

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår dato: 22.03.2024
Vår ref.: 202210279-5
Deres ref.: 21/1741-75

Saksbehandler: Daniel Thoresen
Lossius/dalo@nve.no

NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Krokenveien 25-33 - Boligformål - 483 - Ringerike kommune

Vi viser til brev datert 06.03.2023. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Krokenveien 25-33. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Planområdet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Geokonsept gjør i rapport med referanse 1011-RIG-N-01 (datert 06.03.2023) en vurdering av områdestabilitet. Det fremgår av rapporten at den er utarbeidet iht. NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Geokonsept har fulgt prosedyren i veilederen fra punkt 1-7, som inkluderer grunnundersøkelser. Det fremgår imidlertid at det ikke er utført befarings (punkt 6 i prosedyren). Vi minner om at befarings er en viktig del av utredningen, og nødvendig for å få oversikt over topografi, erosjon, berg i dagen, tidligere inngrep og annet som kan ha betydning for avgrensning av løsnemråder, og for planlegging av grunnundersøkelser. Det fremgår av rapporten at det ikke er påtruffet kvikkleire eller sprøbruddsmateriale. NVE utfører ikke kvalitetssikring av grunnundersøkelser eller geotekniske rapporter. Vi tar konklusjonen fra Geokonsept til etterretning.



Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

RINGERIKE KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår ref.: 2024/10314-4

Deres ref.: 21/1741 - 75

Dato: 03.05.2024

Høring - Ringerike kommune - Byggesak - Reguleringsplan - Krokenveien 25-33 - 483 Detaljregulering - Offentlig ettersyn - Uttalelse

Vi viser til brev av 14. mars om høring og offentlig ettersyn av detaljregulering Krokenveien 25-33.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om planforslaget

Området ligger ved Haldenjordet nord i Hønefoss, i et etablert boligområde med en blanding av blokkbebyggelse og småhusbebyggelse. Planforslaget legger til rette for fortetting av Krokenveien 25-33 med blokkbebyggelse med tilhørende infrastruktur og leke- og uteareal m.m. Det legges opp til utbygging i to trinn.

Merknader

Vi viser til tidligere merknader i saken. Vi har gjennomgått planforslaget og har ingen spesielle merknader ut fra føringer vi skal ivareta og våre ansvarsområder, foruten følgende:

Arkeologi:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Planområdet er i stor grad allerede utbygd, og vi forventer ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner her. Vi ser at meldeplikten etter kulturminnelovens §8 er innarbeidet i reguleringsplanens fellesbestemmelser under 3.2. Kulturminner. Det er bra. Vi anbefaler at forslaget til bestemmelse erstattes med en mer utfyllende tekst;

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen
Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no
Internett: www.bfk.no
Org.nr.: 930580260

«Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringsone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2. ledd.»

Vennlig hilsen

Christina Ilmork Martinsen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler arkeologi: Anne Herstad

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Uttalelse til forslag til detaljregulering for Krokenveien 25 - 33

Vi viser til brev av 14. mars 2024.

Bakgrunn

Det går frem av planforslaget at det skal tilrettelegges for konsentrert boligbebyggelse i området med mulighet for oppføring av tre boligblokker med til sammen 48 boliger. Det er til sammen fem eneboligeiendommer i dag som reguleres til framtidig blokkbebyggelse.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev av 14. september 2021.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.



Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens Vegvesen

Postboks 3563
PB 5091 Majorstuen
Postboks 1010 Nordre Ål

3007 DRAMMEN
0301 OSLO
2605 LILLEHAMMER

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Deres ref:
Vår ref: 2022/103879
Dato: 03.05.2024
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



SVAR TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN - 483 DETALJREGULERING FOR KROKENVEIEN 25 - 33

Mattilsynet viser til høring og offentlig ettersyn - 483 Detaljregulering for Krokenveien 25 -33.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann.

Som høringsinstans til arealplaner har Mattilsynet i oppgave å bidra til at arealplanen ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor disse områdene.

Saksopplysning:

Hensikten med planarbeidet er å etablere konsentrert boligbebyggelse

Planområdet utgjør 10,7 daa, og ligger på Haldenjordet, på nordsiden av Hønefoss.

Haldenjordet er et utbygd og etablert boligområde.

