for utrykningskjøretøyer for brann framgår av brannrapporten.</p>

nytt fortau bygget i sammenheng med Krokenveien 23.

Krokenveien er overtatt for drift og vedlikehold, men det er ikke ryddet i hjemmelsforholdene til veien. Det er ikke oppmålte grenser på vestsiden av veien og grensen på østsiden av veien går på flere eiendommer midt i veiarealet. En oppmålingsforretning i forbindelse med regulering er derfor en nødvendighet. Kommunen har ingen planer om å erverve grunn og bygge fortau i Krokenveien.

Det vil bli rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av fortau, fotgjengerkryssing, fartsdempende tiltak og oppstramming av krysset mellom Krokenveien og Konvallveien.

Vegen skal reetableres når anleggsdriften er ferdig, ved hvert byggetrinn om det blir flere og de ikke følger tett på hverandre. Krav til veifundament må vurderes, og eventuelt skiftes til dagens standard for å sikre tilgjengelighet for større kjøretøy i forbindelse med eks. renovasjon og utrykning. Infrastruktur som skal overtas av kommunen skal bygges ut i et trinn, og ivaretas i utbyggingsavtale. Utbygger bør ta initiativ til utbyggingsavtale så tidlig som mulig parallelt med planarbeidet.

Kommunen har nylig vedtatt en veg- og gatenorm og en teknisk veilysnorm. Disse må legges til grunn for utforming av veiarealene og tilhørende tekniske løsninger.

Brakar må høres. Det vil vurderes en endring av rute for bybuss, og det må tas høyde for mulig krav til etablering av bussholdeplass med leskur og taktil merking innenfor planområdet på østsiden av Krokenveien.

Det må redegjøres for hvordan planområdet knytter seg på offentlig veisystem, gang- og sykkelvei, kollektivforbindelser og andre sentrale målpunkter som skoler, grøntområder og nærbutikker.

Det må på illustrasjonsplanen vises tilgjengelighet for utrykningskjøretøy og

<p>renovasjonsbiler inkludert sporingskurver. Se kommentar under «Brann».</p>	
<p>Parkering Høy utnyttelse forutsetter parkering under bakken, eller eventuelt under løkk med en pen avslutning mot Krokenveien. Innkjøring til parkeringskjellere må ha en god og trafikksikker løsning som tar høyde for frisikt og god utforming av arealene på fremsiden mot Krokenveien. Antall avkjøringer til parkeringskjellere må også begrenses.</p> <p>Innkjøring til parkeringskjeller bør være rett inn fra fortau for å begrense trafikkarealene i planområdet, men dette må ikke komme i konflikt med frisikt og trafikksikkerhet.</p> <p>Antall parkeringsplasser reguleres i bestemmelsene og illustreres på plantegning. Dette for å dokumentere at det legges til rette for nok plasser.</p> <p>Det kan bli et krav om at det tilrettelegges for noen parkeringsplasser for besøkende på terreng inntil Krokenveien.</p> <p>Planområdet ligger i god sykkelavstand til viktige målpunkter, og det må legges til rette for sykkelbruk ved anlegging av gode sykkelparkeringer, både utendørs og i parkeringskjeller. Området er godt egnet for beboere uten bil, og disse må det legges til rette for.</p>	<p>Det er i samarbeid med kommunen, planlagt garasjekjeller med en plass pr bolig i samsvar med parkeringsforskriften. Innkjøring fra to atkomster, i nord og i sør. I tillegg er det planlagt to parkeringsarealer på bakken med til sammen 10 plasser for gjester.</p> <p>Det er planlagt sykkelparkering i tråd med parkeringsforskriften nær innganger i 1.etasje.</p>
<p>Renovasjon Det må legges til rette for god håndtering av renovasjon på området. Felles løsning for renovasjon bør etableres. Løsningen bør legges inntil Krokenveien i form av en renovasjonslomme, og skal vises på plankartet med eget arealformål. Kommuneplanens §5.5 sier at «Boligkompleks med mer enn 20 boenheter bør ha nedgravd renovasjonsløsning». Se ellers renovasjonsforskriften og HRAs krav til innsamling av avfall.</p>	<p>Det er i samarbeid med HRA, planlagt nedgravd renovasjonsanlegg ved hver innkjørsel.</p>
<p>Gjennomføring av planen Planområdet består av fem boligeiendommer med ulike eiere. Det må redegjøres for når og hvordan reguleringsplanen skal realiseres, inkludert eventuell utbygging i trinn.</p>	<p>Det er planlagt tre blokker, med garasjekjeller. De to nordligste i felt BBB1 er planlagt gjennomført første, Den sørligste i felt BBB2 i et senere byggetrinn.</p>

