

**Arkiv:** PLANID-483,  
PLANNAVN-  
Krokenveien 25,  
27, 29, 31 og 33,  
PLANTYPE-35,  
FA-L13  
**Journalpostnr.:** 21/1741 - 93  
**Saksbehandler:** Svend Hendrik  
Vinje  
**Dato:** 12.12.2024

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
02/25	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	27.01.2025
02/25	Formannskapetets Strategi og plan	11.02.2025
06/25	Kommunestyret	20.02.2025

### 483 Krokenveien 25-33 - 2. gangsbehandling

#### Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan, 11.02.2025 - 02/25

1. 483 - Detaljregulering for Krokenveien 25-33 vedtas.
2. Planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, alternativ 2. Alternativet innebærer at all offentlig infrastruktur knyttes til hvert enkelt byggetrinn.

De deler av 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, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Vedtak:

1. 483 - Detaljregulering for Krokenveien 25-33 vedtas.
2. Planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, alternativ 2. Alternativet innebærer at all offentlig infrastruktur knyttes til hvert enkelt byggetrinn.

De deler av 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, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Kommunedirektørens innstilling:

1. 483 - Detaljregulering for Krokenveien 25-33 vedtas.
2. Planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, alternativ 1. Alternativet innebærer at all offentlig infrastruktur må etableres i forbindelse med byggetrinn 1 av prosjektet.
3. De deler av 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, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### **Kommunedirektørens alternative vedtak:**

1. 483 - Detaljregulering for Krokenveien 25-33 vedtas.
2. Planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, alternativ 2. Alternativet innebærer at all offentlig infrastruktur knyttes til hvert enkelt byggetrinn.
3. De deler av 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, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### **Bakgrunn for alternativt vedtak:**

Kommunedirektøren har valgt å fremme et alternativt vedtak i denne saken. Bakgrunnen for avgjørelsen er kommunestyrets vedtak á 10.10.2024, punkt b), som sier at kommunedirektøren bes vurdere om rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse av fortau og annen offentlig infrastruktur på annen manns eiendom, kan avvente til disse eiendommene eventuelt skal bygges ut.

På bakgrunn av ovennevnt vedtak har kommunedirektøren utarbeidet plandokumenter i to versjoner, alternativ 1 og alternativ 2.

Alternativ 1 legger opp til at all offentlig infrastruktur må etableres i forbindelse med første byggetrinn av prosjektet, i tråd med innstillingen ved tidligere oppmeldinger.

Alternativ 2 legger opp til at etablering av offentlig infrastruktur knyttes til hvert enkelt byggetrinn, og at infrastrukturen kun etableres innenfor det arealet som inngår i det aktuelle byggetrinn.

#### **Kommunedirektørens vurdering av alternativene:**

Kommunedirektøren har valgt å fremme alternativ 1 som kommunedirektørens innstilling, da dette alternativet bedre ivaretar målene og helhetlig samfunnsplanlegging, trafikksikker adkomstvei og skolevei for beboerne i Krokenveien, og sikrer at offentlig infrastruktur kan etableres som del av private reguleringsplaner. Kommunedirektøren har redegjort ytterligere for sin vurdering i notatet som ble vedlagt innkallingen til kommunestyremøtet 13.12.2024.

Kommunedirektøren vurderer at alternativ 2 på sikt vil ivareta de samme hensynene i planen, dersom begge utbyggingstrinn blir realisert. Kommunedirektøren har i ovennevnt notat gjort rede for at han anser et andre utbyggingstrinn som mindre sannsynlig. Dersom dette skulle bli tilfellet, vil dette medføre at den offentlige infrastrukturen i Krokenveien vil være usammenhengende, og det kan være at kommunen må bekoste etableringen av resterende tiltak i fremtiden.

#### **Sammendrag:**

Kommunedirektøren mener planområdet utgjør et attraktivt boligområde, og er derfor positiv til at det reguleres ny bebyggelse med høyere utnyttelse. Planområdet ligger i gang- og

sykkelavstand til skoler, barnehager og grøntområder. Det er også mulig å nå butikker, eller andre sentrumsfunksjoner med etablert gang-, sykkel-, eller kollektivtilbud.

