



Arkiv: PLANID-483,
PLANNAVN-
Krokenveien 25,
27, 29, 31 og 33,
PLANTYPE-35,
FA-L13
Journalpostnr.: 21/1741-66
Saksbehandler: Svend Hendrik
Vinje
Dato: 12.02.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
20/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	04.03.2024
10/24	Formannskapetets Strategi og plan	13.03.2024

483 Detaljregulering for Krokenveien 25-33 - 1. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 04.03.2024 - 20/24

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Krokenveien 25-33 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan **65-01 – Haldenjordet**, vedtaksdato 06.07.1970, **198 – Kroken-Busterud**, vedtaksdato 22.02.1990, og **430 – Krokenveien 23 og 40a**, vedtaksdato 27.06.2019, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Krokenveien 25-33 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan **65-01 – Haldenjordet**, vedtaksdato 06.07.1970, **198 – Kroken-Busterud**, vedtaksdato 22.02.1990, og **430 – Krokenveien 23 og 40a**, vedtaksdato 27.06.2019, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Aktører

Forslagsstiller: Krokenveien As v/Sindre Lafton
Fagkyndig: Gunnar Hallsteinsen

Sammendrag:

Hensikten med planarbeidet er å etablere konsentrert boligbebyggelse i et område som er attraktivt for fortetting. Til sammen fem eneboligeiendommer omreguleres til fremtidig blokkbebyggelse. Det foreslås utbygging i to trinn. Planområdet utgjør 10,7 daa, og ligger

på Haldenjordet, på nordsiden av Hønefoss. Haldenjordet er et utbygd og etablert boligområde med variert boligbebyggelse og innbyggere i alle aldre.

Kommunedirektøren mener planforslaget sørger for en god, og helhetlig, utvikling av planområdet. Blokkbebyggelsen er utformet med store, sammenhengende uteoppholdsarealer, og bebyggelsen i seg selv er vist med varierende fasader og plassering av balkong.

Kommunedirektøren er positiv til at det legges opp til variert leilighetsstørrelse, tilpasset innbyggere i alle faser av livet. Kommunedirektøren er videre positiv til at leilighetene i første etasje har større balkonger inn mot fellesarealene. Dette vil være attraktivt for eventuelle barnefamilier som ønsker å etablere seg i leilighet fremfor eneboliger.

Det er i dag to eiendommer som ikke ønsker at sine eiendommer skal omreguleres; Krokenveien 25 og 27. Kommunedirektøren mener det likevel er korrekt å regulere alle fem eiendommene samlet, og er positiv til at det legges opp til en utbygging over to trinn, der første utbyggingstrinn innebærer de eiendommer forslagsstiller selv eier, eller har avtale med. Kommunedirektøren har derfor gjennomført informasjonsmøter med hjemmelshavere i Krokenveien 25 og 27, i forkant av oppmelding av reguleringsplanen til politisk behandling.

I enkelte tilfeller, som i dette tilfellet, kan vedtak fattes mot én eller flere av hjemmelshavernes vilje. For å sikre kommunestyrets vedtak og planens gjennomførbarhet, åpner derfor plan- og bygningsloven for ekspropriasjon for å gjennomføre de vedtatte tiltakene. En vedtatt reguleringsplan er hjemmel for å igangsette en prosess knyttet til ekspropriasjon, jf. plan- og bygningslovens § 16-2 første ledd.

Naboers innspill har blitt lagt til grunn for kommunens vurdering av forslaget, og kommunedirektøren mener forslagsstiller har tilpasset seg naboers innspill ved å legge fellesområdet mellom bebyggelsen og veien, lagt parkeringskjeller under bakken, og begrenset bebyggelsen til fire etasjer.