<p>Forslagsstiller eier de to nordligste eiendommene, og er i dialog med de andre grunneierne, men har ikke inngått avtaler med dem. Størst usikkerhet er det knyttet til Krokenveien 25, som muligens heller ønsker å utvide egen enebolig. Dette kan bli en utfordring for helhetlig planlegging og gjennomføring av området, men kommunen ser det som nødvendig å se området samlet i planleggingen. Grunneiere/forslagsstiller må selv ta stilling til når tiden er moden for helhetlig planlegging.</p>	
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder Det foreligger en mulighetsstudie som ser på volum og plassering for hele planområdet, men mulighetsstudien ser i liten grad ut til å ha undersøkt gode løsninger for uteopphold, lek, adkomst, renovasjon og annet arealbruk.</p> <p>Det er viktig at det reguleres maksimalt tillatt kotehøyde for overkant gulv og overkant tak, for å binde opp høydebeliggenheten.</p> <p>Søknadspliktige tiltak må være innenfor byggegrenser. Sportsboder bør plasseres i garasjekjeller for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal.</p> <p>Hensyn til luft og rom, og sjenanse/innsyn må ivaretas i plangrepet (organisering av bebyggelse og uterom mm). Forskning viser at avstanden mellom bygg, av hensyn til uterom, ideelt sett ikke bør være mindre enn høyden på byggene. Se Husbankens rapport På taket I gården I parken Av hensyn til privatliv og innsyn bør det være en avstand på minimum 15 meter mellom vegger som skal ha vinduer.</p> <p>Bebyggelsens plassering skal vises med byggegrense, og plassering av underjordisk garasjekjeller skal vises med bestemmelsesgrenser. Parkeringskjellere bør i størst mulig grad plasseres under bygningene, av hensyn til grønnstruktur og overvannshåndtering.</p> <p>Tomtenes plassering inntil skråningen med skog gjør at planområdet tåler forholdsvis høye bygninger. Det vil være begrenset med konsekvenser knyttet til sol- og skyggeforhold for omliggende bebyggelse. Det er ikke ønskelig å bygge såpass tett at</p>	<p>Det er i samråd med kommunen planlagt garasjekjeller og fire boligetasjer. Gesimshøyden er lagt inn i plankartet. Sportsbod for boliger i 1.etasje er lagt til kjeller, de øvrige boligene får sportsbod i sin egen etasje.</p> <p>Bebyggelsen er delt opp i tre blokker, med 8 meters avstand.</p> <p>Det er på plankartet vist byggegrense mot Krokenveien.</p> <p>Bebyggelsen er delt i tre blokker, med 8 meter avstand mellom dem. Bebyggelsen får en skala likt de eldre blokkene som er i området.</p>

<p>Krokenveien oppleves som en tett mur av balkonger og vinduer. Begrensning av bygningene bredde og lengde vil derfor være mer kritisk med tanke på områdekarakteren i nabolaget, samt behovet for gode uteoppholdsarealer. For å sikre lys og luft på planområdet vil det være positivt om forslaget også forsøker seg på en tilpasning til de eldre blokkene rett ovenfor veien, og ikke kun nyoppførte Krokenveien 23.</p>	
<p>Arkitektur og estetikk Det er angitt «god material- og fargebruk» i planinitiativet. Forslagsstiller har vist til utforming i slektskap med tilsvarende bygg i Krokenveien 23. Kommunen har vedtatt en formingsveileder og det forventes at anbefalinger i denne følges når det gjelder arkitektur og estetikk.</p> <p>Det foreligger en mulighetsstudie for hele planområdet, men denne ser kun på plassering og volum, og tar ikke for seg estetikk og arkitektonisk uttrykk. Per nå foreligger kun fasadeoppriss og tegninger av ønsket blokk i Krokenveien 33. Dette gir utfordringer med tanke på å sikre gode løsninger for fremtidig bebyggelse på resten av planområdet. Det forutsettes at det sendes inn fasadeoppriss for bebyggelsen i hele planområdet. Dersom forslagsstiller ikke har kontroll på alle eiendommene, vil fasadeoppriss være illustrasjoner. Det må i så fall tas forbehold om riktig detaljnivå på plan og bestemmelser for å sikre kvalitet når resten bygges ut.</p> <p>Det vil vurderes om det skal settes bestemmelser som sikrer at eventuell innglassing av balkonger får en enhetlig utforming, f. eks. ved å angi at eventuell innglassing ikke må skje enkeltvis, men samlet.</p>	<p>Bebyggelsen er planlagt i dialog med kommunen. Den er nedskalert til å passe til eksisterende bebyggelse i området.</p>
<p>Naturgitte forhold Nærturområdet i bakkant av planområdet må bevares. Her er tursti og turområde med gapahuk. Forslagsstiller må vurdere og redegjøre for løsninger for å gjøre naturområdet mer tilgjengelig for beboere og besøkende i planområdet.</p>	<p>Det er planlagt å bevare vegetasjonen der i tilnærmet naturtilstanden.</p>

<p>Vegetasjonen i bakkant av utbyggingen må ikke fjernes, men kan eventuelt trimmes.</p> <p>Skråningen med skog er et viktig landskapselement på stedet, og det er ikke ønskelig at ny bebyggelse skal være så bred og høy at skogen ikke er synlig fra Krokenveien.</p>	
<p>Lek og uteopphold Felles uteoppholdsareal bør tilrettelegges slik at det inviterer til opphold og samvær for alle aldersgrupper, i tillegg til å ivareta overvannshåndtering og naturmangfold.</p> <p>Det er angitt i planinitiativet at 80 % av uteoppholdsarealet kan være på private terrasser. Dette er ikke et sentrumsområde, og uteoppholdsareal bør primært ligge på terreng. Viser blant annet til kommuneplanens § 5.4 - <i>Uteoppholdsareal tilknyttet bolig skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng.</i> Planområdet bør tilrettelegges med minimum 50 m2 MUA per boenhet. Se kommuneplan § 6.1.5, som også krever minimum 70% på terreng.</p> <p>Det er ikke bare mengde eller størrelsen på uteoppholdsarealene som vil telle, men kvaliteten på disse med tanke på form, solinnfall, opparbeidelse og andre sentrale kvaliteter. Forslagsstiller må foreslå en god helhetlig løsning for aktuell bygningstype (rekkehus/townhouse/blokk), inkludert fordeling mellom private og felles uteoppholdsarealer.</p> <p>Lekearealer/uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse. Ved utbygging i trinn skal ferdigstilling av uteoppholdsareal kreves på en måte som ivaretar uteopphold for hvert enkelt trinn. Dette for å unngå at det ene bygget etter det andre bygges og tas i bruk uten at uteoppholds- og leke-arealer er ferdigstilt i tilstrekkelig grad.</p>	<p>Den foreslåtte planen har et lite avvik fra kommuneplanens arealdel når det gjelder uteoppholdsareal. Dette kompenseres av nærliggende grøntområder, innerst ved Storjordet, men også på ryggen bak prosjektet.</p> <p>Kravet i kommuneplanen er 50 m2 uteoppholdsareal og 25 m2 lekeareal pr bolig. Med 48 boliger vil det kreve til sammen 3600 m2.</p> <p>Vi har planlagt: <u>Uteoppholdsareal</u> -På balkong: 15 m2 x 48 = 720 m2 -På bakken: 1160 m2 Til sammen: 1880 m2 Krav: 50 m2 x 48 = 2400 m2 Mangler: 520 m2 <u>Lekeareal</u> I prosjektet: 10 m2 x 48 = 480 m2 (sandlekeplass) Lekearealet skal inneholde vippedyr, sandlek og huskeapparat. Utenfor prosjektet mot nord-vest: 15 m2 x 48 = 720 m2 (Storjordet) (Nærlekeplass og strøkslekeplass). Til sammen 1200 m2 Krav: 25 m2 x 48 = 1200 m2</p> <p>Ferdigstilling av utearealene er sikret i rekkefølgebestemmelsene.</p>
<p>VA: Overvann skal håndteres i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, jf. også plan 431 § 4.8.</p>	<p>Se notat fra Cowi av 18.04.2023.</p> <p>Det legges opp til å gjennomføre overvannshåndtering i tråd med tre-trinns</p>