Kommunedirektøren mener at foreslått utbyggelse i fire etasjer er en fornuftig utnyttelse av planområdet. Områdets og byggenes plassering mot terrenget i bakkant av bebyggelsen vil bidra til å dempe fjernvirkningen av etableringen. Planområdet ligger sjenert til på Haldenjordet, og planområdet er lite utsatt for støy eller gjennomgangstrafikk.

Kommunedirektøren er positiv til at lekeplass og uteoppholdsarealer får en vestlig plassering, med eksponering mot nabolaget. Dette bidrar til at planområdet fremstår som tilgjengelig, og kan være til nytte og bruk også for naboer og andre.

Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler kommunedirektøren at planforslaget vedtas. Med hensyn til helhetlig planlegging og trafikksikkerhet for beboerne, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse som beskrevet i alternativ 1.



Figur 1: Planområdet plassering i Hønefoss

**Kommunestyret 20.02.2025**

**Behandling:**

Tilleggspunkt fra Høyre, foreslått av Benedicte Heieren Hundhammer, Høyre  
Løfter punkt 4 som ble vedtatt i HMA

4. Ringerike kommune gjør ett mulighetsstudie for å se på endring av trafikkavviklingen Sagaveien- Krokenveien- Linneaveien-Konvallveien med den hensikt å etablere enveiskjøringen fra krysset Fossekallveien/Sagaveien og rundt Krokenveien/ Linneaveien og ut i Konvallveien. Endret plassbehov for biltrafikk til ett kjørefelt frigjør plass for etablering av sammenhengende miljøgate med gangvei på begge sider innenfor dagens veiarealer. Sak med mulighetsstudie fremmes for politisk behandling 3 kv. 2025.

**Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

**Avstemming:**

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Benedicte Heieren Hundhammers (H) forslag pkt. 4 oppnådde 19 stemmer (H, KrF, PP, V, FrP og MDG) og falt

**1-KS - 06/25 Vedtak:**

1. 483 - Detaljregulering for Krokenveien 25-33 vedtas.
2. Planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, alternativ 2. Alternativet innebærer at all offentlig infrastruktur knyttes til hvert enkelt byggetrinn.

De deler av 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, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

**Formannskapetets Strategi og plan 11.02.2025****Behandling:**

**Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

**Punktvis avstemming:**

Hovedutvalgets (HMA) innstilling pkt. 1, 2 og 3 ble vedtatt mot 1 stemme (R)

Hovedutvalgets (HMA) innstilling pkt. 4 oppnådde 4 stemmer (H og FrP) og falt

Dette som Formannskapetets innstilling til Kommunestyret

**FS2 - 02/25 Vedtak:**

1. 483 - Detaljregulering for Krokenveien 25-33 vedtas.

2. Planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, alternativ 2. Alternativet innebærer at all offentlig infrastruktur knyttes til hvert enkelt byggetrinn.

De deler av 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, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

## **Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 27.01.2025**

### **Behandling:**

Kommunedirektørens alternative vedtak, med ett tilleggspunkt 4 pva. H og SP, foreslått av Richard Baksvær, Høyre

1. 483 - Detaljregulering for Krokenveien 25-33 vedtas.
2. Planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, alternativ 2. Alternativet innebærer at all offentlig infrastruktur knyttes til hvert enkelt byggetrinn.
3. De deler av 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, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Nytt punkt 4. Ringerike kommune gjør ett mulighetsstudie for å se på endring av trafikkavviklingen Sagaveien- Krokenveien- Linneaveien-Konvallveien med den hensikt å etablere enveiskjøringen fra krysset Fossekallveien/Sagaveien og rundt Krokenveien/ Linneaveien og ut i Konvallveien. Endret plassbehov for biltrafikk til ett kjørefelt frigjør plass for etablering av sammenhengende miljøgate med gangvei på begge sider innenfor dagens veiarealer. Sak med mulighetsstudie fremmes for politisk behandling 3 kv. 2025

**Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

### **Punktvis avstemming:**

Alternativ avstemming mellom Kommunedirektørens innstilling og kommunedirektørens alternative forslag fremmet av Baksvær (H) pva H og SP, ble Baksværs (H) forslag enstemmig vedtatt.

