



# RINGERIKE KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER 483 Detaljregulering for Krokenveien 25, 27, 29, 31, og 33

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 06.10.2023  
Sist revidert 21.12.2023.

- 
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.02.2024, sak 20/24  
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 13.03.2024, sak 10/24  
Høring og offentlig ettersyn 16.03.2024 – 05.05.2024.  
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning **DATO**, sak **BHNR**  
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, **DATO**, sak **BHNR**  
Vedtak i kommunestyret **DATO**, sak **BHNR**
- 

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Foreslåtte endringer	04.05.2023	SHV
02	Foreslåtte endringer (+ strukturelle endringer)	06.10.2023	SHV
03	Bestemmelser om rekkverk	21.12.2023	SHV
04	Bestemmelser om lokalstabilitet	05.02.2024	SHV

*Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og endringer etter forenklet prosess.*

### 1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å etablere boliger i blokker for salg, ved å fortette i et eksisterende, bynært boligområde. Det skal nyttes eksisterende eneboligtomter.

Prosjektet skal støtte opp om dagens gatebilde og skalaen i den eksisterende blokkbebyggelsen. Det skal ivareta samfunnsikkerheten i forhold til skjev, brann, trafikksikkerhet, overvann og ulemper ved gjennomføringen. Det skal bidra til et grønt miljø i området.

### Bestemmelser om rekkefølge

#### 2. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

##### 2.1 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal det foreligge geoteknisk stabilitetsvurdering for tomt og byggegrunn.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse eller terrenginngrep, skal eventuell tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt f\_BBB1 skal følgende fellesareal erverves og sikres i samsvar med plankartet: f\_BBB1, f\_SV2, f\_SVG1, f\_SPA1, f\_BRE1, og f\_BUT1-3.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt f\_BBB2 skal følgende fellesareal erverves og sikres i samsvar med plankartet: f\_BBB2, f\_SV3, f\_SVG5, f\_SPA2, f\_BRE2, og f\_BUT4-5.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal rettigheter til grunn for etablering av fortau, veigrøft, og oppstramming av kryss mellom Krokenveien og Konvallveien være sikret. Dette gjelder feltene: o\_SF1-3, o\_SV1, o\_SVG2-4 og o\_SVG6-8.

## 2.2 Før brukstillatelse

Før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk, skal o\_SV1 være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk, skal feltene o\_SF1, o\_SF2, og o\_SF3, og eventuell ny teknisk infrastruktur under bakken, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk, skal feltene o\_SVG2-4 og o\_SVG6-8 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB1, skal feltene f\_BBB1, f\_SV2, f\_SVG1, f\_SPA1, f\_SGG1, f\_BRE1, og f\_BUT1-3 være opparbeidet i samsvar med plankartet og godkjent utomhusplan.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB1, skal overvannshåndtering være ivaretatt.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB1, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet i hold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB1, skal avfallsanlegget f\_BRE1 være godkjent og klart til bruk.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB1, skal adkomst til eiendommene gnr/bnr 87/347 og 87/304 være opparbeidet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB1, skal rekkverk langs forstøtningsmur være etablert.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB2, skal feltene f\_BB2, f\_SV3, f\_SVG5, f\_SPA2, f\_SGG2, f\_BRE2, og f\_BUT4-5 være opparbeidet i samsvar med plankartet og godkjent utomhusplan.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB2, skal overvannshåndtering være ivaretatt.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB2, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet i hold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB2, skal avfallsanlegget f\_BRE2 være godkjent og klart til bruk.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt f\_BBB2, skal rekkverk langs forstøtningsmur være etablert.

Før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk, skal eventuell sluttrapport for tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

### 2.3 Rekkefølge i tid

Felt f\_BBB1 kan bygges ut uavhengig og før f\_BBB2. f\_BBB2 kan ikke bygges ut før f\_BBB1. Det tillates ikke oppdeling i flere enn to byggetrinn.

Innenfor eiendom 87/347 og 87/304 kan det tillates mindre tiltak på eksisterende bebyggelse, dersom dette ikke påvirker planarbeidets gjennomførbarhet.

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 3. Fellesbestemmelser

#### 3.1 Tilgjengelighet boenhet (pbl §§ 12-7 ledd nr. 4 og 29-3)

Boenheter og uteoppholdsarealer skal tilpasses bevegelses-, orienterings-, og miljøhemmede, slik at de kan benyttes av alle på like vilkår.