Alt overvannet skal som hovedregel håndteres innenfor planområdet med infiltrasjon og fordrøyning, såkalt lokal overvannsdiskonering (LOD). Dersom det blir aktuelt å tillate påslipp av overvann i tråd med kommunens Retningslinjer for overvannshåndtering (søknadspliktig), så er det kommunal overvannsledning i Krokenveien men det må tas forbehold om kapasitet og tilstand.

Overvannshåndtering i tråd med retningslinjen må dokumenteres for hele planområdet i en overordnet helhetlig plan for overvannshåndtering med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene for overvannshåndteringen. Blant annet skal det redegjøres for behov for og plassering av infiltrasjonsflater, sedimenterings- og fordrøyningsanlegg og flomveier.

Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved bruk av åpne naturbaserte overvannsløsninger. Hvis forslagsstiller foreslår tekniske fordrøyningsløsninger må det redegjøres for behovet. Det er krav til separering av eventuelt overvann som går i fellesledning i dag. Om det blir behov for fordrøyningsstanker må det tilrettelegges for naturlige og (blå)grønne løsninger for fordrøyning av overvann i uteområdene.

Tilkobling til enheter må skje i kum. Det er ganske ny VA-infrastruktur i den delen av Krokenveien som reguleringsplanen er. Det kan hende utbygger må gjøre endringer på kummer hvor de skal kobles til. Dette må en eventuell utbyggingsavtale ta for seg.

Utbygger må selv sørge for at det blir foretatt brannvannstester som gir svar på om det er kapasitet i området som dekker kravene.

Forurensning:

Historikken til eiendommene er usikker. Forslagsstiller må redegjøre for historikken til eiendommen, og gjøre en vurdering av om det foreligger mistanke om forurensning i grunnen, jfr kap. 2 i forurensingsforskriften. Eventuelle nedgravde oljetanker må lokaliseres og saneres. Eventuelle private slamavskillere må hvis mulig kobles ut.

strategi. Det vil si at mindre nedbørsmengder tilbakeholdes og infiltreres lokalt. Større nedbørsmengder (til og med 25 års gjentaksintervall) fordrøyes. Ekstrem nedbør (flom) sikres gjennom sikre flomveier for avrenning.

Oppsummering av tiltak:

Tiltak på planområdet må ikke medføre økt avrenning, dvs. utbygger må forhindre økt avrenning gjennom tiltak som infiltrasjon og fordrøyning.

Ved dimensjonerende nedbør vil avrenning av overvann kunne øke fra 100 l/s til 160 l/s (for delområdet 1 og 2)

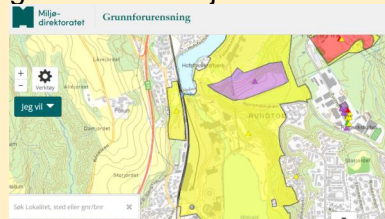
Avrenningen øker som følge av økt andel impermeable flater og dermed hurtigere avrenning. For å forhindre økt avrenning må det gjøres fordrøynende tiltak og/eller tiltak som kan redusere avrenningshastigheten.

Ved dagens planforslag kan økt avrenning forhindres gjennom et fordrøyningsmagasin på 230 m³. For delfelt 1 er nødvendig fordrøyning 140 m² og for delfelt 2, 90 m³.

Kapasitet på off. ledning

Det antas at kapasitet på offentlig overvannsledning i Krokenveien er tilstrekkelig for tilførsel av overvann. Dette antas på bakgrunn av at det forventes at tilførselen reduseres betraktelig som følge av utbygging (og fordrøyning). Ved dimensjonerende nedbør kan tilførsel til offentlig overvannsledning reduseres fra opptil 20 % til 2 %.

Det er ingen indikasjoner på forurensning i grunnen. Jf. Miljødirektoratets base.



Databasen for grunnforurensning viser at området ligger inntil lokalitet ID 2384 – Tyrimyra avfallsplass. Det foreligger ikke mistanke om forurensning fra Tyrimyra avfallsplass innenfor planområdet.

Utslipp fra parkeringskjeller må sikres (sandfang og påslippstillatelse).

Massebalanse og krav til massehåndtering:

Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives. Hvis tiltaket medfører at overskuddsmasse må fraktes ut av planområdet, skal dette oppgis i m³. For mindre planer er et omtrentlig anslag tilstrekkelig. Dreier det seg om mer enn 500 m³ må det lages en detaljert masseberegning.

For tiltak som medfører flytting av masser ut av planområdet (inkludert matjord) skal det i forbindelse med reguleringsplanen utarbeides en massehåndteringsplan.

Massehåndteringsplanen skal redegjøre for gjennomføring og inneholde vurderinger knyttet til:

- om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes
- transport av massene
- grunnforhold
- andre aktuelle forhold.

