

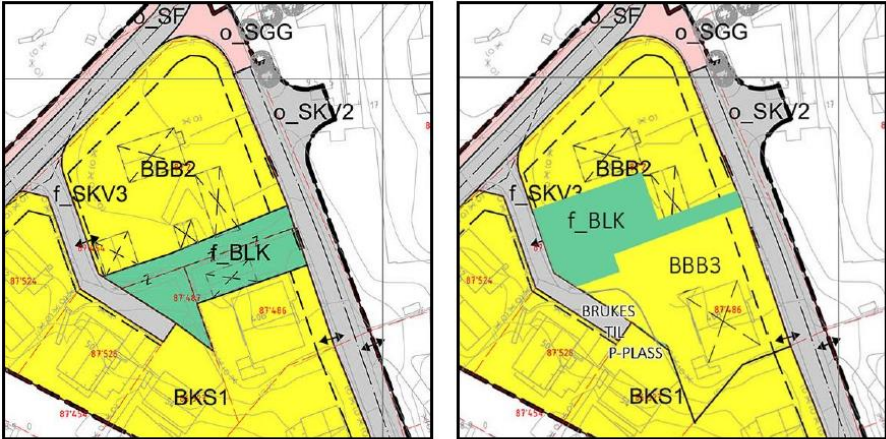
**SAK/TEMA:****Endring av detaljregulering 430 Krokenveien 23 og 40A****STED: Skype-møte****TID: torsdag 5. november kl. 13:30****Møtedeltakere:**Forslagsstiller: Witor Entreprenør as ved Tor Øyvind Skaug (eier utbyggingsrettighetene)Fagkyndig plankonsulent: COWI AS ved Trond Henriksen KrågsrudPuls Arkitekter ved: Berit Ribsskog og Tim Resen

Grunneier: Per Erik Brørby

Ringerike kommune, Reguleringsavdelingen ved:

Linda Nethus, arealplanlegger og saksbehandler for saken

Cassandra Mood Hummel, landskapsarkitekt

Nr.	Sak/Tema:	Ansv.	Frist/ Kommentar
	<p>Forslagsstiller ønsker å foreslå endring av plan 430 Krokenveien 23 og 40A, vedtatt 27.06.2019.</p> <p>Endringen foreslås gjennomført for å tilrettelegge for et bedre prosjekt, både for naboer og fremtidige beboere.</p>		
<b>1.1</b>	<p><b>Bakgrunn</b></p> <p>Utbygging innenfor felt BBB2 er, av privatrettslige grunner, vanskelig for grunneier å realisere. Eiendommen 87/487 kan ikke benyttes til det som den er regulert til da naboene i felt BKS1 har (tinglyst) rett til å parkere her).</p> <p>Kommunen har oppfordret grunneier til å søke å løse det privatrettslig, siden detaljreguleringen er såpass ny og det burde ha vært avklart i planprosessen til plan 430.</p>		
<b>1.2</b>	<p><b>Planinitiativ for endring av plan 430 Krokenveien 23 og 40A</b></p> <p>Endringen omfatter felt BBB2, BKS1 og eiendommene 87/2, 87/486 og 87/486.</p> <div data-bbox="252 1547 1142 1984"></div> <p><i>Figur 3: Gjeldende plan til venstre. Skisseforslag til endring til høyre.</i></p>		

