



# RINGERIKE KOMMUNE

## VURDERING AV UTTALELSER TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN AV 3305\_483 Detaljregulering for Krokenveien 25-33

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 14.05.2024

Kommentert av kommunedirektøren 21.06.2024

### Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Norges Vassdrag- og Energidirektorat (NVE)	22.03.2024
2	Buskerud Fylkeskommune	03.05.2024
3	Statsforvalteren i Oslo og Viken	03.05.2024
4	Mattilsynet	03.05.2024
5	Ringerike kommune v/barnerepresentanten	14.03.2024
6	Ringerike kirkelige fellesråd	13.03.2024
7	Advokatfirmaet Mageli Da pva. Arne Kristoffersen	18.04.2024
8	Storjordet borettslag	29.04.2024
9	Krokenveien terrasse sameie	30.04.2024
10	Granli borettslag	05.05.2024

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p><b>1. NVE</b></p> <p>Registrerer at rapporten for vurdering av områdestabilitet er utarbeidet iht. NVEs veileder 1/2019, og at prosedyren i veilederen fra punkt 1-7 er fulgt.</p> <p>Viser til at det burde vært gjennomført en befaring som del av utredningen.</p> <p>NVE har ikke kvalisetsikret grunnundersøkelsene, og tar derfor rapport til etterretning.</p>	<p>Vi tar det til etterretning, men Geokonsept viser til at de er godt kjent i området.</p>	<p>Kommunedirektøren tar NVEs faglige råd til etterretning for fremtidige plansaker.</p>
<p><b>2. Buskerud Fylkeskommune</b></p> <p>Har ingen merknader til saken.</p> <p>Ber om at gjeldende bestemmelse knyttet til kulturminner erstattes med</p>	<p>Vi endrer bestemmelsen slik som de ber om.</p>	<p>Kommunedirektøren bemerker seg at bestemmelser er endret i</p>

bestemmelsen gjengitt i uttalelsen.

tråd med forslag i uttalelsen.

### 3. Statsforvalteren

Vurderer at planforslag ivaretar regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. Har ingen merknader til saken.

Vi tar det til orientering.

Kommunedirektøren bemerker seg uttalelsen.

### 4. Mattilsynet

Forutsetter at planområdet tilknyttes offentlig vann, og at planområdet ikke medfører at allerede tilknyttede abonnementer får redusert leveringssikkerhet eller dårligere vannkvalitet.

Har ellers ingen merknader til saken.

Vi forutsetter at kommunen har kontroll over forsyningssikkerhet og kvalitet på drikkevann.

Kommunedirektøren bekrefter at planområdet skal kobles til offentlig vann og avløp. Tekniske planer for tilkopling skal godkjennes for IG kan gis, og tilkoplingen skal være gjort før brukstillatelse kan gis.

Detaljene løses i en utbyggingsavtale.

### 5. Barnerepresentanten

Positivt med vestvendte uteoppholdsarealer med gode solforhold.

Bra med varierte leilighetsstørrelser og store balkonger for leiligheter på bakkenivå.

Mener det må sikres god belysning i uterommene, for å sikre godt innsyn og god sikkerhet i et kriminalitetsforebyggende perspektiv. God belysning må prioriteres innenfor alle uteområder, men særlig BUT1.

Positivt at det gjennomføres tiltak for å sikre myke trafikanter innenfor planområdet.

I byggeperioden må myke trafikanter hensyntas, det må være god merking av trafikkfarlige områder, og at det blir trygge og sikre veier også under byggingen.

Mener Haldenjordet kan ha godt av oppgraderte lekeplasser, og ber om at kommunen tar tak i dette.

Vi tar dette med belysning til etterretning. Tatt inn i bestemmelsene.

Tiltakene sikres i plan og utbyggingsavtale.

Byggeperioden er ivarettatt i bestemmelsene punkt 4.2

Kommunedirektøren bemerker seg at barnerepresentanten mener planforslaget ivaretar kravene til gode oppvekstforhold for barn og unge.

Kommunedirektøren bekrefter at det er gjennomført endringer i bestemmelsene, med fokus på at opplysning skal være tilstrekkelig, og at ikke-opplyste området skal unngås.

Kommunedirektøren bekrefter at dette punktet ivaretas gjennom bestemmelser om anleggsperioden, punkt 4.2.

Kommunedirektøren bemerker seg barnerepresentantens innspill.

## 6. Ringerike kirkelige fellestråd

Ber om at det påses at reguleringsplanen har tilstrekkelig parkeringsplasser.