Ved ønsker om gjenbruk av masser innenfor planområdet skal det redegjøres for massenes egnethet.

Når masser flyttes ut fra en eiendom, er det å anse som næringsavfall. Det er en ny forskrift på gang på dette området, men per nå bør dette ivaretas i reguleringsbestemmelser. F.eks. rekkefølgebestemmelse med krav om plan for håndtering av overskuddsmasser. Se ellers [M-1243/2018 - Mellomlagring og slutttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset](#)

Det er tatt med reguleringsbestemmelse om massehåndtering.

Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at kommunens krav til massehåndtering vil bli tilfredsstillt. (Massehåndteringsplan).

Flom, ras og skred

Avklaring av risiko skal skje senest på siste plannivå; for dette tiltaket i forbindelse med

Se rapport fra geoteknisk rådgiver Geokonsept av 06.03.2023.

<p>detaljregulering. Eventuelle behov for avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser.</p> <p>Det stilles krav til at prosedyren i NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred blir fulgt, jf. TEK17 § 7.3 .</p> <p>Krav til geoteknisk rapporter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle geotekniske rapporter som leveres til kommunen bør ha gjennomgått en interkontroll med tilstrekkelig kompetanse og skal kvalitetssikres av uavhengig foretak (jf. NVEs veileder 1/2019 kap. 3.3.6). • Foretaket må ha formell kompetanse innen fagområdet geoteknikk. Med formell kompetanse i geoteknikk menes ingeniørutdanning med fordypning (tilsvarende MSc) i geoteknikk. Fagansvarlig i prosjektet må ha minimum 5 års erfaring som geotekniker, og må kunne fremvise relevante referanseprosjekter. (Jf. NVEs veileder 1/2019 kap. 3.1). <p>Kommunen oppfordrer alle til å innrapportere utførte grunnundersøkelser til NADAG – Nasjonal database for grunnundersøkelser. Se mer informasjon i NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan</p>	<p>Konklusjon:</p> <p>Gjennomgang av prosedyre for vurdering av områdestabilitet og gjennomføring av grunnundersøkelser, viser at eiendommene ikke ligger i et mulig løsne- eller utløpsområde for kvikkleireskred. NVE 1/2019 anses ivaretatt.</p> <p>Lokalstabilitet må ivaretas under senere detaljprosjektering.</p>
<p>Brann: Hvis ikke det bygges gjennomgående leiligheter må brann ha tilgang bak bygningene for å sikre tilgang til hver boenhet.</p> <p>Utbygger må selv sørge for at det blir foretatt brannvannstester som gir svar på om det er kapasitet i området som dekker kravene.</p>	<p>Se rapport fra Brannteknisk rådgiver. Roar Jørgensen as.</p> <p>Da byggene prosjekteres med to trapperom vurderes det ikke som nødvendig å tilrettelegge for maskinstige/stigebil slik at hver boenhet nås, da dette kravet vil være ivaretatt med to trapperom. Det tilrettelegges for stigebil så langt det lar seg gjøre langs Krokenveien slik at brannvesenet har tilgang til taket i tilfelle takbrann, se situasjonsplan brann. Brannvesenet kan nå alle fasadene innenfor 50 meter slangeutlegg fra oppstillingsplass mannskapsbil. Brannvesenet har også skyvestiger de kan benytte som rekker inntil 10 meter, noe som vil være innenfor rekkevidde til overkant balkongrekkverk i 4.etasje fra bakkeplan.</p> <p>Det er tatt med rekkefølgebestemmelse om brannvann: Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet</p>

	skal det foreligge dokumentasjon på at kommunens krav til brannvannsdekning er tilfredsstillt. Dette gjelder mengde/trykk samt tilgang på brannkummer iflg. Brannrapport av 17.01.2023 fra Roar Jørgensen as.
--	---

5. Aktuelle overordnede føringer

Se oversikt over disse på nettsidene våre under «[Lokalt regelverk](#)» og «[Nasjonalt/regionalt regelverk](#)».

Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030
x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
x	Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010
x	Folkehelsemeldingen 2012-2030
	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
x	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
x	Grønn plakat
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
x	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
x	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
x	Annet: Teknisk veilysnorm, Vei- og gatenorm, Formingsveileder

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027
	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021

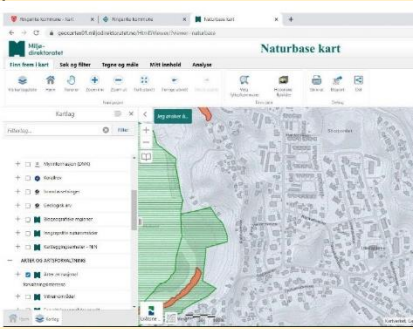
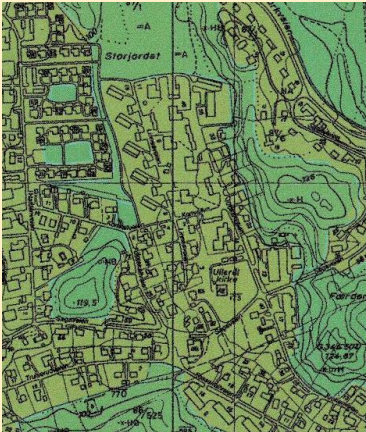
Nasjonale føringer

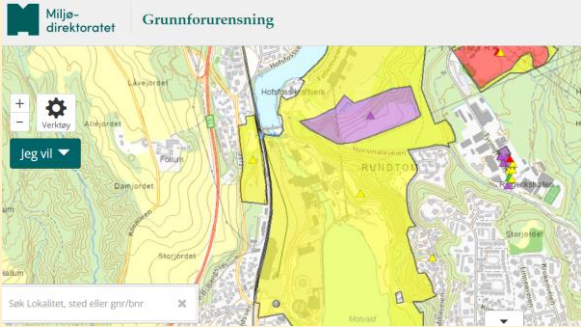
x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
---	--