Planområdet omfatter 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. Gjeldende reguleringsplan er 65-01 Haldenjordet. Der er området regulert til småhusbebyggelse

Planområdet skal knyttes på offentlig vann- og avløpsanlegg. COWI oppgir i notat at eksisterende VA forsyning til berørte boliger må saneres og ny forsyning må etableres. De oppgir videre at utbyggingsområdet ligger innenfor en trykksone og ringforsyning. De anser derfor at vannforsyningsevnen til utbyggingsområdet er svært godt dekket

Mattilsynets kommentar:

Vi forutsetter at tilknytningen til offentlig vann av planområdet ikke medfører at allerede tilknyttede abonnenter får redusert leveringssikkerhet eller dårligere vannkvalitet. Ut over det har vi ingen kommentar i saken.

Vi ønsker å bli holdt informert i den videre saksgang.

Med hilsen

Ingrid Elisabeth Bjerke
Avdelingsjef

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325

1502

MOSS

Uttalelsene fra barnerepresentanten - reguleringsplan Krokenveien 25-33 Reguleringsplan for 483 – Krokenveien 25-33

Planarbeidet omfatter en transformasjon av fem eneboligtomter på Haldenjordet, til konsentrert blokkbebyggelse i form av blokker. Det har blitt oppført flere blokker i nabolaget de siste årene. Til sammen fem eneboligeiendommer foreslås omregulert til fremtidig blokkbebyggelse. Totalt legges det til rette for opp mot 48 boenheter.

Uteoppholdsarealer

Barnerepresentanten ser positivt på at uteoppholdsarealene vil bli vestvendte, og få gode solforhold. Bebyggelsen er planlagt med varierende fasader og plassering av balkong. Det legges opp til en variert leilighetsstørrelse, og leiligheter på bakkenivå har større balkonger.

Barnerepresentanten er opptatt av god belysning i uterommet med tanke på å sikre godt innsyn og god sikkerhet i et kriminalitetsforebyggende perspektiv og derfor må god belysning prioriteres i BUT1. Barnerepresentanten ber også om at det vurderes belysning i BUT2, BUT3, BUT4.

Ivaretagelse av myke trafikanter

Barnerepresentanter imøteser at forslagsstiller skal gjennomføre oppstramming i krysset Krokenveien x Konvallveien, og etablere fortau langs Krokenveien som en del av planarbeidet. Dette er viktig for å sikre myke trafikanter.

Barnerepresentanten ser at det vil være økt trafikk til og fra Krokenveien, samt støy i bygge og anleggsperioden og ber om at utbygger tar hensyn til dette, og vise god merking av trafikkfarlige områder, slik at det blir lagt til rette for trygg og sikker vei også i utbyggingsperioden.

Nærområdet

Haldenjordet har lang erfaring med å være et godt oppvekstområde for barn og unge. I et område med stor fortetting så er det viktig at kommunen oppgraderer kommunale lekeplasser og friarealer for å tilrettelegge for gode oppvekstsvilkår for barn og unge.

Hønefoss 09.04.2024

Barnerepresentanten

Karianne Berg

Fra: Kjetil Arne Gjærde <KG327@kirken.no>
Sendt: onsdag 13. mars 2024 09:43
Til: postmottak
Emne: Reguleringsplan Krokenveien 25-33. Tilbakemelding fra Ullerål sokn / Ringerike kirkelige fellestråd.

Hei.

På vegne av Ullerål sokn / Ringerike kirkelige fellestråd så ønsker vi å gi et innspill i saken.

Vi har en opplevelse av at det mangler parkeringsplasser i forbindelse med utbyggingen i dette området. I den videre behandlingen av reguleringsplanen bør det påses at det er nok parkeringsplasser.

Med vennlig hilsen
Ringerike kirkelige fellestråd

Kjetil Gjærde
Kirkeverge
Telefon +47 4164 9292

Denne e-posten er kun beregnet for den personen den er rettet til og kan inneholde fortrolig og taushetsbelagt informasjon. Vennligst slett denne e-posten og eventuelle vedlegg snarest dersom du har mottatt e-posten ved en feil og gi beskjed til avsender om feilen. Bruk og videreformidling av feilsendt e-post og vedlegg er ikke tillatt.