#### 3.2 Kulturminner (pbl. § 12-7 ledd nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatiske fredede kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varslet, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

#### 3.3 Overvannshåndtering (pbl. 12-7 ledd nr. 4)

Teknisk infrastruktur, veigrunn og annen veigrunn skal opparbeides etter kommunal veg- og gatenorm.

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres innenfor planområdet.

Naturbaserte og flerfunksjonelle løsninger skal benyttes ved bruk av permeable flater, åpne overvannsløsninger, og for eksempler plantekasser/regnbed med fordrøyningsvolum og vannspeil. Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.

#### 3.4 Terrengbearbeiding (pbl. § 12-7 ledd nr. 1)

Det skal tilstrebes massebalanse i prosjektet.

Det tillates bruk av støttemurer og skjæringer innenfor planområdet. Murer og skjæringer skal harmonere med de naturlige omgivelsene. Det skal etterstrebes etablering av vegetert mur. Murer og skjæringer langs fortau skal ikke overstige 1 meters høyde.

#### 3.5 Rekkverk (pbl. § 12-7 ledd nr. 4)

Rekkverk skal etableres langt støttemur, og andre områder innenfor planområdet der høydeforskjellen tilsier dette. For høydeforskjeller inntil 10,0 meter skal rekkverk etableres med minimum 1,0 meter høyde. For høydeforskjeller over 10,0 meter skal rekkverk etableres med minimum 1,2 meter høyde. Rekkverk skal vises på utomhusplan.

## Dokumentasjonskrav i byggesak (pbl. § 12-7 ledd nr. 4)

---

### 4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke, 1. etasje og overkant tak (alle tak). Fasadeopprissene skal vise inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering, og støyskjermingstiltak. Bygningsdeler som for eksempel overdekning av inngangspartier og tak til sykkelparkering, og liknende, skal vises.
- Helhetlig plan for overvannshåndtering med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene, jf. punkt 3.3.
- Redegjørelse for universell utforming og tilgjengeligheten til planområdet, jf. punkt 3.1. Redegjørelsen må dokumentere at adkomst via f\_BUT3 oppfylder kravene til gangadkomst til byggverk med krav om universell utforming, jf. punkt 5.2

- Tiltak for å redusere klimautslipp og luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 skal sendes inn og godkjennes.

Utomhusplanen skal vise tilstrekkelig dokumentasjon av blant annet:

- Nytt og eksisterende terreng
- Stigningsforhold, terrengplanering, og forstøtningsmurer med angitt høyde og sikringsgjerd.
- Gangatkomst til hovedinnganger i 1. etasje.
- Nytt og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Atkomst for utrykningskjøretøy med sporingskurver.
- Areal for renovasjon, utrykningskjøretøy og snø-opplag.
- Plasser for bil- og sykkelparkering.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer, ledninger, og eventuelle pumpestasjoner).
- Disponering, utforming, og materialbruk på uteoppholdsarealer, veier, gangveier, og parkering.
- Naturlige løsninger for overvannshåndtering, deriblant regnbed, vannspeil, eller liknende.
- Utforming av arealer avsatt annen veigrunn.
- Plassering av mur og skjæringer, jf. punkt 3.4.
- Plassering av rekkverk, jf. punkt 3.5.

#### 4.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Plan for massehåndtering. Planen skal inneholde:
  - Redegjørelse for om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.
  - Redegjørelse for m<sup>3</sup> overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet. Dreier det seg om mindre enn 500 m<sup>3</sup> er et omtrentlig anslag tilstrekkelig, dreier det seg om mer enn 500 m<sup>3</sup> må det lages en detaljert masseberegning.
  - Plan for gjennomføring.
- Redegjørelse for sikring av vegetasjon og terreng.
- Redegjørelse for støv og støy, og begrensnings av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden.
- Redegjørelse for hvordan det i anleggsperioden skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, og holdeplasser i en midlertidig situasjon. Det skal redegjøres for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst i anleggsperioden.

Med søknad om igangsettelse skal det sendes inn og godkjennes situasjonskart som viser:

- Plassering av riggområder og eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering.
- Kjøremønster for anleggstrafikk.
- Midlertidige massedeponier og lagerplasser.