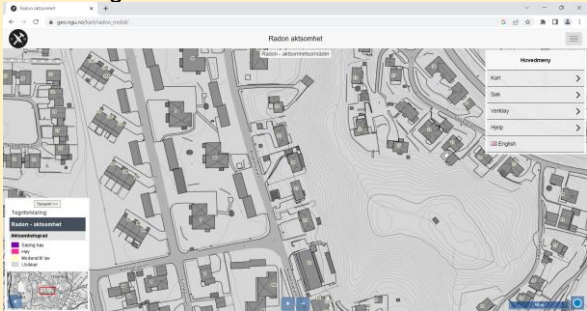
x	SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
x	SPR Klima- og energiplanlegging
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
	Riksantikvarens bystrategi

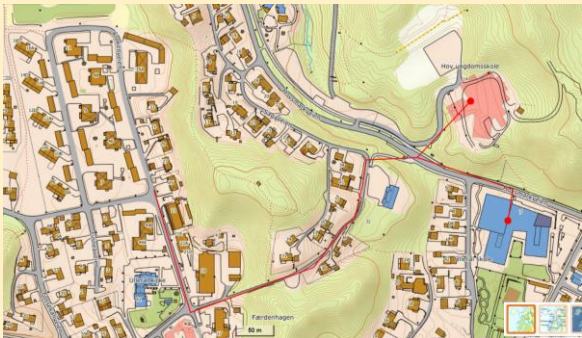
6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet


(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp/ dokumentert:
6.1	Utvikling av by og lokalsamfunn	
x	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	Prosjektet inneholder ingen næring som trengs lokaliseres etter ABC-modellen. Rett lokalisering for valgt bebyggelse til bolig forsvares ved at området er plassert nær byen, med gode gang- og sykkelmuligheter. Valg av bebyggelse ble tatt gjennom politisk oppstart, og forsvares av Statsforvalteren i sitt innspill.
	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	Estetikk: Bebyggelsen tilpasser seg bebyggelsen i området. Prosjektet er utviklet i samarbeid med kommunen. Bebyggelsen er nedskalert, og delt opp i flere blokker for å gi et vennlig inntrykk i gatebildet. Planbeskrivelsens kapittel 8.3 og 8.4 kommenterer estetikk nærmere.
	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	Bebyggelsen er nedskalert, og vil ikke være like fremtredende i terrenget som bebyggelsen i Krokenveien 23. Bebyggelsen er trukket lenger fra veien, og det vil fortsatt være god utsikt til åsryggen i bakkant. Se summering av kommentarer og innspill for utfyllende informasjon.
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	Gjennomføring av planen vil ikke endre landskapsbildet i særlig grad. Bebyggelsen vil være tilpasset skalaen i eksisterende bebyggelse. Den vil ikke medføre store endringer

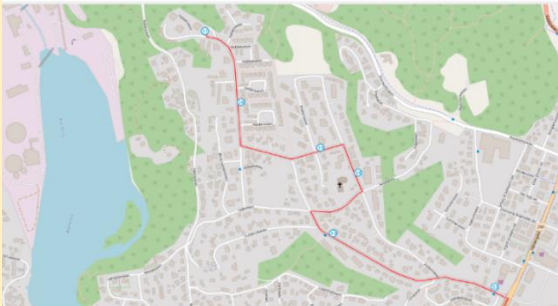
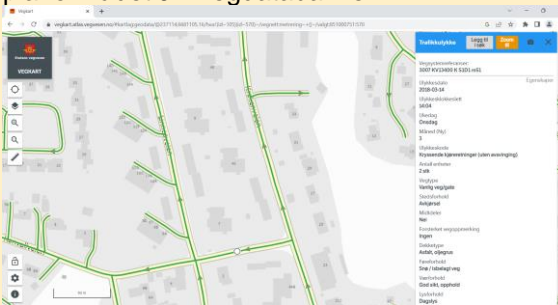
		i terrenget. Friarealet opp mot ryggen bak, vil bevares som i dag.
x	Naturmangfold. Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12	<p>Det er ingen spesielle, kjente naturverdier i planområdet. Jf. Naturbase</p> 
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	<p>Se Grønn Plakat</p> <p>Hovedmål: Bevare hovedtrekkene i nåværende grønnstruktur og unngå videre oppdeling og splittelse av områdene. Planområdet ligger innenfor område med «en del verdi».</p>  <p>Grønn plakat, utsnitt med Krokenveien. (Ringerike kommune)</p> <p>Planområdet ligger i område med «en del verdi» og område med «stor verdi» Områder med stor verdi vil bli regulert til felles friområde. Planen for Krokenveien 25-33 vil ikke redusere verdiene i Grønn Plakat.</p>
	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	<p><i>Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives. Overskuddsmassene bør i størst mulig grad gjenbrukes. Dersom det ikke er mulig, må det beskrives hvor overskuddsmassene skal plasseres og om det eventuelt er nødvendig å regulere også dette området. Overskuddsmasse skal oppgis i kubikkmeter (m³). Det er tilstrekkelig</i></p>