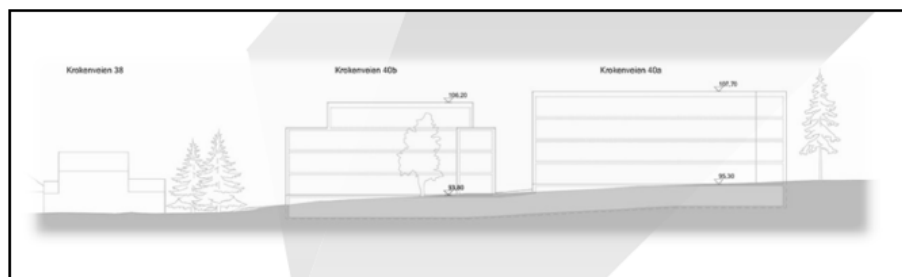
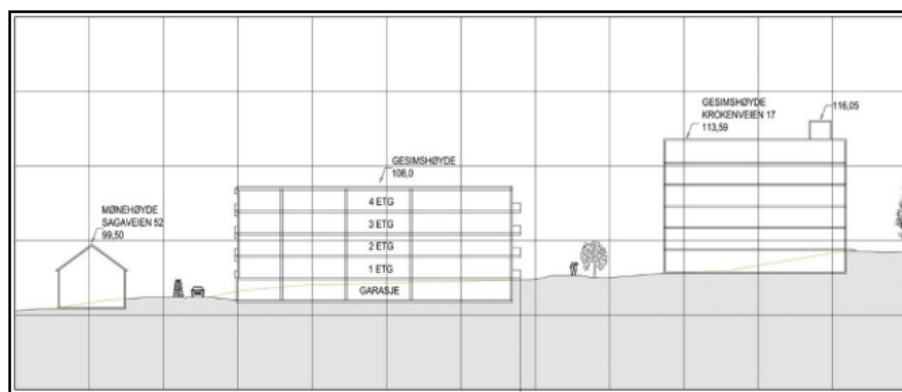
Endringen vil hovedsakelig omfatte at uteareal og lekeplass felt f\_BLK flyttes litt internt, og at Krokenveien 40B (eiendommen 87/486) endres fra felt for konsentrert småhusbebyggelse til felt for blokkbebyggelse (BBB3). Eneboligen på Krokenveien 40B erstattes med blokkbebyggelse.

Endringen gir ikke særlig økning i utnyttelse m<sup>2</sup> BRA, men fordeles på to bygg og et større areal. Forslagsstiller informerte i møtet om at prosjektet er videreutviklet siden planinitiativet ble sendt inn og at hovedkonseptet er klart men prosjektet optimaliseres stadig.

Illustrert:



**Figur:** Endres fra illustrasjonen til venstre til illustrasjonen til høyre.



**Figur:** Endres fra snittet øverst (nø-sv) til snittet nederst (nv-sø)

Puls Arkitekter har som intensjon at prosjektet skal gi gode bokvaliteter ute og inne og en bedre tilpasning til nabolaget og for naboene.

	<p>Bygningsvolumet deles i to og grøntarealer trekkes inn i og gjennom bebyggelsen, hvilket gir bedre lysforhold inne og ute og mer kvalitet på utearealene. I tillegg får det proporsjoner som passer bedre inn ved siden av eksisterende småhusbebyggelse – ikke en stor kloss som var illustrert ved regulering av plan 430.</p> <p>Bygningskroppen er optimalisert og tilpasser seg best mulig til en relativt uortodoks planavgrensning/ byggegrense. Gjennomlys er et viktig grep, der det ikke er mulig: gode fasader som «åpner» opp for mye lysinnslipp. Nordre bygg har per nå to heiser og en kort svalgang mot Krokenveien, søndre bygg har én heis.</p> <p>Pågår prosjektering for å optimalisere løsningene. Pr. dags dato er det prosjertert ca. 46 leiligheter (i størrelsesorden 60 m<sup>2</sup> og oppover) og 46 parkeringsplasser.</p> <p>Det er illustrert private uteoppholdsareal på inntrukne balkonger, også i første etasje. Utenfor balkongene blir det felles uteoppholdsarealer.</p>		
<p><b>1.3</b></p>	<p><b>Forslagsstillers vurdering av endringsforslaget</b> Gjeldende regulering legger til rette for oppføring av et kompakt bygg som tilnærmet fyller den nordre delen av området og vil fremstå massivt og dårlig tilpasset den tilgrensende småhusbebyggelsen.</p> <p>Ved å endre reguleringsplanen som foreslått vil forslagsstiller legge til rette for at fremtidige bygg får bedre adkomst- og lysforhold. Fremtidig bebyggelse vil være slankere og mer differensiert og dermed bedre tilpasset omgivelsene. Grad av utnytting vil også bli noe lavere. Endringene vil likevel bli små ettersom rammer og føringer fra gjeldende plan i hovedsak videreføres.</p> <p>Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører ikke hensynet til viktige natur og friluftsområder. Det er etter forslagsstillers vurdering derfor ikke behov for å gjennomføre endringen etter en full planprosess.</p> <p><b>Forslagsstillers vurdering av virkninger av endringsforslaget</b> Endringen medfører at enebolig og garasje på gnr.87 bnr.486 rives, og det blir oppført blokkbebyggelse på denne tomte. For beboerne i Krokenveien 38 og Sagaveien 54 betyr dette at det kommer et nytt og større bygg på nabotomta.</p> <p><b>Forslagsstillers planer om medvirkning</b> Utover formell varsling og høring vil forslagsstiller fortsette pågående dialog med nabo i Krokenveien 38 og langs felles adkomstveg som berøres av endringen.</p>		
<p><b>1.4</b></p>	<p><b>Kommunens vurdering av endringsforslaget</b> Kommunen er enig i at plangrepet bedres. Utnyttelsesgraden (m<sup>2</sup> BRA) øker ikke særlig, men fordeles på to volumer, gjennomgående leiligheter eller lys fra to himmelretninger, bedre tilgang til uteoppholdsarealet, skjerming mot veiene rundt, en intensjon om mer variasjon i fasader og slankere bygg som eventuelt vil gi bedre tilpasning til omkringliggende småhusbebyggelse.</p> <p><u>Gnr 87 bnr 487</u></p>		