Kommunedirektøren mener planforslaget hensyntar kommunens, naboers og overordnede myndigheters tilbakemeldinger på en tilstrekkelig måte, er i tråd med nasjonale-, regionale-, og nasjonale forventninger til boligutbygging og fremtidsriktig arealplanlegging, og vil være en positiv tilføring til området. Kommunedirektøren anser utfordringene ved å bygge ut i planområdet som tilstrekkelig utredet og hensyntatt i planforslag, og ser heller ingen kontroversielle forhold med planforslaget og den foreslåtte utbyggingen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



Figur 1: Planområdets plassering i Hønefoss.

Formannskapets Strategi og plan 13.03.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt. ble vedtatt mot 1 stemme (R).

FS2- 10/24 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Krokenveien 25-33 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan **65-01 – Haldenjordet**, vedtaksdato 06.07.1970, **198 – Kroken-Busterud**, vedtaksdato 22.02.1990, og **430 – Krokenveien 23 og 40a**, vedtaksdato 27.06.2019, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 04.03.2024:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

HMA- 20/24 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Krokenveien 25-33 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan **65-01 – Haldenjordet**, vedtaksdato 06.07.1970, **198 – Kroken-Busterud**, vedtaksdato 22.02.1990, og **430 – Krokenveien 23 og 40a**, vedtaksdato 27.06.2019, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Innledning/Bakgrunn:

Hensikten med planarbeidet er å etablere konsentrert boligbebyggelse i et område som er attraktivt for fortetting. Til sammen fem eneboligeiendommer omreguleres til fremtidig blokkbebyggelse. Reguleringsplanen er utarbeidet til å støtte opp om dagens gatebilde og skalaen i eksisterende blokkbebyggelse. Reguleringsplanen utløser krav om oppstramming av krysset mellom Krokenveien og Konvallveien, og det skal etableres fortau langs planområdet, og kryssing av Konvallveien. Grunnet planområdets stigningsforhold, vil det være nødvendig med en forstøtningsmur i bakkant av bebyggelsen.

Det foreslås utbygging i to trinn. Dette skyldes at forslagsstiller kun har kontroll på, eller avtale med, tre av de fem hjemmelshaverne innenfor planområdet. Kommunedirektøren redegjør for denne situasjons ytterligere under «prinsipielle avklaringer», og «kommunedirektørens samlede vurdering».

Tidligere behandlinger og vedtak

Aktuelle dokumenter er tilgjengelige ved å følge lenken knyttet til saksnummer.

Formannskapet - sak 205/20

Formannskapet vedtok 15.12.2020 at detaljreguleringen for Krokenveien 33 ikke kunne starte opp. Formannskapet vedtok at de fem eneboligeiendommene i Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33, måtte utvikles samlet for en helhet utvikling av området.

Formannskapet - sak 08/22

Formannskapets Strategi og plan vedtok 16.03.2022 at vedtaket i sak 205/20 om regulering av de fem eiendommene samlet opprettholdes. Forslagsstiller ønsket å ta ut Krokenveien 25 av planarbeidet, da disse hadde motsatt seg å bli inkludert i reguleringsplanen. Kommunedirektøren holdt fast på sin beslutning fra 2020, og politikerne vedtok kommunedirektørens innstilling.

Det planforslaget som i dag ligger til politisk behandling, og den planavgrensning og omfang, er utarbeidet på bakgrunn av de politiske vedtakene redegjort for ovenfor. Planbeskrivelsen redegjør for Formannskapets fulle vedtak i sitt kapittel 2.3.

Prinsipielle avklaringer

Det er ved to anledninger fremmet prinsippvedtak om planavgrensningen for reguleringsplanen, og hvilke eiendommer som skulle reguleres. Ved to anledninger har kommunedirektøren foreslått at alle fem eneboligene bør reguleres samlet, og i begge anledninger har Formannskapet vedtatt kommunedirektørens innstilling. To av hjemmelshaverne innenfor planområdet har motsatt seg reguleringen, og ønsker ikke at deres eiendom omreguleres to en annen type bebyggelse enn det som i dag er tilfellet.