Baksværs (H) forslag pva. H og SP nytt pkt. 4 ble vedtatt mot 4 stemmer (Ap og INP)

Dette som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

### **HMA - 02/25 Vedtak:**

1. 483 - Detaljregulering for Krokenveien 25-33 vedtas.
2. Planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, alternativ 2. Alternativet innebærer at all offentlig infrastruktur knyttes til hvert enkelt byggetrinn.
3. De deler av 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, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

4. Ringerike kommune gjør ett mulighetsstudie for å se på endring av trafikkavviklingen Sagaveien- Krokenveien- Linneaveien-Konvallveien med den hensikt å etablere enveiskjøringen fra krysset Fossekallveien/Sagaveien og rundt Krokenveien/ Linneaveien og ut i Konvallveien. Endret plassbehov for biltrafikk til ett kjørefelt frigjør plass for etablering av sammenhengende miljøgate med gangvei på begge sider innenfor dagens veiarealer. Sak med mulighetsstudie fremmes for politisk behandling 3 kv. 2025

### Endringer i plandokumentene etter forrige behandling i kommunestyret

På bakgrunn av kommunestyrets vedtak 10.10.2024, er det gjennomført flere endringer og presiseringer i plandokumentene. Det er utarbeidet et nytt plankart, og to sett med planbeskrivelse og planbestemmelser, alternativ 1 og alternativ 2.

De endringene som ble gjennomført mellom første- og annengangsbehandling av planen er beskrevet i forrige [saksframlegg](#).

### Planbestemmelser

Planbestemmelsene er utformet i to versjoner, alternativ 1 og alternativ 2. Alternativ 1 er utformet til å være i tråd med kommunedirektørens innstilling, mens alternativ 2 er revidert til å være i tråd med kommunedirektørens alternative innstilling, og alternativ b) i kommunestyrets vedtak 10.10.2024. Endringene i planbestemmelsenes alternativ 2 forholder seg stort sett til kapitlet om rekkefølgebestemmelser, og kapitlet som beskriver fremtidig bruk av arealene. For enkelthetsskyld velger kommunedirektøren ikke å ramse opp alle rekkefølgebestemmelsene der endringer har funnet sted.

### Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen er laget i to versjoner, der alternativ 2 er revidert til å være i tråd med den alternative innstillingen som fremmes i saksframlegget. Endringene innebærer endringer i følgende kapitler;

- 1 – Planens hensikt. Planarbeidet legger opp til at offentlig infrastruktur opparbeides i tråd med utbyggingen av planområdet.
- 2 – Tidligere vedtak i saken. Kommunestyrets vedtak 10.10.2024 er påført.
- 6.1 – Planlagt arealbruk. Beskrivelsene av planarbeidet og konsekvenser for nabolaget er endret og tilpasset i tråd med ordlyden i kommunedirektørens alternativ vedtak, og kommunestyrets alternativ b) fra ovennevnt vedtak.

### Plankart

Plankartet er revidert, men utarbeidet kun i én versjon. Plankartet hensyntar kommunestyrets vedtak ved tidligere behandling, og flere av feltene er derfor splittet opp eller endret navn, slik at feltnavnene kan knyttes rekkefølgebestemmelser til i begge alternativer til planbestemmelser. Ut over dette er;

- Tidligere o\_SVG3 og o\_SVG9 er endret til o\_AVT1 og 2 for bedre å ivareta dagens faktiske bruk av området.

I tillegg er det gjort noen mindre endringer som en del av kvalitetssikring av plankartet.

*Kommunedirektøren har ikke gjennomført endringer i de kommende overskrifter nedenfor denne linjen, annet enn å påføre kommunestyrets vedtak á 10.10.2024. Påfølgende avsnitt*

er derfor identiske med saksframlegget som ble behandlet i kommunestyret.

---

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

Aktuelle dokumenter er tilgjengelig 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.

#### Formannskapet – [sak 10/24](#)

Formannskapets Strategi og plan vedtok 13.03.2025 at reguleringsplanen for Krokenveien 25-33 skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### Kommunestyret – [sak 127/24](#)

Kommunestyret vedtok 10.10.2024 at saken utsettes til a) det foreligger avtaler og tiltredelse av grunn for å etablere fortau, veigrøft, med mer, i henhold til foreslåtte rekkefølgebestemmelser, eller b) om opparbeidelse av fortau, veigrøft, som det er krav i rekkefølgebestemmelsene kan avvendes til byggetrinn 2 er aktuelt. Det legges opp til at administrasjonen kan vurdere dette.