Det er planlagt parkering for beboere etter kommuneplanbestemmelsene.

Det er i tillegg planlagt gjesteparkering.

Kommunedirektøren bekrefter at det lagt opp til gjesteparkering som oppfyller kommuneplanens krav.

## 7. Advokatfirma Mageli Da

Sender uttalelse på vegne av grunneier i Krokenveien 25.

Viser til at grunneiere for Krokenveien 25 og 27 ikke ønsker å være en del av reguleringsplanen. Grunneier i Krokenveien 25 gav også uttrykk for dette 9. juni 2022.

Viser til at lovverket forutsetter at reguleringsplaner skal være realistiske, og at den foreslåtte arealbruken skal kunne gjennomføres innen rimelig tid – normalt 10 år. Viser til plan- og bygningslovens (pbl) § 16-2 første ledd der adgangen til å foreta ekspropriasjon bortfaller etter 10 år.

Påpeker at kommunen har vedtatt et planområde mot grunneier og forslagsstiller vilje, og at grunneier ikke ønsker å bidra til reguleringsplanens gjennomførbarhet.

Viser til at gjennomførbarheten for reguleringsplanen krever at kommunen eksproprierer grunneiers eiendommer for boligbebyggelse, noe som sjelden skjer til fordel for boligutbyggingen.

Oppfatter at det i Ringerike kommune ikke er noe i ønske i å ekspropriere privat eiendom for boligformål, og påpeker derfor den realistiske gjennomførbarheten til planen.

Mener at kommunen «skyver problemet foran seg» ved å legge opp til utbygging i to trinn ikke er i tråd med pbl sin forutsetning om

Vi viser til formannskapet vedtak i saken.

Kommunedirektøren har bedt forslagsstiller utarbeide et planforslag i tråd med Formannskapet to vedtak i denne saken.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger forhold som gjør at planarbeidet ikke kan gjennomføres innen rimelig tid, normalt 10 år.

Planforslagets rekkefølgebestemmelser knytter kun krav om ervervet areal til offentlig vei, gangvei og veigrunn. Pbl. § 16-3 spesifiserer spesifikt av det gis rett til å ekspropriere for formålet offentlig vei, dersom utbygger og grunneier ikke kommer til en minnelig avtale. Av formål som omgås av offentlig vei, ligger både fortau og annen veigrunn, jf. pbl. § 18-1 ledd a.

Kommunedirektøren deler ikke uttalelsers syn om at privat grunneiers motstand mot planen medfører at planen ikke er realistisk og gjennomførbar. Så lenge en reguleringsplan ikke stiller krav om forhold som ligger utenfor den enkeltes kommune eller utbyggers kontroll, må en

reguleringsplaners forutsigbarhet og realisme for gjennomføring. Med mindre kommunen kan gi en troverdig forklaring på hvordan byggetrinn 2 skal kunne gjennomføres, må Krokenveien 25 tas ut av planen.

Det forutsettes at kommunen tar hensyn til støy og andre ulemper ved utbygging av trinn 1.

Boligbebyggelsen innenfor reguleringsplanen kan ikke settes som fellesareal, og f\_ må fjernes fra formålet. Mener fellesareal på boligformål ikke er gyldig etter bestemmelser om fellesområder i pbl. Det må også komme tydeligere frem i planen hvilke eiendommer de ulike fellesarealene skal være felles for.

## 8. Storjordet borettslag

Er imot reguleringsplanarbeidet for Krokenveien 25-33. Uttaler seg på vegne at 60 boenheter, og ber om at uttalelsene blir lagt vekt på i videre saksgang.

Viser til at reguleringsplanen er utarbeidet på privat initiativ, og at kommunen har bestemt at alle fem eiendommene må reguleres samlet, på tross av at forslagsstiller kun har avtale med 3 av 5 av grunneierne.

Mener det er uhørt behandling av grunneierne i Krokenveien 25 og 27 at det trues med ekspropriasjon av eiendommer dersom de ikke ønsker å selge.

Spør om utbyggers profitt er mer verdt for kommunen enn fornøyde innbyggere og et godt bomiljø.

plan ses på som gjennomførbar og realistisk.

Formålet BBB inneholder mye fellesareal og ble derfor gitt benevnelsen f\_BBB1-2.

Gjengs praksis er å ikke benevne det slik. Vi endrer det til privat, BBB1-2.

Har endret bestemmelsene for fellesområder og spesifisert bedre.

