



RINGERIKE KOMMUNE

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

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 06.10.2023
Sist revidert 27.11.2024.

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 04.03.2024, sak 20/24
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 13.03.2024, sak 10/24
Høring og offentlig ettersyn 16.03.2024 – 05.05.2024
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 27.01.2025, sak 02/25
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 11.02.2025, sak 02/25
Vedtak i kommunestyret 20.02.2025, sak 06/25

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Plankart, reguleringsbestemmelser, illustrasjoner	03.12.2025	SHV

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

1. Planens hensikt

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

Planen sikrer og muliggjør utbygging i to trinn, henholdsvis BB1 (trinn 1) og BB2 (trinn 2).
BB1 består av eiendommene 87/145, 87/412, 87/370, 87/355, 87/375, og 87/404.
BB2 består av eiendommene 87/347 og 87/304.

Utbyggingstrinn 1 skal ikke berøre eiendommene utenfor byggetrinnet. Utbedring av kryss, og opprettelse av fortau fra eiendommene i byggetrinn 1 og frem mot eksisterende fortau ved Krokenveien 23, inngår derfor i utbyggingstrinn 2. Rekkefølgebestemmelsene viser til hvilke felter og arealer som må sikres, erverves, og opparbeides i forbindelse med de relevante byggetrinnene.

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

Bestemmelser om rekkefølge

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

2.1 Før igangsettingstillatelse

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

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

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

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt BB1 skal følgende fellesareal erverves og sikres i samsvar med plankartet: BB1, f_V2, f_AVG1, f_P1, f_RA1, f_GG1-2 og f_UTE1-2

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB1 skal rettigheter til grunn for etablering av offentlig fortau og veigrøft innenfor feltet være sikret. Dette gjelder feltene o_FO1-2, o_AVG2-3.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt BB2 skal følgende fellesareal erverves og sikres i samsvar med plankartet: BB2, f_V3, f_AVG5, f_P2, f_RA2, f_GG3-4 og f_UTE3-4.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor felt BB2 skal rettigheter til nødvendig grunn for etablering av offentlig fortau, veigrøft, og oppstramming av kryss mellom Krokenveien og Konvallveien være sikret. Dette gjelder feltene o_V1, o_FO3-4, o_AVG4, o_AVG6 og o_AVT2.

2.2 Før brukstillatelse

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal feltene o_FO1-2, o_AVG2-3., og eventuell ny teknisk infrastruktur under bakken, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal feltene BB1, f_V2, f_AVG1, f_P1, f_GG1-2 og f_UTE1-2 være opparbeidet i samsvar med plankartet og godkjent utomhusplan.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal overvannshåndtering være ivaretatt.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet i forhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal avfallsanlegget f_RA1 være godkjent og klart til bruk.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB1, skal rekkverk langs forstøtningsmur være etablert.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB2, skal feltene o_V1, o_FO3-4, o_AVG4, o_AVG6, og o_AVT2, og eventuell ny teknisk infrastruktur under bakken, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB2, skal feltene f_BB2, f_V3, f_AVG5, f_P2, f_GG3-4, og f_UTE3-4 være opparbeidet i samsvar med plankartet og godkjent utomhusplan.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB2, skal overvannshåndtering være ivaretatt.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB2, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB2, skal avfallsanlegget f_RA2 være godkjent og klart til bruk.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BB2, skal rekkverk langs forstøtningsmur være etablert.

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

2.3 Rækkefølge i tid

Felt BB1 kan bygges ut uavhengig og før BB2. BB2 kan ikke bygges ut før BB1. Det tillates ikke oppdeling i flere enn to byggetrinn.

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

Fellesbestemmelser for hele planområdet

3. Fellesbestemmelser

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

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

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

«Dersom 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 sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2. ledd.»

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

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

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

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

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

Det skal tilstrebes massebalanse i prosjektet.

Det tillates bruk av støttemurer og skjæringer innenfor planområdet. Murer og skjæringer skal harmonere med de naturlige omgivelsene. Det skal etterstrebes etablering av vegetert mur. Murer og skjæringer langs fortau skal ikke overstige 1 meters høyde. Ved behov kan murer og skjæringers plassering tillates justert ved utforming av utomhusplan.