Kommunedirektøren anbefaler fortsatt at alle fem eneboligene reguleres samlet, i tråd med de tidligere prinsippvedtakene. Dette for å sikre en helhetlig utvikling av området. Som et avbøtende tiltak i planen har forslagsstiller derfor foreslått muligheten å bygge ut planområdet i to trinn. Første trinn omfatter eiendommene i Krokenveien 29, 31, og 33, som er eiendommer forslagsstiller er hjemmelshaver på, eller har en avtale med. Byggetrinn to, som omfatter eiendommene i Krokenveien 25 og 27, som har motsatt seg reguleringen av deres eiendom. Kommunedirektøren mener dette er en god løsning på utfordringene i detaljreguleringen.

Konsekvenser av å få sin eiendom omregulert

Det å få sin eiendom omregulert til et annet formål et inngripende tiltak for hjemmelshaverne og beboerne på disse eiendommene. Kommunestyrets vedtak av en reguleringsplan innebærer at eiendommene skal ha et annet formål eller en annen utnyttelse enn det som er tilfellet i dag. Vedtak av reguleringsplan legger derfor føringer på den utviklingen som skal skje innenfor planområdet i fremtiden.

I enkelte tilfeller, som her, kan vedtak fattes mot én eller flere av hjemmelshavernes vilje. For å sikre kommunestyrets vedtak og planens gjennomførbarhet, åpner derfor plan- og bygningsloven for ekspropriasjon for å gjennomføre de vedtatte tiltakene. En vedtatt reguleringsplan er hjemmel for å igangsette en prosess knyttet til ekspropriasjon, jf. plan- og bygningslovens § 16-2 første ledd. Kommunedirektøren opplyser om at vedtak om å sende planarbeidet på høring og offentlig ettersyn ikke utløser denne hjemmelen i plan- og bygningsloven. Den utløses kun ved endelig vedtak i reguleringsplanen i kommunestyret ved 2. gangsbehandling.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Planområdet utgjør 10,7 daa, og ligger på Haldenjordet, på nordsiden av Hønefoss. Haldenjordet er et utbygd og etablert boligområde med variert boligbebyggelse og innbyggere i alle aldre. Området rundt Krokenveien og Linneaveien, vist på utsnittet nedenfor, er et område med stadig mer konsentrert boligbebyggelse i form av blokker. Det ligger fem eneboligeiendommer i boligfeltet, og disse boligene foreslås regulert til høyere utnyttelse.

Eiendommene ligger i et rolig område, med nærhet til friluftsarealer i nord. Planområdet ligger ca. 500 meter fra Høngata, og sentrumsfunksjoner på nordsiden av Hønefoss.

Planområdet er markert på oversiktsbildet nedenfor. Planområdet er delvis innskrenket i sør og vest i etterkant av varsel om oppstart.



Figur 2: Oversiktsbildet over boligfeltet i Krokenveien og Linneaveien. Planområdet som ble varslet ved varsel om oppstart er vist med rød markering.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra fagkyndig konsulent Gunnar Hallsteinsen, 20.12.2023.

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Oppsummering av innspill til oppstart, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren
- Perspektiver, snitt, og situasjonsplan
- Geotekniske utredninger
- Sol og skyggeanalyse
- Støy- og trafikknøt
- Utredninger knyttet til brann, vann, avløp, og overvann
- Oppstartsmøtereferat

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er regulert gjennom flere reguleringsplaner. Formålet med de gjeldende reguleringsplanene er å regulere boligeiendommer. De gjeldende reguleringsplanene varierer i vedtaksdato fra 1970 til 2019, og er derfor regulert med varierende detaljering og bestemmelser til formålet. Foreslått reguleringsplan ønsker å videreføre formålet med boligbebyggelse.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter offentlige veiarealer, samt en rekke private eiendommer. Dette gjelder gnr/bnr 87/65, 87/302, 87/1, 87/302, 87/304, 87/347, 87/404, 87/412, 87/145, 87/305, 87/271, 87/298, 87/270.