Kommunedirektøren er enig med uttalelsen om at gjeldende praksis er at formål BBB ikke er fellesformål. Det vil videre presiseres ytterligere i bestemmelsene hvilke formål som er felles for hvilke beboere.

Det stemmer at kommunedirektøren har anbefalt, og de folkevalgte vedtatt at alle fem eiendommer skal reguleres samlet.

Reguleringsplanen krever ikke at grunneiere i Krokenveien 25 og 27 må flytte, men reguleringsplanen krever at forslagsstiller sikrer seg arealet som skal reguleres til vei, fortau og grøft. Kommunedirektøren har valgt å foreslå at utbyggingen kan gjøres i trinn, nettopp for å ivareta innbyggerne som ikke ønsker å selge sine eiendommer.

Mener det er nok blokker i området fra før. Ytterligere blokker vil vesentlig forringe det rolige boområdet.

Formannskapet har vedtatt blokkbebyggelse og høyder.

Kommunedirektøren viser til at boligområdet er attraktivt, og godt egnet for fortetting. Kommunedirektøren mener derfor at blokkbebyggelse er forsvarlig.

Viser til støy, trafikk og parkeringsproblemer i forbindelse med oppføring av bebyggelsen i Krokenveien 23, og at dette gikk utover borettslaget. Krever at dette ikke gjentar seg. Det tillates ikke parkering på veiskulder inn mot borettslagets eiendom.

Det er i planforslaget satt av plass til gjesteparkering. Se ellers bestemmelsene punkt 4.2 om trafikk i anleggsperioden.

Det vises til liknende uttalelse og svar til uttalelsen fra det kirkelige fellesrådet, uttalelse nr. 6.

Mener veiene i området er for dårlig til at det kan bygges ut nye blokker, og viser spesielt til dårlig forhold i Fossekallveien.

Kommunedirektøren bemerker seg uttalelsen.

Har ikke blitt kontaktet i forbindelse med avgjørelsen om å legge fortauet o\_SF3 på deres eiendom. Det er ikke aktuelt å gi eller selge eiendom for å kunne etablere fortau her. Dette arealet brukes til oppsamlingsplass for snø på vinteren.

Det må forhandles om grunn til o\_SF3. Se bestemmelsene punkt 2.1

Det vil være nødvendig for forslagsstiller å komme frem til en minnelig avtale med borettslaget om dette arealet. Kommunedirektøren viser til privat snølagring ikke skal skje i forbindelse med sideareal til offentlig veg. Dette arealet tilfaller veieier og drifter av veien for lagring av snø, og kommunedirektøren anbefaler derfor at borettslaget finner andre arealer for lagring av sin snø. Kommentaren er hjemlet i Statens vegvesens egen [lovlighetskontroll](#) ang. dette temaet, fra 1989.

Det tas som en selvfølge at bygging ikke skjer før alt av rettigheter til grunnen der offentlig infrastruktur som skal opparbeides er sikret.

Mener nye blokker maks kan være 3 etasjer, slik som de eksisterende blokkene i nærområdet.

Kartverket har på Norgeskart.no, gitt ballområdet navnet «Storjordet».

Kommunedirektøren mener blokker i fire etasjer gir god utnyttelse av arealet uten at dette går på bekostning av estetikken for området som helhet.

Mener at «Storjordet» ikke er navnet på ballområdet innerst i

Krokenveien, men til deres borettslag.

Etterspør om det er gjort tilstrekkelig undersøkelser for leire i området. Frykter for at åsen skal forskyve seg som en konsekvens av tiltaket, og krever at dette forholdet undersøkes nærmere.

Områdestabiliteten er vurdert av geoteknisk rådgiver til å være tilfredsstillende.

Kommunedirektøren bekrefter at det gjennomført en vurdering av områdestabiliteten, som en del planforslaget.

## 9. Krokenveien terrasse

Mener at ytterligere blokkbebyggelse vil gå på bekostning av områdets særpreg og variasjon av boliger. Dette kan være ugunstig for nærmiljøet og påvirke trivsel, samhold, og psykisk helse.

Det vises til liknende kommentarer knyttet til tematikk som type bebyggelse og estetikk.

Ikke imot at det bygges på de tre eiendommene som inngår i byggetrinn 1.

Formannskapet har vedtatt at planen skal omfatte Krokenveien 25-33.

Sterkt imot at eiendommene i Krokenveien 25 og 27 skal eksproprieres. Mener dette er et overgrep mot kommunens innbyggere til fordel for utbygger.