Med søknad om igangsettelse skal følgende suppleres på utomhusplanen og godkjennes:

- Plassering av lekeutstyr
- Møblering og belysning, jf. punkt 5.2.
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper, eller liknende.
- Plantevalg, jf. punkt 5.2.
- Utforming og plassering av skilt.
- Utforming av murer og skjæringer, jf. punkt 3.4.
- Utforming av rekkverk, jf. punkt 3.5.
- Utomhusplanen utformes med målestokk 1:500, og skal samsvare med plankartet.

## Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

---

### 5. Bebyggelse og anlegg

#### 5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BBB1 og BBB2)

##### Gjennomføring

Felt BBB1 og BBB2 tillates opparbeidet med blokkbebyggelse.

Felt BBB1 kan bygges ut uavhengig av, og før BBB2. BBB2 kan ikke bygges ikke før BBB1. Det tillates ikke oppdeling i flere enn to byggetrinn.

##### Høyder

Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er kotehøyde +113.30. Bygningsdeler i annen høyde og høyde på overkant dekke parkeringskjeller mellom og rundt byggene fremgår av plankartet.

Bebyggelsen skal utformes med flate tak. Tekniske installasjoner tillates maks 1,5 meter over gesimshøyde, og må trekkes minimum 1,5 meter inn fra fasadelivet. Tekniske installasjoner kan maksimalt dekke 15% av byggets totale takflate.

Ledige takarealer skal benyttes til å fordøye overvann, til egenproduksjon av energi, eller begge.

##### Utnytting

Tillatt bruksareal skal for felt f\_BBB1 ikke overstige 2000 m<sup>2</sup> BRA.

Tillatt bruksareal skal for felt f\_BBB2 ikke overstige 1000 m<sup>2</sup> BRA.

Bruksareal plassert under kote +98,6 skal ikke innredes til bolig og skal ikke medregnes i maksimal m<sup>2</sup> BRA.

##### Plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Ulike høydenivåer på bebyggelsen innenfor byggegrensen er regulert med linjen regulert høyde. Plassering av bebyggelsen kan justeres i byggesak med inntil 1 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i reguleringsplanen.

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell- og materiell kvalitet, og med et helhetlig, harmonisk, og tidsmessig arkitektonisk uttrykk. Det skal benyttes materialer med lang levetid. Det skal være variasjon i fasadene. Variasjon kan oppnås ved vertikale inndelinger, variasjon i materialer, farger, sprang i fasaden, med mer. Det skal tas i bruk byggematerialer med lang levetid.

Det skal unngås asfaltering av arealer hvor dette ikke er nødvendig.

Tekniske installasjoner og heisoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.

Bygg skal utformes med heis, og to stykk, separate, trapperom. Svalganger tillates ikke.

Balkonger tillates utkraget fra bygningskroppen. Rekkverk på balkonger og takterrasser skal være transparente. Innglasserte balkonger tillates ikke.

Tekniske innretninger, som lyssetting, og skilt, skal gis en diskret utforming, plassering, materialbruk og fargevalg.

##### Parkering

Det skal avsettes 1 bilparkeringsplass per boenhet i garasjekjeller. Minst 2 av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet til heis. Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser med lademulighet, og minimum 50% av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved behov.

Det skal avsettes tilstrekkelig antall plasser for gjesteparkering. Gjesteparkering tillates etablert på bakkeplan.

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering skal etableres på bakkeplan, i nærheten av innganger til boliger. Sykkelplassering skal plasseres under tak.

## 5.2 Fellesbestemmelser for uteoppholdsarealer (BUT1, BUT2, BUT3, BUT4, og BUT5)

### Gjennomføring

Felt BUT1-5 skal nyttes som leke- og uteoppholdsarealer for beboerne i planområdet.

### Utforming

Uteoppholdsarealer skal etableres i tråd med intensjonene i godkjent utomhusplan.

Det skal benyttes planter og annen vegetasjon som er attraktive for pollinerende insekter.

Uteoppholdsarealer tillates ikke beplantet med allergifremkallende plantearter eller svartlistede arter.

Innenfor BUT3 skal det etableres universelt utformede gangstier som sikrer atkomst for

forflytningshemmede til BBB1 og BBB2. Det skal etterstrebes en utforming som beslaglegger minst mulig uteoppholdsareal. Antall gangstier skal holdes til et minimum.