### **Beskrivelse av saken:**

Det er redegjort for bakgrunn i saksframlegg til [1.gangsbehandling](#).

Planforslaget som foreligger til behandling er merket 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Geotekniske utredninger
- Utredninger for vann, avløp, overvann, brann.
- Notat for støy og trafikk
- ROS-analyse
- Sol- og skyggeanalyse
- Perspektiver og situasjonsplan for bebyggelsen
- Uttalelser til høring og offentlig ettersyn
- Oppsummering og kommentarer til uttalelser

Beskrivelse av planforslaget framgår av [planbeskrivelsen](#) kapittel 6. Se også [saksframlegg](#) til 1.gangsbehandling.

#### Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.03.2024 – 05.05.2024. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 uttalelser. Disse følger vedlagt. For enkelthetskyld er alle uttalelsene samlet i ett dokument, vedlegg 7. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 8.

#### Uttalelser fra naboer



Privatpersoners høringsuttalelser til planforslaget omfatter fire av uttalelsene. Én av uttalelsene er på vegne av hjemmelshaver i Krokenveien 25, og de resterende fra omkringliggende borettslag.

I uttalelsene naboer og hjemmelshaver, er det særlig to punkter som gjentas;

1. Det er sterk motstand ble naboer om at utvikling skal skje gjennom ekspropriasjon av eiendommer som ikke ønsker å selge. Det vises blant annet til hensynet til forutsigbar utvikling, og inngrep i privatpersoners eiendom for å legge til rette for privat profitt.
2. Det ønskes ikke ytterligere etablering av blokkbebyggelse i området. Det vises til ønsket variasjon i bebyggelsen, miljøhensyn, og trafikk- og parkeringsproblematikk. Det vises videre til områdets estetikk, problemer med adkomst til boliger i anleggsperioden, og psykisk helse, som begrunnelse for hvorfor planforslaget ikke bør vedtas og realiseres.

Kommunens barnerepresentant har også uttalt seg til planarbeidet. Uttalelsen er oppsummert og kommentert på lik linje de andre uttalelsene til høringen. I korte trekk, opplever barnerepresentanten at barn- og unges interesser er ivaretatt i planarbeidet. Det er påpekt behovet for tilstrekkelig opplyste areal, for sikkerhet for beboerne og brukerne, og for å unngå uønsket aktivitet. Dette er påført bestemmelsene som en del av revideringen.

### Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen. De overordnede myndighetene som uttalte seg til planarbeidet, konkluderte med at deres fagområder var ivaretatt i planarbeidet.

### 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.

### **Juridiske forhold:**

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet's Strategi og plan i tråd med 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.

### **Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel:**

#### 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.

<b>Arealstrategi</b>	<b>Hvordan følger planen opp arealstrategien?</b>
<p><b>Kompakt by- og tettstedsutvikling</b> 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><b>Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene</b> 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><b>Boligbebyggelse</b> 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><b>Tilrettelegging for gående og syklende</b> 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><b>Jordvern</b> 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>

<b>Næringsutvikling</b>	Ikke relevant for detaljreguleringen.
<b>Masseforvaltning</b> 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	Det skal redegjøres for massehåndtering, og overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.
<b>Fritidsbebyggelse</b>	Ikke relevant for detaljreguleringen.
<b>Rekkefølgebestemmelser</b> Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner skal brukes for å styre arealutviklingen, etablere sosial og teknisk infrastruktur, og kvaliteter på byrom og bomiljø.	Planen inneholder rekkefølgekrav som sikrer gode boforhold og uteoppholdsarealer. Planforslaget 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.

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

##### Uttalelser til planforslaget

Kommunedirektøren bemerker seg at naboene i Krokenveien ikke ønsker ytterligere fortetting. Kommunedirektøren har gitt fylldige kommentarer til alle innkomne uttalelser sin oppsummering, vedlegg 8.

Overordnede myndigheter som har uttalt seg til planforslaget, anser nasjonale retningslinjer for god arealplanlegging som ivaretatt i planforslaget.

##### Bokvalitet

Kommunedirektøren mener planforslaget legger opp til et boligområde som ivaretar ønskene og kravene til gode boområder for innbyggerne i Ringerike kommune. Det legges opp til store, sammenhengende uteoppholdsarealer, med gode solforhold og god beliggenhet. Uteoppholdsarealets plassering vil være innbydende også for andre beboere i området, og deres barn. Det legges opp til varierte leilighetsstørrelser, og boenheter på bakkeplan har økt størrelse på sine private uteoppholdsarealer. Dette legger godt til rette for barnefamilier, og mulighet til en variert sammensetning av beboere.