En reguleringsplan sier noe om ønsket bruk av området i fremtiden, og det er ikke uvanlig å planlegge for nye eller andre formål i fremtiden, forskjellig fra dagens bruk.

Viser til at det ikke er miljøvennlig å rive eksisterende boliger.

Mener tidligere etableringer av blokker har ført til større trafikk og vanskeligere parkeringsforhold. Ved bygging av nye blokker må det avsette nok parkering for beboerne, HC, og gjesteparkering. Dersom man ikke lykkes med dette, vil det skape ulemper og mistrivsel for hele nabolaget. Muligens bør anleggsområdet i enden av Krokenveien gjøres til gjesteparkering?

Det er i planforslaget avsatt parkeringsplass til beboere og til gjester.

Det vises til liknende kommentarer knyttet til trafikk og tilstrekkelig gjesteparkering.

Mener det bør komme en veipakke til Hønefoss for å bøte på trafikkutfordringene.

Kommunedirektøren noterer seg uttalelsen.

Mener inn- og utkjøring til nærområdet er dårlig, og at Fossekallveien som eneste utkjøringsvei har til tider enorm trafikk, og biler har høy fart. Det er bussholdeplass på begge

Målinger viser at denne delen av Fossekallveien har relativt liten trafikk.

Kommunedirektøren noterer seg uttalelsen.

Kommunedirektøren vil spille inn uttalelsen om trafikkfarlige forhold langs Fossekallveien og ved overgangen til KIWI

sider av veien som skaper farlige situasjoner. Viser til trafikkfarlige forhold ut av parkering ved KIWI Hønengata. Viser til høye hekker på nærmeste nabo her som sperrer for utsikten.

Etterspør om kommunen har oppgradert sine systemer for vann og avløp i takt med utbyggingen.

Mener den foreslåtte løsningen for fortau innebærer unødig kryssing av vei og er trafikkfarlig. Mener det planlagte fortauet burde ligge på andre side av veibanen langs Krokenveien.

## 10. Granli borettslag

Er sterkt imot planforslaget. Mener at det å erstatte småhusbebyggelse med blokkbebyggelse forringer bomiljøet i betydelig grad.

Mener senere års utvikling på Haldenjordet har vært gjort uten søkelys på estetikk og bomiljø, og er urolig for at dette vil skje igjen.

Mener saksframlegget ikke fastsetter avstand mellom blokk og vei. De har fått informasjon fra saksbehandler om at det ligger an å bli omtrent 10-12 meters avstand, men mener skissene ikke tilsier noe annet. Mener det er underlig at det foreligger omtrentligheter i planverket.

Er tvilende til at det er mulig, på bakgrunn av terrenget rundt, å anlegge blokkene såpass langt som 10-12 meter fra vegen.

Ber om at kommunen avstår fra å vedta denne reguleringsplanen.

Kommunen har vurdert det slik at fortauet må ligge på østsiden som vist på plankartet. Plassering på vestsiden ville gi mange kryssende utkjøringer.

Vi har tillit til at kommunen har kontroll på kapasiteten på ledningsnettet.

Kryssing av Krokenveien sør for Konvallveien ville medføre flere risikomomenter, bl.a. i forhold til innkjøring til nr. 23.

Avstanden er ikke målsatt på kartet, men finnes som digital informasjon. Avstander kan måles i forhold til vist kartmålestokk. Den er 17 m fra veigrøften til utbyggingsområdet.

Terrengtilpasningen er vist på terrengsnitt i beskrivelsen.

til kommunens trafiksikkerhetsgruppe.

Kommunedirektøren bekrefter at slike forhold løses gjennom utbyggingsavtaler, med tilhørende rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse.

Kommunedirektøren anser løsningen å være god. Den foreslåtte løsningen har færrest mulig utkjøringer, og utnytter arealer som i dag stort sett ligger brakk.

Kommunedirektøren bemerker seg uttalelsen.

Kommunedirektøren beklager at tilbakemeldinger ikke var mer nøyaktig. Selv om avstanden ikke fastsettes i plankartet, vil man ut i fra plankartet kunne si med sikkerhet hvor langt unna veien bebyggelsen vil ligge. Det er lagt inn en avstandsmåler i plankartet, som viser den 17 m avstanden fra veigrøft til utbyggingsarealer. Herfra er det ytterligere 5 m til veiarealer. Byggene vil derfor ligge 22 m fra veien.

Forslagsstiller har utformet en reguleringsplan i tråd med de føringene de folkevalgte har vedtatt. Det vil videre være opp til de folkevalgte om planen skal vedtas eller ikke.