Ringerike kommune

postmottak@ringerike.kommune.no

Org nr.: 880 636 502 MVA
Driftskonto: 1800 05 25339
Klientkonto: 1800 16 63700

Oslo, 18.04.2024
Saksnr. 12732

Ansvarlig advokat:
Christian Piene Gundersen
cpg@mageli.no

483 – Krokenveien 25-33 – høringsuttalelse til reguleringsforslag

1 Innledning

Jeg viser til Ringerike kommunes høringsbrev 14. mars 2024 angående forslag til detaljregulering for Krokenveien 25 – 33 med frist for høringsuttalelse til 5. mai 2024. Jeg inngir med dette uttalelse på vegne av Arne Kristoffersen – Krokenveien 25.

2 Generelt om reguleringsforslaget

Reguleringsforslaget omfatter fem eiendommer – Krokenveien 25-33. Forslagsstillerne, Krokenveien AS og Sindre Lafton, eier helt eller delvis to av de tre nordligste eiendommene (Krokenveien 29 og 33). Slik Kristoffersen forstår det, har forslagsstillerne en avtale med eierne av Krokenveien 31, slik at også disse stiller seg positive til den foreslåtte reguleringen.

De to sørligste eiendommene som omfattes av forslaget (Krokenveien 25 og 27) ønsker imidlertid ikke reguleringen. I sitt innspill til oppstartsvarsel for planarbeidet ga Kristoffersen i epost 9. juni 2022 uttrykk for at han er imot hele reguleringsforslaget, og at han spesielt motsatte seg at reguleringen skal omfatte hans eiendom. Det fremgår av saksfremlegget til møtet i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 4. mars 2024 at også forslagsstilleren har ønsket å ta Kristoffersens eiendom ut av reguleringsforslaget, men at kommunen har bestemt at den skal omfattes.

Plan- og bygningsloven åpner for at private forslagstillere kan fremsette reguleringsforslag som også omfatter andre eiendommer enn deres egne, og at kommunen kan gå videre med slike forslag ved å legge dem ut til offentlig ettersyn/høring etter lovens § 12-11. Loven forutsetter imidlertid at de reguleringsplanene kommunen vedtar skal være realistiske og gjennomførbare. Det må være realistisk at den arealbruken planen legger opp til vil kunne gjennomføres innen rimelig tid – normalt innenfor en periode på 10 år.

Denne forutsetningen kommer til uttrykk blant annet i lovens § 16-2 første ledd, som bestemmer at kommunens adgang til å foreta ekspropriasjon i henhold til planen bortfaller etter 10 år. Det samme gjelder bestemmelsen i § 12-4 femte ledd om at det etter 10 år ikke kan gis byggetillatelse i henhold til «private» reguleringsplaner, uten at kommunen foretar en

vurdering av om planen fortsatt er oppdatert i henhold til gjeldende (nasjonale og regionale) retningslinjer for arealbruken.

Frem til 2015 bestemte § 12-4 femte ledd at private reguleringsplaner utgikk på dato etter fem år. Denne absolutte fristen for gjennomføring av reguleringsplan ble i 2015 fjernet og erstattet av kommunens plikt til å sørge for at en plan som er mer enn 10 år gammel fortsatt er aktuell og ikke i strid med nyere retningslinjer. Også etter denne lovendringen er det en grunnleggende forutsetning at det må fremstå som realistisk at den planen som vedtas kan gjennomføres innen rimelig tid. Dette fremgår uttrykkelig av Kommunaldepartementets siste reguleringsplanveileder, hvor det heter på side 14:

«Planen må være realistisk og legge til rette for gjennomføring.»

Tiårsfristene i lovens §§ 12-4 femte ledd og 16-2 første ledd danner en naturlig ramme for hva som kan anses som rimelig tid.

I dette tilfellet har vi konkret å gjøre med en forslagsstiller som i utgangspunktet ikke ønsker å regulere Kristoffersens eiendom. Ettersom Kristoffersen ikke ønsker reguleringen, kommer han ikke til å bidra til å gjennomføre den hvis den blir vedtatt. For ordens skyld nevner jeg i denne forbindelse at en reguleringsplan ikke medfører noen plikt for grunneierne til å gjennomføre planen eller bidra til dette.