### Lekeareal

Det skal avsettes minimum 10 m<sup>2</sup> per boenhet, på bakkeplan, til sandlekeplass for de minste barna.

Lekearealene skal minimum inneholde: sandkasse, klatrestativ, huskestativ med tre husker, tippuske, benker og bord, områder med fast dekke, og bevegelig leketøy.

Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som for eksempel ballspill, aking, sykling, og fast dekke som kan merkes opp til ulike spill og leker.

### Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 27 m<sup>2</sup> per boenhet, på bakkeplan, til uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealer skal være attraktive for alle aldersgrupper. Uteoppholdsarealer skal opparbeides med sittemøbler, og gode visuelle kvaliteter. Det skal etterstrebes etablering av fellesfunksjoner som regnbed, sansehage, felleshage, grillplass, eller liknende.

## 5.3 Fellesbestemmelser for renovasjon (BRE1 og BRE2)

Områdene BRE1 og BRE2 skal benyttes til felles renovasjon for beboerne innenfor planområdet.

Det skal benyttes nedgravde konteinere. Henting av avfall for BRE1 må skje på SV2. Henting av avfall for BRE2 må skje på SV3. Det tillates ikke heising over offentlig fortau.

Renovasjonsløsningen skal være i henhold til enhver tids gjeldende forskrift for renovasjon for Hadeland og Ringerike Avfallsselskap.

## 6. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 6.1 Parkering (SPA)

Innenfor SPA1 tillates det etablert 90 m<sup>2</sup> parkering på bakken. Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass tilpasset forflytningshemmede. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal plasseres nær atkomst til bolig.

Innenfor SPA2 tillates det etablert 90 m<sup>2</sup> parkering på bakken. Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass tilpasset forflytningshemmede. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal plasseres nær atkomst til bolig.

### 6.2 Veg (V)

o\_SV1 er fremtidig utforming av offentlig vei og veikryss.

f\_SV2 og f\_SV3 skal benyttes til felles atkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering. Veien skal opparbeides med bredder vist i plankartet.

### 6.3 Gangvei (SGG)

f\_SGG1 og f\_SGG2 skal benyttes til felles atkomst for gående og syklende fra Krokenveien til boligene. Gangveien skal opparbeides med bredder og stigningsgrad vist i plankartet.

### 6.4 Fortau (SF)

o\_SF1, o\_SF2, og o\_SF3 er fremtidige, offentlige fortau. Fortau skal etableres med bredder vist i plankartet.

o\_SF4 er eksisterende, offentlig, fortau.

### 6.5 Annen veigrunn - grøntareal (SVG)

f\_SVG1 og f\_SVG5 skal benyttes til annen veigrunn og grøntareal. Veigrunnen skal opparbeides i tråd med hensikten i godkjent utomhusplan, jf. punkt 4.1.

o\_SVG2-4, o\_SVG4, o\_SVG6 er fremtidig, offentlig, veigrunn og grøntareal. Veigrunnen skal etableres med bredder vist i plankartet. Veigrunnen skal opparbeides i tråd med hensikten i godkjent utomhusplan, jf. punkt 4.1.

o\_SVG7 og o\_SVG8 er fremtidig veigrunn og grøntareal, og opparbeides i forbindelse med tiltak på o\_SV1, jf. punkt 2.3

o\_SVG3 o\_SVG9 er eksisterende, offentlig, veigrunn og grøntareal.

## 7. Grønnstruktur

### 7.1 Naturområde (GN)

f\_GN skal benyttes som felles friluftsarealer og naturområder for beboerne.

### 7.2 Friområde (GF)

o\_GF er eksisterende friområde for beboerne i området. Det tillates ikke tiltak som medfører at forbindelsen oppfattes som privat.

## Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6)

---

### 8 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 8.1 Frisiktsoner (H140)

Hensynssoner for frisikt skal sikre frisikt i kryss og utkjøringer. Områder avsatt til frisikt skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk og annet som rager mer enn 0,5 meter over de tilstøtende veiens nivå. Det tillates ikke bygg, anlegg, eller vegetasjon som kan hindre fri sikt innen hensynssonen. Snø-opplag må ikke være til hinder for frisikten.