3.5 Rekkverk (pbl. § 12-7 ledd nr. 4)

Rekkverk skal etableres langs støttemur, og andre områder innenfor planområdet der høydeforskjellen tilsier dette. For høydeforskjeller inntil 10,0 meter skal rekkverk etableres med minimum 1,0 meter høyde. For høydeforskjeller over 10,0 meter skal rekkverk etableres med minimum 1,2 meter høyde. Rekkverk skal vises på utomhusplan. Rekkverkets plassering er vist i plankartet, og kan tillates justert ved utforming av utomhusplan. Sikringsgjerdet tillates ikke plassert innenfor f_GN.

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

4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke, 1. etasje og overkant tak (alle tak). Fasadeopprissene skal vise inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering, og støyskjermingstiltak.

Bygningsdeler som for eksempel overdekning av inngangspartier og tak til sykkelparkering, og liknende, skal vises.

- Helhetlig plan for overvannshåndtering med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene, jf. punkt 3.3.
- Redegjørelse for universell utforming og tilgjengeligheten til planområdet, jf. punkt 3.1. Redegjørelsen må dokumentere at adkomst via f_UTE2 oppfyller kravene til gangadkomst til byggverk med krav om universell utforming, jf. punkt 5.2
- Tiltak for å redusere klimautslipp og luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 skal sendes inn og godkjennes.

Utomhusplanen skal vise tilstrekkelig dokumentasjon av blant annet:

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

4.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Plan for massehåndtering. Planen skal inneholde:
 - Redegjørelse for om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.
 - Redegjørelse for m³ overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet. Dreier det seg om mindre enn 500 m³ er et omtrentlig anslag tilstrekkelig, dreier det seg om mer enn 500 m³ må det lages en detaljert masseberegning.
 - Plan for gjennomføring.
- Redegjørelse for sikring av vegetasjon og terreng.
- Redegjørelse for støv og støy, og begrensning av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden.
- Redegjørelse for hvordan det i anleggsperioden skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, og holdeplasser i en midlertidig situasjon. Det skal redegjøres for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst i anleggsperioden.

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

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

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

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

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

5. Bebyggelse og anlegg

5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BB1 og BB2)

Gjennomføring

Felt BB1 og BB2 tillates opparbeidet med blokkbebyggelse.

Felt BB1 kan bygges ut uavhengig av, og før BB2. BB2 kan ikke bygges ikke før BB1. Det tillates ikke oppdeling i flere enn to byggetrinn. De respektive feltene løser adkomst, fellesarealer, parkering, med mer, på eget felt, og vil ikke være avhengig arealer for å oppfylle kravene i bestemmelsenes kap. 5 og 6.

Utnytting

Tillatt bebygd areal skal for felt BB1 ikke overstige 2000 m² BYA.

Tillatt bebygd areal skal for felt BB2 ikke overstige 1000 m² BYA.

Bruksareal plassert under kote 97,8 skal ikke innredes til bolig og skal ikke medregnes i maksimal m² BYA.

Høyder

Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er kotehøyde 112,6 Bygningsdeler i annen høyde og høyde på overkant dekke parkeringskjeller mellom og rundt byggene kommer frem av plankartet. Det tillates inntrukken fjerdeetasje, minimum 2,5 meter inntrukket fra fasadelinje.

Bebyggelsen skal utformes med flate tak. Tekniske installasjoner og heis tillates maks 0,5 meter over gesimshøyde. Tekniske installasjoner kan maksimalt dekke 15% av byggets totale takflate.

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

Plassering og utforming

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

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

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

Tekniske installasjoner og heisoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur. Balkonger tillates utkraget fra bygningskroppen.

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

Parkering

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

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

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

5.2 Fellesbestemmelser for uteoppholdsarealer (UTE1-4)

Gjennomføring

Felt BB1 skal ha leke- og uteoppholdsarealer på UTE 1-2.

Felt BB2 skal ha leke- og uteoppholdsarealer på UTE 3-4. Ved utbygging av felt BB2 skal UTE 1-4 være felles leke- og uteoppholdsarealer for alle beboerne innenfor planområdet.

Utforming

Uteoppholdsarealer skal etableres i tråd med intensjonene i godkjent utomhusplan.

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

Uteoppholdsarealer tillates ikke beplantet med allergifremkallende plantearter eller svartlistede arter.

Innenfor UTE2 skal det etableres universelt utformede gangstier som sikrer atkomst for forflytningshemmede til BB1 og BB2. Det skal etterstrebes en utforming som beslaglegger minst mulig uteoppholdsareal. Antall gangstier skal holdes til et minimum. UTE1-4 skal være tilstrekkelig opplyst, også på kvelds- og nattetid. Belysningen skal utformes slik at en unngår ikke-opplyste arealer.