Forslagsstilleren selv vil ikke ha noen mulighet til å gjennomføre reguleringen på Kristoffersens eiendom i strid med Kristoffersens ønsker, ettersom plan- og bygningsloven ikke åpner for privat ekspropriasjon til boligformål.

Den eneste muligheten for å få gjennomført den foreslåtte reguleringsplanen innen rimelig tid, vil være at kommunen eksproprierer Kristoffersens eiendom for å gjennomføre den foreslåtte reguleringen til blokkbebyggelse. Det er ytterst sjelden norske kommuner eksproprierer eiendom for boligutvikling, og særlig sjelden at det skjer til fordel for en privat boligutbygger. Det siste vet jeg ikke om noensinne har skjedd. Jeg har ikke oppfattet at det foreligger et politisk ønske i Ringerike kommune om å foreta en slik ekspropriasjon. Det fremstår derfor ikke som realistisk at den foreslåtte reguleringen vil kunne realiseres i overskuelig fremtid.

Det ser ut som kommunen forsøker å skyve dette problemet foran seg ved å legge opp til to byggetrinn, hvor man først lar forslagsstiller bygge ut på de tre eiendommene han allerede kontrollerer, også utsetter man byggetrinn 2 på ubestemt tid.

Dette er ikke i samsvar med plan- og bygningslovens forutsetning om at en reguleringsplan skal skape forutsigbarhet og at det skal være realistisk å gjennomføre den innen rimelig tid. En regulering som den foreslåtte, innebærer at Kristoffersens eiendom «reserveres» på ubestemt tid for et mulig byggetrinn 2, men uten noen konkrete, realistiske utsikter til at dette byggetrinnet noensinne blir gjennomført.

Med mindre kommunen kan gi en troverdig forklaring på hvordan byggetrinn 2 skal kunne gjennomføres innen rimelig tid, må Kristoffersens eiendom tas ut av planen.

I sitt innspill 9. juni 2022 til oppstartsvarselet, ga Kristoffersen uttrykk for bekymring for støy og andre ulemper i forbindelse med utbygging av naboeiendommene. Jeg forutsetter at kommunen tar hensyn til disse bekymringene og bidrar til at ulempene blir så beskjedne som mulig.

3 Særlig om fellesarealer

I reguleringsforslaget er begge de to feltene for boligbebyggelse (f_BBB1 og f_BBB2) angitt som fellesareal. Dette vil ikke være en gyldig regulering, og jeg antar forslaget på dette punktet beror på en feil.

Arealer som skal tjene en felles funksjon for flere tilknyttede eiendommer, kan gjennom planbestemmelse gjøres til fellesareal for disse eiendommene, jf plan- og bygningsloven § 12-7 nr 14. Formålsangivelsen skal i så fall tilføyes «f_» foran koden på plankartet. Slike arealer vil typisk være lekeplass, parkeringsplass og lignende.

Fellessarealer skal være tilknyttet bestemte eiendommer og skal eies og drives av disse eiendommene i fellesskap. I departementets rundskriv T-1480 het det om den tilsvarende bestemmelsen i plan- og bygningsloven av 1985:

«Fellesområde etter pbl § 25 første ledd nr 7 er felles areal for flere eiendommer, for å dekke bebyggelsens behov. Det kan for eksempel være felles parkeringsplass / parkeringsanlegg, avkjørsel, lekeplass / uteareal og liknende funksjoner. Det skal gå fram av reguleringsplanen hvilke eiendommer som skal ha del i fellesområdet.»

Det samme gjelder etter dagens lov av 2008. I departementets reguleringsplanveileder av 2022 til 2008-loven heter det:

«Betydningen av fellesareal er at de tilliggende eiendommene vil ha ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av arealet. De tilliggende eiendommene bør derfor være sameiere av fellesarealet. Opprettelse av slikt sameie må følge reglene i lov om sameie.»

Ettersom fellessarealer skal eies av de tilknyttede eiendommene i fellesskap, kan det etter plan- og bygningsloven § 18-2 stilles som vilkår for tiltak på disse eiendommene at andel i fellessarealene erverves og at arealene opparbeides.