*Figur 2: Byggenes og uteoppholdsarealenes beliggenhet innenfor planområdet.*

### Lekeplasser, barn og unge

Det legges i planarbeidet opp til store, sammenhengende uteoppholdsarealer og lekeplass i forkant av bygget. Det er avsatt 27 m<sup>2</sup> per boenhet til uteoppholdsarealer, og 10 m<sup>2</sup> lekeareal, 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.

### Høyder og utnyttingsgrad

Kommunedirektøren mener at foreslått utbyggelse i fire etasjer er en fornuftig utnyttelse av planområdet. Området rundt består i dag av blokker i variert høyde, fra tre til seks etasjer. En blokkbebyggelse i fire etasjer anses derfor å være tilpasset områdets eksisterende bebyggelse, og vil fremstå som en naturlig nedtrapping mellom den eksisterende 6-etasjers og 3-etasjers bebyggelse på hver side. Kommunedirektøren vurderer videre at plassering mot terrenget i bakkant av bebyggelsen vil bidra til å dempe fjernvirkningen av etableringen.



*Figur 3: Bebyggelsen høyder og utnyttelsesgrad sett i forhold til eksisterende bebyggelse.*

### Trafikkforhold

Den aktuelle delen av Krokenveien er en kommunal vei med forholdsvis lav trafikkbelastning. Området plassering gjør at den unngår gjennomgangstrafikk, og kun de som bor eller besøker området ferdes her. Kjøreforholdene er oversiktlige, og tilgangen på kollektivtransport er god.

### 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 kjøremønster 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

Kommunedirektøren mener planområdet utgjør et attraktivt boligområde, og er derfor positiv til at det reguleres ny bebyggelse, men høyere utnyttelse, innenfor planområdet.

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til skoler, barnehager og grøntområder. Det er også mulig å nå butikker, eller andre sentrumsfunksjoner med etablert gang-, sykkel-, eller kollektivtilbud.

Kommunedirektøren mener at foreslått utbyggelse i fire etasjer er en fornuftig utnyttelse av planområdet. Områdets og byggenes plassering mot terreng i bakkant av bebyggelsen vil bidra til å dempe fjernvirkningen av etableringen.

Planområdet ligger sjenert til på Haldenjordet, og planområdet er lite utsatt for støy eller gjennomgangstrafikk. Det anses å være trygg skolevei til barneskolene på Hov.

Kommunedirektøren er positiv til at lekeplass og uteoppholdsarealer får en vestlig plassering, med eksponering mot nabolaget. Dette bidrar til at planområdet fremstår som tilgjengelig, og kan være til nytte og bruk også for naboer og andre.

Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler kommunedirektøren at planforslaget vedtas. Med hensyn til helhetlig planlegging og trafiksikkerhet for beboerne, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget vedtas med forslag til reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse som beskrevet i alternativ 1.

Heming Herdlevær

konst. kommunedirektør

Konstituert kommunalsjef strategi og utvikling: Harriet Slaaen  
Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan  
Avdelingsleder regulering: Nilam Ilyas

### **Vedlegg:**

Plankart - Krokenveien 25-33.pdf

Planbeskrivelse - Krokenveien 25-33 - alternativ 1.pdf

Planbestemmelser - Krokenveien 25-33 - alternativ 1.pdf

Planbeskrivelse - Krokenveien 25-33 - alternativ 2.pdf

Planbestemmelser - Krokenveien 25-33 - alternativ 2,.pdf

**Vedlegg:**

- 01 - Geotekniske utredninger.pdf
- 09 - Perspektiver og situasjonsplan.pdf
- 02 - Utredning av brann.pdf
- 10 - Snitt.pdf
- 03 - Utredning vann, avløp, overvann.pdf
- 04 - Notat støy og trafikk.pdf
- 05 - ROS-analyse Krokenveien 25-33.pdf
- 06 - Sol- og skyggeanalyse.pdf
- 7. Uttalelser til høring og offentlig ettersyn, samlet.
- 8. Oppsummering og kommentar til uttalelser