Lekeareal

Det skal avsettes minimum 10 m² per boenhet, på bakkeplan, til sandlekeplass for de minste barna.

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

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

Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 27 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, fellelhage, grillplass, eller liknende.

5.3 Fellesbestemmelser for renovasjon (RA1 og RA2)

Felt BB1 skal ha renovasjonsarealer innenfor området RA1.

Felt BB2 skal ha renovasjonsarealer innenfor området RA2. Ved utbygging av felt BB2 skal RA1-2 være felles renovasjonsarealer for alle beboerne innenfor planområdet.

Det skal benyttes nedgravde konteinere. Henting av avfall for RA1 må skje på V2. Henting av avfall for RA2 må skje på V3. Det tillates ikke heising over offentlig fortau.

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

6. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Parkering (P)

Felt BB1 skal ha gjesteparkering innenfor området f_P1.

Felt BB2 skal ha gjesteparkering innenfor området f_P2. Ved utbygging av felt BB2 skal f_P1-2 være felles gjesteparkering for alle beboerne innenfor planområdet.

Innenfor f_P1 tillates det etablert 90 m² parkering på bakken. Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass tilpasset forflytningshemmede. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal plasseres nær atkomst til bolig.

Innenfor f_P2 tillates det etablert 90 m² parkering på bakken. Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass tilpasset forflytningshemmede. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal plasseres nær atkomst til bolig.

6.2 Veg (V)

o_V1 er fremtidig utforming av offentlig vei og veikryss.

f_V2 og f_V3 skal benyttes til felles atkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering. Felt BB1 skal bruke f_V2 som atkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering.

Felt BB2 skal bruke f_V3 som atkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering. Ved utbygging av felt BB2 skal f_V2 og f_V3 være felles atkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering for alle beboerne innenfor planområdet.

Veien skal opparbeides med bredder vist i plankartet.

6.3 Gangvei (GG)

Felt BB1 skal benytte f_GG2 til felles atkomst for gående og syklende fra Krokenveien til boligene.

Felt BB2 skal benytte f_GG3 til felles atkomst for gående og syklende fra Krokenveien til boligene.

Ved utbygging av felt BB2 skal f_GG2 og f_GG3 være atkomst for gående og syklende fra Krokenveien til alle boligene innenfor planområdet.

Felt BB1 skal benytte f_GG1 som atkomst til renovasjonsanlegg RA1.

Felt BB2 skal benytte f_GG4 som atkomst til renovasjonsanlegg RA2.

Ved utbygging av felt BB2 skal f_GG1 og f_GG4 være atkomst til begge renovasjonsanleggene for alle boligene innenfor planområdet.

Det tillates atkomst til parkeringsarealene f_RA1-2 over f_GG1 og f_GG4.

Gangveien skal opparbeides med bredder og stigningsgrad vist i plankartet.

6.4 Fortau (FO)

o_FO1-4 er fremtidige, offentlige fortau. Fortau skal etableres med bredder vist i plankartet.

o_FO5 er eksisterende, offentlig, fortau.

6.5 Annen veigrunn - grøntareal (AVG)

f_AVG1 og f_AVG5 skal benyttes til annen veigrunn og grøntareal. Veigrunnen skal opparbeides i tråd med hensikten i godkjent utomhusplan, jf. punkt 4.1.

o_AVG2, 3, 4 og 6 er fremtidig, offentlig, veigrunn og grøntareal. Veigrunnen skal etableres med bredder vist i plankartet. Veigrunnen skal opparbeides i tråd med hensikten i godkjent utomhusplan, jf. punkt 4.1.

o_AVG7, o_AVG8 er eksisterende veigrunn og grøntareal.

6.6 Annen veigrunn - teknisk (AVT)

o_AVT1 er eksisterende veigrunn og avkjøring til eiendommene i borrettslaget.

o_AVT2 er fremtidig veigrunn og avkjøring til eiendommene i borrettslaget.

7. Grønnstruktur

7.1 Naturområde (GN)

f_GN skal benyttes som felles friluftsarealer og naturområder for beboere i området. Området tillates ikke gjerdes inn, men sikkerhetsgjerde mot støttemur tillates etablert.

7.2 Friområde (FRI)

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

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 12-6)

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

8.1 Frisiktsoner (H140)

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

9 Bestemmelser til bestemmelsesområder

9.1 Byggetrinn (#)

#1 omfatter de arealene og feltene som inngår i reguleringsplanens byggetrinn 1.

#2 omfatter de arealene og feltene som inngår i reguleringsplanens byggetrinn 2.