Det gir ingen mening å gjøre areal for boligbebyggelse til fellesareal. Det fremstår som klart at loven ikke har til hensikt å åpne for dette, og det er helt uklart hva de rettslige konsekvensene av en slik regulering vil være. Hvilke eiendommer skal arealet for boligbebyggelse i så fall være felles for? Skal alle eiendommene (eventuelt innenfor hvert av de to feltene) være sameiere i grunnen hvor blokkene skal oppføres? Skal de også være sameiere i blokkene? En slik regulering vil neppe være gyldig, og fremstår uansett som svært uhenksom. Dersom planforslaget skal vedtas, må dette endres slik at areal for boligbebyggelse ikke er fellesareal. I denne sammenheng må også rekkefølgekravene om erverv av de to boligfeltene endres.

Parkeringsareal, uteoppholdsareal og lignende kan godt gjøres til fellesareal. En forutsetning for gyldig regulering til fellesareal, er imidlertid at det fremgår klart av planen hvilke eiendommer de ulike fellesarealene skal være felles for. I uttalelsen i SOMB-2008-83 kom Sivilombudet til at det ikke kan legges til grunn en presumsjon om at et angitt fellesareal i reguleringsplan skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet, men at de eiendommene som skal være tilknyttet fellesarealet bør angis konkret i planen. Dette kan med fordel angis tydeligere i den foreslåtte reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Mageli DA

Christian Piene Gundersen
Advokat

Uttalelse om planforslag 483 - detaljregulering for Krokenveien 25-33.

Som nærmeste nabo, er vi imot reguleringsplanen for Krokenveien 25-33.

Krokenveien 25-33 består i dag av 5 boliger. Det er i henhold til dagens reguleringsplan. Kommunen hadde så vidt oss bekjent ingen planer om videre utbyggelse i dette området.

Så blir Krokenveien 33 ble lagt ut til salg, en bolig som er et oppussingsobjekt, og planen var for kjøper der at den skulle rives og i stedet bygge en 2 mannsbolig. Deretter ble dette til en blokk, da noen forespeilet kjøper dette. Deretter blir eiendommen solgt videre til Lafton som ser et større potensiale her. Han oppsøker alle 4 nabohusene med et formål om å kjøpe boligene. Han klarer å overtale 2 av naboene til å selge boligene, 2 flotte eiendommer som hadde god standard. Nå stå disse 3 eiendommene og forfaller da det ikke blir gjort noe hverken med boliger eller tomten.

Men 2 av eiendommene klarer han ikke å få kjøpt, da de ikke vil selge. Kommunen har tidligere sagt at skal området omreguleres, så må hele området gjøres det samlet.

Hva er årsaken til at kommunen så enkelt går bort fra sin tidligere mening og nå allikevel vil omregulere til blokker enda 2 av eiendommene ikke er solgt til Lafton? Endatil trues det i ytterste konsekvens med ekspropriasjon av disse to boligene hvis de ikke selger til Lafton! Dette er en uhørt behandling av våre naboer!

Er profitt for en utbygger mer verdt enn at det er fornøyde innbyggere og at det som er et godt bomiljø for oss som bor her, nå skal ødelegges av mer utbygging av blokker i et område som har nok bebyggelse fra før av?

Vi mener at området som er et stille og rolig boområde blir vesentlig forringet ved at det skal bli så tett med blokker i området. Vi har fra før av lite trafikk i vårt område og slik ønsker vi fortsatt å ha det.

Vi har dårlige opplevelser fra byggingen av blokken i Krokenveien 23 med mye støy og trafikk fra tyngre kjøretøy og parkering av biler fra

arbeidere. Vi forstår at det vil bli mye støy når det bygges blokk, men parkeringsproblematikk i forhold til de som skal jobbe på en byggeplass skal ikke forstyrre oss som naboer. Vi har 60 garasjer som har utkjøring direkte til både Krokenveien og Linneaveien, og det skal ikke på noen måte være hindringer som gjør at våre beboere ikke kommer ut med bilene sine. Det skal heller ikke parkeres biler på veiskulderen som grenser mot vår eiendom.

Trafikken opp fra Hønengaten og gjennom Fossekallveien er fra før stor da det er mange blokker og mindre hus og rekkehus på Haldenjordet. Vi mener at veiene her er altfor dårlig til at det skal bygges ut enda flere blokker i området. Spesielt Fossekallveien er i en dårlig forfatning.