I reguleringsplaner av eldre vedtaksdato var det vanlig at eiendomsgrensene omfattet halve veiarealet tomten grenset til. Da reguleringsplanen for Krokenveien 25-33 skal gjennomføre tiltak på veiareal, omfatter planavgrensningen derfor et såpass stort antall eiendommer.

Innspill til planoppstart

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev, og kunngjorde det i Ringerikes Blad 21.05.2022, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 10 innspill. Innspillene er samlet i vedlegg 7. Hovedtrekkene i innspillene fra naboer omfattet at de ikke ønsket ytterligere fortetting i området. En av de regulerte eiendommene, Krokenveien 25, har ved flere anledninger motsatt seg reguleringen, og ønsker ikke at deres eiendom skal omfattes av reguleringsplanen.

Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert i vedlegg 8.

Ytterligere medvirkning/informasjon

Det er i dag to eiendommer som ikke ønsker at sine eiendommer skal omreguleres; Krokenveien 25 og 27. Kommunedirektøren mener det likevel er korrekt å regulere alle fem eiendommene samlet, og er positiv til at det legges opp til en utbygging over to trinn, der første utbyggingstrinn innebærer de eiendommer forslagsstiller selv eier, eller har avtale med. Kommunedirektøren har derfor gjennomført informasjonsmøter med hjemmelshavere i Krokenveien 25 og 27, i forkant av oppmelding av reguleringsplanen til politisk behandling. I møtet ble hjemmelshavere informert og kommunedirektørens innstilling, og hvilke konsekvenser dette har for deres eiendom. Kommunedirektøren vil videre redegjøre for disse konsekvensene lenger ned i saksframlegget, under prinsipielle avklaringer.

Kommunedirektøren er av den oppfatning av hjemmelshaverne er tilstrekkelig informert om planarbeidet, og hva som skjer videre. Hjemmelshaverne er informert om hvilke muligheter for medvirkning de har i detaljreguleringen.

Varsel om innsigelse

Overordnede myndigheter har ikke varslet innsigelse til planen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

(Dersom noen av punktene ikke er relevante i saken, skriv «ikke relevant» e.l.)

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp
---------------	---------------------------

	arealstrategien?
<p>Kompakt by- og tettstedsutvikling Kommunen skal i sin arealplanlegging legge til rette for en kompakt by- og tettstedsutvikling. Formålet er å redusere press for å bygge ut naturområdet og dyrka mark, redusere transportbehov, klimagassutslipp og kø.</p> <p>Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene Kommunen skal i sin planlegging sikre en utvikling innenfra og ut, og effektiv arealutnyttelse. Hønefoss og tettstedene har en avgrenset indre og ytre sentrumssone.</p> <p>Boligbebyggelse Sentrumssonene og soner for langsiktig vekst skal være grunnlaget for planlegging av boligbebyggelse.</p>	<p>Planområdet ligger i et etablert boligområde, innenfor ytre sentrumssone i Hønefoss, og nær funksjoner som barne- og ungdomsskole, butikker, naturområder, og idrettsanlegg.</p> <p>Det legges opp til en høyere utnyttelse innenfor planområdet enn det som er tilfellet i dag. Fortetting i sentrumsnære område er i tråd med føringene i lokale-, og nasjonale forventninger til fremtidig arealutvikling.</p>
<p>Tilrettelegging for gående og syklende Kommunen skal legge til rette for sammenhengende gang- og sykkelveier i byen, tettstedene og mellom disse. Dette skal følges opp i arealplanlegging.</p>	<p>Planforslaget legger opp til god parkeringsdekning for sykkel, som etableres under tak og nær innganger for å oppfordre til mest mulig bruk. Det legges opp til en restriktiv parkeringspolitikk, med én parkeringsplass per boenhet.</p>
<p>Jordvern Ringerike kommune tar vare på natur, dyrka og dyrkbar jord og har en nullvisjon for nedbygging av matjord.</p>	<p>Planområdet er tatt i bruk til boligområder. Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbar mark innenfor planområdet.</p>
<p>Næringsutvikling</p>	<p>Ikke relevant for detaljreguleringen.</p>
<p>Masseforvaltning Kommunen skal gjennom reguleringsplaner: a. sikre at ressursene forvaltes i regionalt, langsiktig og bærekraftig perspektiv d. sikre at overskuddsmasser gjenbrukes på en mest mulig miljøvennlig måte</p>	<p>Det skal redegjøres for massehåndtering, og overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.</p>
<p>Fritidsbebyggelse</p>	<p>Ikke relevant for detaljreguleringen.</p>
<p>Rekkefølgebestemmelser Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner skal brukes for å styre arealutviklingen, etablere sosial og</p>	<p>Planen inneholder rekkefølgekrav som sikrer gode boforhold og uteoppholdsarealer. Planforslaget</p>