Deler av eiendommen foreslås fremdeles regulert til lek. I planinitiativet står det følgende om dette: Parkering for villabebyggelse kan legges til ny p-kjeller og frigjøre arealer til uteopphold.

I planinitiativets side 10 står det likevel følgende: Ved å dele opp bebyggelsen og flytte utearealet unngår en å påvirke arealet som naboer langs felles adkomstveg benytter til parkering.

*Kommunens kommentar:*

Dette var ikke entydig, men ble oppklart i møtet. Forslagsstiller er i dialog med rettighetshaverne med formål om at de tre tinglyste parkeringsplassene erstattes med plasser i parkeringsgarasje, og han opplyste om at eiendommen 87/784 skal benyttes til lek/uteopphold.

Kommunen var tydelig på at en planendring forutsetter at forslagsstiller sikrer at planen kan gjennomføres. Høy utnyttelse og lavt MUA-krav medfører at det er viktig at disse parkeringsplassene omgjøres til lek/uteoppholdsareal. Forslagsstiller må dokumentere dette, for eksempel med erklæring fra rettighetshaverne at tinglyste heftelser slettes når endringen er vedtatt.

Bakgrunnen for at kommunen er positiv til å endre denne detaljreguleringen til tross for at den er så ny, er at forslagsstiller ikke i planprosessen hadde sikret seg tilgang til de arealene han regulerte. Det var oppfordret til å søke en privatrettslig løsning på dette.

Felles lekeareal bør fradeles og eies av boenhetene i fellesskap eller deres sameie. Det vil stilles krav til rekkefølgebestemmelse om at vilkår for tillatelse til tiltak vil være at felles lekeareal erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen (jf. pbl. § 20-2).

*Forslagsstillers kommentar:*

Forslagsstiller har god dialog med naboer, han informerte i møtet om at dette vil løses på en god måte i løpet av kort tid.

Grad av utnytting

Forslagsstiller skriver i planinitiativet at:

*Grad av utnytting vil også bli noe lavere. Og at: Endringene vil likevel bli små ettersom rammer og føringer fra gjeldende plan videreføres.*

*Kommunens kommentar:*

Kommunen presiserte at det er ønskelig med minst mulig endringer i bestemmelsene dersom forenkla prosess, men likevel et optimalisert prosjekt.

Utnyttelsesgrad er i gjeldende regulering regulert som maks m<sup>2</sup> BRA. Endringene medfører at grunnarealet som ny bebyggelse plasseres på blir større, og en eksisterende enebolig rives. Hensynet til luft og rom ivaretas på en bedre måte selv om m<sup>2</sup> BRA skulle øke noe. Endringsforslaget bør inneholde et arealregnskap med størrelser på grunnarealer/felter og m<sup>2</sup> BRA for bebyggelse over og under bakken, og et forslag til ny regulert utnyttelse. Kommunen vil se på helheten og vurdere hvordan utnyttelse bør reguleres.

Det er viktig at kvalitetene i plangrepet sikres med byggegrenser, se eget punkt under.

Det må være samsvar mellom illustrert bebyggelse og regulert utnyttelse. Det kan ikke illustreres mindre bebyggelse enn det som reguleres – da må utnyttelsesgraden i bestemmelsene reduseres.