		<p>med et omtrentlig anslag i reguleringsplaner hvor det er anslått mindre enn 500 m³ overskuddsmasse.</p> <p>Overskudd av masser er beregnet til 12500 m³. Det er ikke mulighet for å deponere eller bruke disse lokalt i området. De må kjøres bort til godkjent mottak.</p>																					
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)																						
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse Skal alltid utarbeides.	<p>Se ROS-analyse av 24.04.2023</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ID nr.</th> <th>Ønsket hendelse</th> <th>Beskrivelse av tiltak</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Geotekniske forhold</td> <td>Geoteknisk rapport for områdestabilitet peker ikke på tiltak. Krav om geoteknisk vurdering av områdestabilitet tas inn i planbestemmelser.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Flom fra nedbørshendelser</td> <td>Overvannshåndtering tas med i planbestemmelser. Prosjektore og gjennomføre løsninger for overvann etter løsninger fra fagrapporten.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Radongass</td> <td>Tiltak mot radon sikres i Tek 17 §13-5</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Støy fra trafikk</td> <td>Det medtas planbestemmelser om støyforhold i anleggsperioden.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Trafikkulykker</td> <td>Etablere kun to adkomster til planområdet Bygge fortau langs Krokenveien. Tiltakene sikres i plankartet og i bestemmelsene</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Anleggsperiode; trafikkulykker, anleggstrafikk</td> <td>Planlegge anleggsområdet med fokus på å redusere potensiale for ulykke og øke sikkerhet i forbindelse med byggesak. Tiltakene sikres i planbestemmelsene.</td> </tr> </tbody> </table>	ID nr.	Ønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak	1	Geotekniske forhold	Geoteknisk rapport for områdestabilitet peker ikke på tiltak. Krav om geoteknisk vurdering av områdestabilitet tas inn i planbestemmelser.	2	Flom fra nedbørshendelser	Overvannshåndtering tas med i planbestemmelser. Prosjektore og gjennomføre løsninger for overvann etter løsninger fra fagrapporten.	3	Radongass	Tiltak mot radon sikres i Tek 17 §13-5	4	Støy fra trafikk	Det medtas planbestemmelser om støyforhold i anleggsperioden.	5	Trafikkulykker	Etablere kun to adkomster til planområdet Bygge fortau langs Krokenveien. Tiltakene sikres i plankartet og i bestemmelsene	6	Anleggsperiode; trafikkulykker, anleggstrafikk	Planlegge anleggsområdet med fokus på å redusere potensiale for ulykke og øke sikkerhet i forbindelse med byggesak. Tiltakene sikres i planbestemmelsene.
ID nr.	Ønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak																					
1	Geotekniske forhold	Geoteknisk rapport for områdestabilitet peker ikke på tiltak. Krav om geoteknisk vurdering av områdestabilitet tas inn i planbestemmelser.																					
2	Flom fra nedbørshendelser	Overvannshåndtering tas med i planbestemmelser. Prosjektore og gjennomføre løsninger for overvann etter løsninger fra fagrapporten.																					
3	Radongass	Tiltak mot radon sikres i Tek 17 §13-5																					
4	Støy fra trafikk	Det medtas planbestemmelser om støyforhold i anleggsperioden.																					
5	Trafikkulykker	Etablere kun to adkomster til planområdet Bygge fortau langs Krokenveien. Tiltakene sikres i plankartet og i bestemmelsene																					
6	Anleggsperiode; trafikkulykker, anleggstrafikk	Planlegge anleggsområdet med fokus på å redusere potensiale for ulykke og øke sikkerhet i forbindelse med byggesak. Tiltakene sikres i planbestemmelsene.																					
x	Forurensning i grunnen Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse	<p>Se ROS-analyse og beskr. Det er ingen indikasjoner på forurensning i grunnen. Jf. Miljødirektoratets base.</p> 																					
x	Støy (se kommuneplanen § 5.2)	<p>Se ROS-analyse</p> <p>Vurdering i notat fra Mjøsplan viser at Det er ikke behov for tiltak. Vurderingen er gjort i tråd med Støyretningslinjen T1442. Planområdet ligger langs og inntil Krokenveien som har en ÅDT på 152 som er estimert til 398 i 2041, og Konvallveien har en estimert ÅDT på 198 som er forventet å øke til 246 innen 2041. Forutsatt at området ikke opplever svært stor utbygging, vil trafikkmengden holde seg såpass lav at Krokenveien 25-33 ikke vil være plaget av</p>																					

		vegtrafikkstøy 20 år frem i tid. Jf. notat fra Mjøsplan as av 17.11.2022.
x	Luftforurensning	<p>Det er ikke spesiell fare for luftforurensning ifølge kommunens utredning av temaet. Se rapporten «Kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss».</p> <p>«Måleresultatene viste nivåer under grenseverdiene¹ eller alarmtersklene² i forurensningsforskriften, men det var i korte perioder overskridelser av vurderingstersklene³ på strekningen Hønengata – Kongensgate – Osloveien.»</p> <p>Det er god avstand til industri og større veganlegg.</p>
	Forurensning til vann	
x	Annen forurensning eller miljøulemper	Ingen kjente
x	Radon	<p>Se ROS-analyse</p> <p>Planområdet ligger innenfor aktsomhetssone «usikker» for radon. Sannsynligheten settes derfor til <i>lav</i>. Det vil også gjennomføres tiltak mot Radon iflg Tek 17.</p>  <p>Radon aktsomhetskart fra NGU</p>
x	Skred (se kommuneplanen § 5.12)	<p>Se Geo-rapport og ROS</p> <p>Se geoteknisk rapport fra Geokonsept as av 06.03.2023.</p> <p>Konklusjon</p> <p>Gjennomgang av prosedyre for vurdering av områdestabilitet og gjennomføring av grunnundersøkelser, viser at eiendommene ikke ligger i et mulig løсне- eller utløpsområde for kvikkleireskred. NVE 1/2019 anses ivaretatt.</p>
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
x	Barnehage	Det er full barnehagedekning i Ringerike
x	Skole	<p>Det er skolekapasitet for barne- og ungdomstrinnet i de nye skolene Ullerål skole og Hov ungdomsskole.</p> <p>Det er skolekapasitet for barne- og ungdomstrinnet i de nye skolene Ullerål skole og Hov ungdomsskole.</p>