teknisk infrastruktur, og kvaliteter på byrom og bomiljø.	inneholder videre rekkefølgebestemmelser om oppstramming av eksisterende kryss i Krokenveien x Konvallveien, samt etablert av fortau langs planområdet som kobles på eksisterende fortau i Krokenveien og Sagaveien.
---	--

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til boligbebyggelse. I utkast til ny [arealplan](#), fremmet til politisk behandling 14.06.2023, er området foreslått videreført til boligbebyggelse.

Juridiske forhold:

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapetets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Da planarbeidet omfatter området som allerede er tatt i bruk til boligformål, er det ikke gjennomført kartlegging av naturmangfold. Det er ikke registrert rødlistede arter i naturbasen innenfor planområdet. Eventuelle uønskede arter innenfor planområdet skal fjernes som en del av planarbeidet.

Jordlova

Planforslaget medfører ingen disponering av dyrka mark. Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbar mark innenfor planområdet.

Økonomiske forhold:

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Kommunedirektørens vurdering:

Byggeplanene

Kommunedirektøren mener planforslaget sørger for en god, og helhetlig, utvikling av planområdet. Blokkbebyggelsen er utformet med store, sammenhengende uteoppholdsarealer, og bebyggelsen i seg selv er vist med varierende fasader og plassering av balkong. Bebyggelsen kobles sammen med transparente svalganger. Kommunedirektøren mener den foreslåtte bebyggelsen vil være et positivt tilskudd til nærområdet, og i tråd med Ringerike kommunes mål om bynær fortetting med god kvalitet. Planområdet ligger i en stille del av Hønefoss nord, uten utfordringer knyttet til støy, trafikk, eller luftforurensning. Planforslaget innebærer transformasjon av eksisterende boligeiendommer, og det vil derfor være lite, eller ingen nedbygging av natur og nærfriluftsområder som konsekvens av planforslaget.

Kommunedirektøren er positiv til at det legges opp til variert leilighetsstørrelse, tilpasset innbyggere i alle faser av livet. Kommunedirektøren er videre positiv til at leilighetene i første etasje har større balkonger inn mot fellesarealene. Dette vil være attraktivt for eventuelle barnefamilier som ønsker å etablere seg i leilighet fremfor eneboliger.