#### Byggegrensene

##### *Kommunens kommentar:*

Byggegrensene bør strammes inn slik at plangrepet sikres og det blir forutsigbarhet for de illustrerte kvalitetene i ferdig prosjekt.

Felt BBB3: Kommunen vil forutsette at eventuell blokk plasseres minimum 4 meter fra eiendomsgrensen til gnr. 86 bnr 457, til tross for at dagens bebyggelse er plassert nærmere. Forslagsstiller er enige i dette, i prosjektet per 5. november er dette i stor grad ivaretatt.

Maksimalt gesimshøyder bør vises på plankartet med SOSI linjesymbol for regulert høyde. Dette er viktig for å sikre forslagsstillerens intensjon om at byggene blir slankere og mer differensiert og dermed bedre tilpasset omgivelsene. I tillegg kan naboene i sør, som blir svært berørt av endringen, gjennom dette føle seg sikre på at bygget får tre etasjer nærmest dem og i tillegg blir plassert i tråd med minimumsavstand i plan- og bygningsloven.

Forslagsstiller spurte hva kommunen tenker om at balkonger krages 1 meter utover byggegrense regulert i gjeldende detaljregulering. I prosjektet per 5. november berøres kun 1 naboeiendom gnr. 86 bnr 457 i sør, ellers mot Krokenveien og Sagaveien. Dette vil ikke berøre samferdselsarealene rundt.

##### *Etterskrift:*

*Kommunen mener i utgangspunktet at forslagsstiller bør forholde seg til 4 meter byggegrense, også for balkongene. Vi kan være enige i å sende forslag til endring på høring med bestemmelse om at balkonger kan krages 1 meter ut over byggegrensen sendes på høring, så gjør vi en ny vurdering etter høringen.*

På spørsmål om underjordiske bygningsdeler (parkeringskjeller) kan bygges utenfor byggegrensen, svarer kommunen at det må hjemles med bestemmelsesgrense for underjordisk garasjekjeller.

#### Parkering:

Forslagsstiller lurte på om det er noe rom for å endre parkeringskravet. Det er krav til minimum 35 plasser i underjordisk garasje (uavhengig av antall boenheter), og maks 1 plass per. boenhet på 60 m<sup>2</sup> og større. I planbeskrivelsen står det at de resterende plassene fordeles mellom gjesteparkeringsplasser og plasser til de mindre leilighetene. I tillegg minst to plasser for bevegelsehemmede.

Forslagsstiller redegjorde slik:

Det pågår prosjektering for å optimalisere løsningene. Pr. dags dato er det prosjertert ca. 46 leiligheter (i størrelsesorden 60 m<sup>2</sup> og oppover) og 46 parkeringsplasser. Det må også være plass til de tre parkeringsplassene på eiendommen 87/487. Det er ikke prosjertert boder, de kan innlemmes i underjordisk parkeringsgarasje som per i dag for det meste er plassert under ny bebyggelse, men da vil mer av ubebygde arealer få p-garasje under. Alternativt i en andre underetasje.