Vi ser av plankartet at det er tegnet inn fortau på hjørnet av vår eiendom i krysset Krokenveien og Konvallveien, SF3. Vi har aldri blitt spurt om å gi fra oss noe av vår eiendom til dette formålet, og det er ikke aktuelt hverken å selge eller avgi grunn til fortau. Dette området er blant annet en oppsamlingsplass for snø på vinteren, og er det eneste stedet hvor dette er hensiktsmessig på denne del av eiendommen. Vi ser også at området-SVG3 og SVG7 berører oss, men vanskelig å se hva dette betyr. Det er ikke aktuelt for oss å gi fra oss noen grunn i disse områdene. Vi har nylig satt opp gjerde i dette området for å skjerme eiendommen vår. Ingenting av dette kan vi se i tegningene i situasjonsplanen.

I planbestemmelsene står denne teksten:

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.

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.

Vi tar det som en selvfølge at igangsetting av bebyggelse ikke blir iverksatt før dette er avklart.

Blokkene i nærområdet her er på 3 etasjer, og skulle det mot formodning komme nye blokker her, så må maks høyde på disse være 3 etasjer, og ikke 4 som prosjektet her baserer seg på.

Fra oppstartsmøtereferatet side 24 står det:

Naturområde og friluftsliv: Det er naturområder i nærheten. Storjordet innerst i Krokenveien, Stier langs ryggene i området. Sti over til Hovsmarka.

Skal dette være en del av som det står om i planbestemmelsene?

Uteoppholdsareal: Det skal avsettes minimum 27 m² 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, fellehage, grillplass, eller liknende.

Vi stusser litt over dette. Vi kan ikke se at det er mye naturområder i nærheten som er for allmenheten. Når det refereres til Storjordet innerst i Krokenveien, så har vel vårt borettslag dette navnet og et parklignende område, men det er vår eiendom. Fotballbanen helt innerst er vel heller ubrukelig da denne er mer som et myrområde blitt med masse tilgrodd vegetasjon rundt, og er ikke noe turområde.

Er det undersøkt tilfredsstillende i forhold til leire i området? Hele området her er bare blåleire i grunnen så vidt vi vet, og vi er redd for at noe av dette skal forskyve seg når det skal graves ut mye masse i en naturlig skråning som fungerer som en barriere. Vi krever at dette må utredes nærmere!

Vi uttaler oss på vegne av Storjordet borettslag som har 60 boenheter. Vi er imot disse utbyggingsplanene, og ber om at dette blir lagt stor vekt på dette i videre saksgang.

For Storjordet borettslag
Styret ved styreleder Bjørn Hansen
23. april 2024

Fra: Hanne Larsson hanne.larsson <hanne.larsson@hadeland-energi.net>
Sendt: tirsdag 30. april 2024 08:46
Til: postmottak
Kopi: krokenveienterrasse@gmail.com
Emne: 483 - Krokenveien 25-33

"483 - Krokenveien 25-33"

Etter ny plan skal skal 5 eneboliger rives og erstattes med 3 boligblokker. Områdets særpreg med variert bebyggelse vil dermed bli erstattet med boligblokker på begge sider av veien. Dette vil fremstå som massiv blokkbebyggelse uten variasjon og særpreg.

Dette kan bli ugunstig for nærmiljøet og påvirke trivsel, samhold og psykisk helse.

Vi er ikke i mot at utbygger får bygge på de eneboligtomtene som allerede eies.

Eierne av Krokenveien 25 og 27 ønsker å beholde boligene sine. Vi er sterkt i mot at utbygger med kommunens velsignelse skal kunne fordrive to familier fra hus og hjem ved ekspropriasjon.

Det anses som et overgrep mot kommunens innbyggere til fordel for utbygger.

Det er ikke miljøvennlig å rive slike boliger.

Trafikkforholdene

Bygging av vår blokk og Ullerål Hage borettslag har gitt 76 nye leiligheter i strøket. Dette har ført til større trafikk og vanskeligere parkeringsforhold lokalt. Inntil 48 nye leiligheter vil forsterke trafikken ytterligere. Det er også planlagt blokkbebyggelse i Hønengata.