x	Skolevei (trafiksikker skolevei og skoleskyss)	<p>Det er fortau langs Krokenveien. Sagaveien er uten fortau, men med liten trafikk og lav hastighet. Fortau langs Hovsmarkveien. Skoleveien må regnes som trygg.</p> 
x	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	<p>Begrunnelse for evt. avvik fra normer <u>Lekeareal</u> I prosjektet: 10 m2 x 48 = 480 m2 (sandlekeplass) Lekearealet skal inneholde vippedyr, sandlek og huskeapparat. Utenfor prosjektet mot nord-vest: 15 m2 x 48 = 720 m2 (Storjordet) (Nærlekeplass og strøkslekeplass). Til sammen 1200 m2 Krav: 25 m2 x 48 = 1200 m2</p>
x	Øvrige interesser - barn og unge	
6.5 Teknisk infrastruktur		
x	Energiløsning. Planinitiativet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.	<p>Det er medtatt en rekkefølgebestemmelse: Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge avtale om tilknytning til fjernvarmeanlegget i tråd med krav om tilknytningsplikten. Det er avtalt tilknytning med fjernvarmeselskapet.</p>
x	Bredbånd/fiber	Det blir lagt fiber til prosjektet
x	Vann og avløp (se kommuneplanen § 5.7)	Se fagrapport VA fra Cowi av 18.04.2023

		<p>5.3 Beskrivelse av løsninger for vann og spillvann</p>  <p>Tilkopling vann og avløp</p>
x	<p>Overvannshåndtering (se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)</p>	<p>Se notat fra Cowi av 18.04.2023.</p> <p>Det legges opp til å gjennomføre overvannshåndtering i tråd med tre-trinns strategi. Det vil si at mindre nedbørsmengder tilbakeholdes og infiltreres lokalt. Større nedbørsmengder (til og med 25 års gjentaksintervall) fordrøyes. Ekstrem nedbør (flom) sikres gjennom sikre flomveier for avrenning.</p> <p>Oppsummering av tiltak: Tiltak på planområdet må ikke medføre økt avrenning, dvs. utbygger må forhindre økt avrenning gjennom tiltak som infiltrasjon og fordrøyning. Ved dimensjonerende nedbør vil avrenning av overvann kunne øke fra 100 l/s til 160 l/s (for delområdet 1 og 2) Avrenningen øker som følge av økt andel impermeable flater og dermed hurtigere avrenning. For å forhindre økt avrenning må det gjøres fordrøyende tiltak og/eller tiltak som kan redusere avrenningshastigheten. Ved dagens planforslag kan økt avrenning forhindres gjennom et fordrøyningsmagasin på 230 m³. For delfelt 1 er nødvendig fordrøyning 140 m² og for delfelt 2, 90 m³.</p> <p>Kapasitet på off. ledning Det antas at kapasitet på offentlig overvannsledning i Krokenveien er tilstrekkelig for tilførsel av overvann. Dette antas på bakgrunn av at det forventes at tilførselen reduseres betraktelig som følge av utbygging (og fordrøyning). Ved dimensjonerende nedbør kan tilførsel til offentlig overvannsledning reduseres fra opptil 20 % til 2 %.</p>

		<p>Trafikkmengde</p> <p>Det er liten og kun lokal biltrafikk. Ingen gjennomgangstrafikk. Fartsgrensen er 30km/t. Det er ingen spesiell risiko for trafikkulykke i planområdet. Trafikken og vegsystemet er oversiktlig. Ingen registrerte ulykker i planområdet Jf. Vegdatabanken.</p>
x	Adkomst (avkjørsel/kryss)	<p>Eneboligene i planområdet har i dag hver sin avkjørsel til Krokenveien.</p> <p>Det er planlagt to avkjørsler fra prosjektet til Krokenveien. En fra hver ende av parkeringskjelleren.</p> <p>Atkomstvegene vil være i tråd med kommunens veg- og gatenorm.</p>
x	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	<p>Brakar har rute i området Haldenjordet. Linje 228 har kort avstand til holdeplasser for prosjektet.</p> 
x	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	<p>Se ROS</p> <p>Det er ingen spesiell risiko for trafikkulykke i planområdet. Trafikken og vegsystemet er oversiktlig. Ingen registrerte ulykker i planområdet Jf. Vegdatabanken.</p> 
x	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	<p>Det er planlagt 48 parkeringsplasser for bil i kjeller, en til hver leilighet, i tråd med kommunens parkeringsforskrift. I tillegg en stor plass for funksjonshemmet. Det blir innkjøring i hver ende, mot nord og mot sør. I tillegg parkering ute på bakken, 5 plasser mot nord og 5 plasser mot sør. Disse kan nyttes bl.a. til gjesteparkering.</p> <p>Det skal etableres to sykkelparkingsplasser pr leilighet. Se situasjonsplanen.</p>
6.7 Aktivitet for alle		
x	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	<p>Det planlegges tilgjengelige boenheter i tråd med Tek17. Atkomstveger og gangveger som vist på</p>

		utomhusplan vil tilfredsstille kravene i Tek til bl.a. stigning.
x	Nærturområder og friluftsliv	Det er naturområder i nærheten. Storjordet innerst i Krokenveien, Stier langs ryggene i området. Sti over til Hovsmarka.
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	Det er fortau sammenhengende fra Hønengata fram til Krokenvin, men ikke gang-/sykkelvei. Planen inneholder nytt fortau langs Krokenveien.
6.8	Bokvalitet	
x	Antall og type boliger	48 stk, to- og treroms
x	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal <u>Uteoppholdsareal</u> -På balkong: 15 m ² x 48 = 720 m ² -På bakken: 1310 m ² Til sammen: 2030 m ² Krav: 50 m ² x 48 = 2400 m ² Mangler: 370 m ² Den foreslåtte planen har et lite avvik fra kommuneplanens arealdel når det gjelder uteoppholdsareal. Dette kompenseres av nærliggende grøntområder, innerst ved Storjordet, men også på ryggen bak prosjektet.
x	Sol/skyggeanalyse	Beskrivelsen pkt. 8.22 viser sol/skyggeanalyse. Den viser at prosjektet ikke vil kaste skygge som gir ulempe for omgivende eiendommer. Boligene i prosjektet er vestvendt.
6.9	Annet	