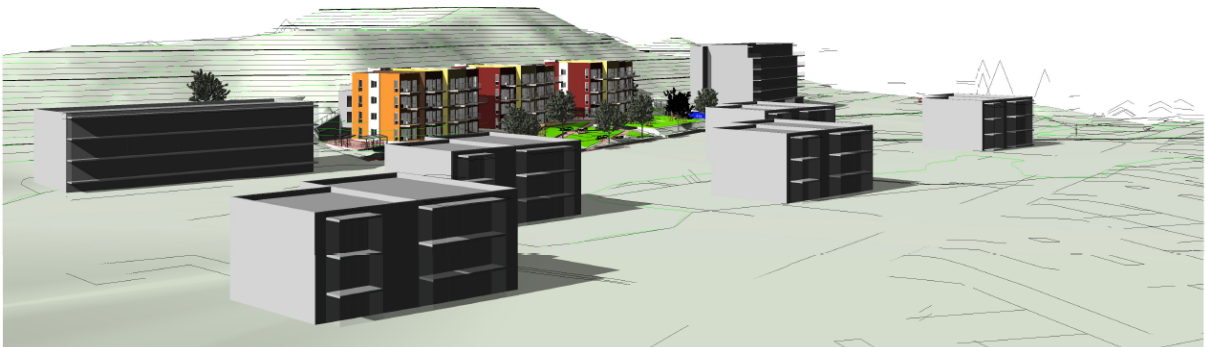
Grunnet planområdets stigningsforhold, vil det være nødvendig med en forstøtningsmur i bakkant av bebyggelsen. For å bøte på murens påvirkning på omgivelsene, er bebyggelsen trukket inntil muren. Bygningskroppen vil fungere som et stabiliserende element mot åsen i bakkant av bygget, og vil gjøre at muren blir mindre synlig. Videre stilles det krav til at muren skal opparbeides med naturlige innslag. Muren etableres med sikkerhetsgjerder.

Kommunedirektøren mener den foreslåtte bebyggelsen passer godt inn i nabolaget, og vil størrelsen på bebyggelsen vil være en mellomting mellom den eksisterende bebyggelsen på Storjordet, og bebyggelsen i nyopprettede blokka i Krokenveien 23.

Kommunedirektøren mener planforslaget er grundig utarbeidet, og at forslagsstiller har hensyntatt kommunens-, myndigheters-, og naboers innspill til varsel om oppstart, i sitt planforslag.



Figur 3: Perspektiv av planområde, sett fra sørøst.



Figur 4: Bebyggelsens plassering og utforming i nabolaget, sett fra nordvest.

Innkome innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart fremgår av vedlegg 8. Det har vært stort engasjement hos naboer, som uttrykker at de ikke ønsker en ytterligere fortetting, og viser til etableringen av Krokenveien 23, som de mener har bidratt til sjenanse i nabolaget.

Naboers innspill har blitt lagt til grunn for kommunens vurdering av forslaget, og kommunedirektøren mener forslagsstiller har tilpasset seg naboers innspill ved å legge fellesområdet mellom bebyggelsen og veien, lagt parkeringskjeller under bakken, og begrenset bebyggelsen til fire etasjer. Forslagsstiller og kommunedirektøren har hver for seg kommentert de innkomne innspillene.

Behov for informasjon og medvirkning

Det vises til gjennomførte møter med hjemmelshavere for Krokenveien 25 og 27, i forkant av politisk behandling av reguleringsplanen. Kommunedirektøren mener kommunen har oppfylt sin informasjonsplikt ovenfor de berørte hjemmelshaverne i området, og at det ikke er behov for ytterligere medvirkning i forbindelse med reguleringsplanen.

Om Formannskapetets Strategi og plan vedtar kommunedirektørens innstilling å legge planen ut på høring og offentlig ettersyn, vil naboer og berørte parter få muligheten til å uttale seg om reguleringsplanen. Planforslaget vil også oversendes barnerepresentanten for uttalelse.

Infrastruktur

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Planområdet skal knyttes på offentlig vann- og avløpsanlegg, gjennom utbyggingsavtale med kommunen. Overvann planlegges løst på egen eiendom gjennom infiltrasjon til fordrøyningsbasseng, med påslipp til offentlige overvannsledninger, i tråd med kommunens retningslinjer for behandling av overvann.

Rekkefølgebestemmelser for planarbeidet omfatter etablering og oppføring av fortau langs planområdet, som skal kobles på eksisterende fortau i Krokenveien og Sagaveien. Det stilles krav til at forslagsstiller må erverve nødvendige areal for etablering av fortau og oppstramming av kryss, før igangsettingstillatelse kan gis. Dette for å unngå en situasjon der bebyggelse står klar til innflytting før de nødvendige infrastrukturiltak på vei er gjennomført.