Ved bygging av nye blokker må det være nok parkeringsplasser for alle beboerne, inkl. forskriftsmessig handikapparkering, samt gjesteparkering. Hvis dette ikke innfris vil det kunne skape ulempe og misnøye ved feilparkeringer i nabolaget.

Hvis det ikke bygges nok parkeringsplasser, bør Witor sitt anleggsområde i enden av Krokenveien bli omgjort til beboerparkering/gjesteparkering for de nye blokkene, inklusive for nr. 23.

Det er på tide med en veipakke Hønefoss for å bedre trafikkforholdene gjennom byen, som er kjent for lange køer og stillestående trafikk. Hvis ikke vil Hønefoss bli enda bedre kjent som byen med de lange køene.

Potensielle nye innbyggere vil derfor kunne velge andre steder å bosette seg.

Infrastruktur

Vi vil også påpeke at infrastrukturen er blitt dårligere samtidig som tilflyttingen/trafikken på Haldenjordet har økt. Etter at Sagaveien opp til Rabba ble enveiskjørt, er det nå kun en vei ut fra Haldenjordet, dvs via Fossekallveien /Krokenveien. Her er det til tider enorm trafikk, og her kjøres det ikke sakte. Her ville politiet tjene raske penger ved å holde fartskontroller. Utkjøringen fra Kiwi ut i Krokenveien er direkte farlig. Her er det bussholdeplass på begge sider av veien, dette skaper mange farlige trafikksituasjoner. I tillegg benytter skolebarna denne veien, og barn på vei fra skolen kommer plutselig løpende eller susende på sparkesykkel ut i Krokenveien fra Kiwiparkeringen. Nærmeste bolighus har også hekker som sperrer utsikten for bilistene. At det ikke skjer alvorlige ulykker her er ren flaks.

Videre lurer vi på om kommunen har oppgradert/tilpasset system for vann og avløp på Haldenjordet i takt med den store utbyggingen.

Fortau

Det er opplyst at gående først må krysse Konvallveien og siden krysse Krokenveien for å komme til planlagt fortau. Dette anser vi som en unødvendig trafikkfarlig løsning.

Nå er det vanlig at gående krysser Konvallveien fra fortauet i Krokenveien 44 og fortsetter på venstre side ved garasjene for å unngå å gå i kjørebanelen. Her er det god plass og kan males og markeres som gangfelt. Uten oppbygd fortau som stenger for utkjøring fra garasjene. Det vil være flere biler fra de planlagte blokkene enn fra de eksisterende garasjene.

Med vennlig hilsen
styret i Krokenveien Terrasse sameie

Erik A. Andresen
Heidi S. Pedersen
Hanne B. Larsson
Anne Halden

Granli BRL
Krokenveien 35
3515 HØNEFOSS

3. mai 2024

Ringerike Kommune

VEDR SAKSFREMLEGG - 483-DETALJREGULERING FOR KROKENVN 25-27-29-31-33

Å erstatte småhusbebyggelsen på disse adressene med blokkbebyggelse forringer bomiljøet i området i betydelig grad, og vi er derfor sterkt imot dette skjer. Vi ser daglig det katastrofale resultatet – estetisk og bomiljørelatert - av de senere års boligutvikling lenger ned på Haldenjordet. Dette skaper sterk uro for det som kan bli det endelige resultatet av denne prosessen.

Et forhold i saksframlegget som underbygger denne uroen er at det ikke (så langt vi kan se) er fastlagt hvor lang avstand som forutsettes mellom blokk og veg. Saksbehandler i kommunen har opplyst at perspektivskissen skal vise at avstanden vil ligge på mellom 10 og 12 meter. Det virker lite i forhold til slik skissen fremstår for oss. Uansett er det både underlig og foruroligende at det eksisterer omtrentlighet i planverket på dette viktige området. Vi er samtidig sterkt i tvil om det er mulig – slik terrenget rundt er – å anlegge blokkene med den avstanden som er vist i perspektivskissen.

Vi vil derfor be om at kommunen avstår fra å vedta den foreliggende reguleringsplanen.

Med hilsen
Hans Rønning
Styreleder Granli BRL
90709314

Kopi: Ringerike Kommune