Kommunen ga tilbakemelding om at utstrekning av parkeringsgarasje bør

<p>ses helhetlig på sammen med overvannshåndtering med tanke på løsning. Med hensyn til parkeringsdekning må forslagsstiller dokumentere hvordan kravet i gjeldende regulering kan ivaretas, og det må tas høyde for det om det blir mer enn 40 boenheter.</p> <p>Kommunen er åpne for forslag til endringer av bestemmelsene, da de ikke er særlig gode - men det må veies opp mot hensynet til minst mulig endringer for forenklet prosess.</p> <p>Husk at det også er krav til sykkelparkering, det må illustreres ved innsending av endringsforslaget hvor de skal plasseres.</p> <p><i>Etterskrift:</i>  <i>Etter kommunens vurdering burde det ha vært krav om 1 p-plass per boenhet fra 60 m<sup>2</sup> og oppover, og 0,5 plass per boenhet på under 60 m<sup>2</sup>. De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet, skal være felles for alle boligene innenfor feltet. I tillegg minst 2 plasser for bevegelseshemmede som ikke øremerkes konkrete boenheter.</i></p> <p><u>Atkomst og parkeringsgarasje:</u>  Atkomst til garasjekjeller vil plasseres på det laveste punktet inn i nybygget i begynnelsen av felles atkomstvei, og rampes ned under terreng til garasjekjeller beliggende under terreng og nesten kun under nybyggene. Ønsker gangatkomster fra gatene rundt planområdet.</p> <p>Atkomst vil derfor ikke berøre areal som reguleres til lek.</p> <p><i>Kommunens kommentar:</i>  Atkomstpila på utsnitt av nytt plankart er ikke i samsvar med atkomst inn i bygget på illustrasjon s 9 hvor det ikke berører lekearealet. Atkomstpila må flyttes på plankartet slik at den er i tråd med situasjonsplanen på side 9 i planinitiativet.</p> <p><u>Nytt dokumentasjonskrav</u>  <u>Overvannshåndtering</u>  Kommunens retningslinje for overvannshåndtering ble vedtatt 4.4.2019, og plan 430 ble vedtatt 27.6.2019. Retningslinjen vil gjelde ved endring av regulering.</p> <p>Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Åpen naturbasert overvannshåndtering vil bidra til klimatilpasning, naturmangfold, opplevelse og uteromskvaliteter. Pollineringsvennlig vegetasjon anbefales.</p> <p>Det må dokumenteres i en Helhetlig plan for overvannshåndtering hvordan takvann og overflatevann faktisk dreneres inkludert eventuell fordrøyning innenfor planområdet. Det kan tillates påslipp til kommunalt overvannsnett på maks 1 l/s. * da. Det må redegjøres for flomveier ved styrtregn.</p> <p>Forslagsstiller informerte om at det vil engasjeres prosjekterende for OV-plan.</p>		
<p><b>Krav til høringsdokumentene</b></p>		

	<p>Kommunen vurderer ikke mottatt planinitiativ som tilstrekkelig til å sende på høring</p> <p>Skal det tas som mindre endring forutsettes endringene å være i tråd med kommunens føringer i dette møtereferatet.</p> <p>Følgende må ligge som vedlegg til beskrivelsen av endringen (egne filer):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Separat planbeskrivelse av endringsforslaget, ikke endringer i den opprinnelige planbeskrivelsen</li> <li>• Målestokkriktige terrengsnitt med ny bebyggelse tegnet inn med makskotehøyder, inkludert nabobebyggelse.</li> <li>• Revidert plankart</li> <li>• Reviderte bestemmelser</li> <li>• Plan for overvannshåndtering (kan medføre behov for bestemmelser)</li> </ul>		
<p><b>1.4</b></p>	<p><b>Saksprosess</b></p> <p>Kommunen vurderer ikke mottatt planinitiativ som tilfredsstillende. Endringer og dokumentasjon forutsettes utført i tråd med referatet fra dette møtet.</p> <p>Planinitiativ tilfredsstillende kravene i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.</p> <p>Kommunens foreløpige vurdering er at mottatt forslag til endringer med forbehold vil kunne gis en forenklet behandling i tråd med pbl. § 12-14 og rundskriv H-6/17.</p> <p>Det vurderes i utgangspunktet ikke som nødvendig å sende forslaget på høring til statlige eller regionale fagmyndigheter, med unntak av Tunsberg Bispedømme.</p> <p>Det er ikke krav til formelt oppstartsmøte. Vi avholder likevel et møte med forslagsstiller i slike saker, som referatføres.</p> <p>Forslagsstiller utformer høringsdokumentasjonen, som kommunen må godkjenne. Kommunen sender deretter forslaget til endring på høring. Frist settes til 3 uker.</p> <p>Når høringsfristen er over skal forslagsstiller oppsummere og vurdere innkomne merknader, og sende kommunen. Om kommunen finner behov for det, avholdes et møte med forslagsstiller om merknadene.</p> <p>Dersom kommunen etter høringen fortsatt mener at endringsforslaget kan få forenklet prosess, behandler kommunen endringen slik. Dersom saken ikke kan behandles som en mindre endring, med forenklet saksgang, må den evt. behandles ordinært.</p> <p>Hvorvidt vedtak av endring etter forenklet prosess fattes av administrasjon eller folkevalgte må avvente en helhetsvurdering etter høringa.</p>		

Referent: Linda Nethus

E-post: [linda.kristin.nethus@ringerike.kommune.no](mailto:linda.kristin.nethus@ringerike.kommune.no)