Lekeplasser

Det legges i planarbeidet opp til store, sammenhengende uteoppholdsarealer og lekeplass i forkant av bygget. Det er avsatt 27 m² per boenhet til uteoppholdsarealer på bakkeplan, arealet er vist med formål i plankartet. Uteoppholdsarealene er plassert sørvest for bebyggelsen, og vil derfor ha tilgang på gode solforhold. Det skal videre etableres et uteoppholdsareal lengst sør i planområdet, samt et uteoppholdsareal på oversiden av bebyggelsen, helt nord i planområdet. Planen legger opp til en variert møblering av uteoppholdsarealene, slik at de er attraktive for beboere i alle aldre i livsfaser.

Områdestabilitet

Områdestabiliteten er ivaretatt i planforslaget. Lokalstabiliteten skal dokumenteres som en del av byggesøknaden.

Utredningsplikten og ROS-analyse

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget er det gjennomført en ROS-analyse. ROS-analysen avdekker følgende hendelser som mulige, uønskede hendelser i forbindelse med planforslaget: geotekniske forhold, flom fra nedbør, radongass, støy fra trafikk i anleggsperioden, og trafikkulykker i anleggsperioden. Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes å kunne påvirke den foreslåtte bruken av planområdet.

De uønskede hendelsene er utredet gjennom dokumentasjon av områdestabilitet, og utarbeidet plan for overvannshåndtering. Det stilles krav til plassering av riggområder og kjøremønstre for anleggstrafikk ved søknad om igangsettingstillatelse. Flere av forholdene i ROS-analysen ivaretas gjennom kravene i teknisk forskrift.

Kommunedirektøren vurderer risikoen for mulige, uønskede hendelser som akseptabel.

Kommunedirektøren anser at utredningsplikten er oppfylt.

Samlet vurdering

Kommunen er positiv til at det legges opp til fortetting innenfor det aktuelle planområdet. Planforslaget vil føre til nye, moderne, boenheter i et attraktivt boligområde i Hønefoss. Det avsettes tilstrekkelig areal for lek og uteopphold, som vil ha god tilgang på sol. Bebyggelsen er utformet med hensyn til nabolaget, og er nedskalert i forhold til den nylige etablert boligblokken i Krokenveien 23.

Planområdet er et attraktivt område for fortetting, uten utfordringer med støy, luftforurensning, eller trafikk. Det anses å være trygg skolevei fra planområdet til barne- og ungdomsskoler på Hov og Ullerål, og skoleveien omfatter en blindvei med svært lite trafikk. Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand fra Hønefoss sentrum, og dagligdagse sentrumsfunksjoner i Hønengata. Planområdet har umiddelbar nærhet til friluftsarealer, og kort avstand til etablerte idrettsanlegg i Hovsmarka.

Kommunedirektøren mener planforslaget hensyntar kommunens, naboers og overordnede myndigheters tilbakemeldinger på en tilstrekkelig måte, er i tråd med nasjonale-, regionale-, og nasjonale forventninger til boligutbygging og fremtidsriktig arealplanlegging, og vil være en positiv tilføring til området. Kommunedirektøren anser utfordringene ved å bygge ut i planområdet som tilstrekkelig utredet og hensyntatt i planforslag, og ser heller ingen kontroversielle forhold med planforslaget og den foreslåtte utbyggingen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder Regulering: Nilam Ilyas
Saksbehandler: Svend Hendrik Vinje

Vedlegg:

- Planbeskrivelse - Detaljregulering - Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33
- Planbestemmelser Krokenveien 25-33
- Plankart - Detaljregulering - Krokenveien
- 01 - Geotekniske utredninger
- 02 - Utredning av brann
- 03 - Utredning vann, avløp, overvann
- 04 - Notat støy og trafikk
- 05 - ROS-analyse Krokenveien 25-33
- 06 - Sol- og skyggeanalyse
- 07 - Innspill til varsel om oppstart, samlet.
- 08 - Oppsummering og kommentar av innspill
- 09 - Perspektiver og situasjonsplan
- 10 - Snitt
- 11 - Oppstartsmøtereferat