7. Gjennomføring:

(sett «x»)	Aktuelle temaer for gjennomføring:	Merknader:	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller redegjør for om det er tatt inn i planforslaget, ev. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn:
7.1	Rekkefølgebestemmelser		
x	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering	Fortau og vei, renovasjon, overvannshåndtering	Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge utbyggingsavtale

		<p>med kommunen om overtagelse av og påkopling til, tekniske anlegg. Dette gjelder bl.a. reetablering av Krokenveien, oppstramming av krysset Krokenveien-Konvallveien, fortau langs Krokenveien, fotgjengerkryssinger, lys, oppmerking, evt. fartsdemping, ledninger og tilkoplinger for vann og avløp.</p> <p>Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at kommunens krav til brannvannsdekning er tilfredsstillt. Dette gjelder mengde/trykk samt tilgang på brannkummer iflg. Brannrapport av 17.01.2023 fra Roar Jørgensen as.</p> <p>Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge avtale om tilkopling til fjernvarmeanlegget i tråd med krav om tilknytningsplikten.</p> <p>Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at kommunens krav til overvannsbehandling vil bli tilfredsstillt</p>
--	--	---

			Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal avfallsanlegget være klar til bruk.
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende	Fortau og vei	Se over
x	Skolekapasitet	Bekreftet av komm.	Det er kapasitet på barn- og ungdomsskole.
x	Trafikksikker skolevei	Fortau og vei	Se ovenfor
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder	Lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet.	<p>Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt f_BBB1, skal arealer til lek og felles uteoppholdf_BUT1-3 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.</p> <p>Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt f_BBB2, skal arealer til lek og felles uteopphold f_BUT4-5, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.</p>
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning	Mulig skredfare	Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal områdestabiliteten

			<p>være dokumentert i rapport av geoteknisk fagkyndig og i tråd med NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, eller etterfølgende versjoner av denne, inkludert prosedyre, kompetansekrav og ekstern kvalitetssikring.</p> <p>Før det kan gis rammetillatelse for søknadspåtlitige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at kommunens krav til overvannsbehandling vil bli tilfredsstillt.</p>
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale		Ja
x	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen		Ja
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-5?		Nei

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større reguleringsaker kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)		Ikke aktuelt

Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)		Ikke aktuelt
--	--	--------------

9. Krav til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8 tredje ledd. Varsling skjer slik:

- 1) Kommunen sender over liste over hvem som skal varsles sammen med endelig referat fra oppstartsmøtet/vedtak fra politisk oppstartssak.
- 2) Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning **før oppstart kan varsles**. Bruk kommunen maler for kunngjøring i avis og brev.
- 3) Kommunen annonserer på kommunens internettside, og sender lenke til denne som dere kan sette inn i brev og avisannonse og gjerne også på egen internettside. Kommunen varsler aktuelle interne fagområder i kommunen.

Se mer om kunngjøring av planoppstart [her](#).

10. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Type dokument	Merknader	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag
Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format	<p>Plankartet skal ha tilstrekkelig detaljeringsgrad og vise følgende juridiske linjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • formålsområder m. feltnavn (byggeområder, interne veier og gangveier, gjesteparkering, renovasjon, lekeareal, offentlig samferdselsareal inkludert fortau Krokenveien, etc.) • regulere hva som er felles og offentlig • nye eiendomsgrenser og hvilke som skal oppheves. • byggegrenser • maksimal gesims og eller mønehøyde • frisiktsoner og –linjer 	X

Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.	X
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.	X
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000	Skal vise maksimal utnyttelse, byggegrenser, bebyggelsens fotavtrykk, atkomst(er), interne kjøreveier og gangveier, gjesteparkerings-plasser, renovasjon, felles lekeareal og minste uteoppholdsareal (MUA). I tillegg kotehøyder for ferdig terreng (utearealene).	X
Kopi av varslingsdokumenter: <ul style="list-style-type: none"> - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne merknader 		X
Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader (word)		X
Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. (NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres). - geoteknisk rapport - trafikkutredning		X Har ikke sett behov for trafikkutredning.
Illustrasjonsbehov (vurderes fra plan til plan): <ul style="list-style-type: none"> • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser all ny bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Fasadeoppriss av all ny bebyggelse med farger og materialer • Fjernvirkning og nærvirkning skal illustreres. Her må perspektiv sett fra Krokenveien inkluderes. • Perspektiver/ modell • Lengde og tverrprofil for veiene • Annet illustrasjonsmateriale 		X

11. Kart

Basiskart

Basiskart bestilles via [Infoland](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Det kreves oppmåling der det ikke er koordinatsatte grenser iht. matrikkelloven § 17.

Plankart

Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Sjekkliste for kartdokumentasjon ligger på nettsidene til kommunen [her](#).

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	
	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	
	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	
	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	

13. Framdrift

Se overordna framdriftsplan i pkt 15.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til 1.gangsbehandling er 12 uker. Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling. Etter at komplett planforslag er mottatt, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen.

14. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsreglementet finnes på kommunens hjemmeside [her](#).

Fakturaadresse:

Navn	Krokenveien AS
------	----------------

Adresse	Telegrafalleen 2
Postnr. og -sted	3510 Hønefoss
Organisasjonsnummer	927103044

15. Annen informasjon

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Innspill eller uttalelser, inkludert krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av planforslaget og endring av fremdriften for planarbeidet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

16. Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>
Annonsert planstart	Sept. 2021							
Frist for innspill		Oktober 2021						
Utarbeiding av plan			Mai 2023					
Førstegangsbehandling				Okt 2023				
Offentlig ettersyn					Høst 2023			

Merknads- behandling						Høst 2023		
Andregangs- behandling							Januar 2024	
Planvedtak								Feb 2024

Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess og tar ikke høyde for eventuelle tilleggsutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser eller lignende.