



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			

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 BBB1 (trinn 1) og BBB2 (trinn 2).
BBB1 består av eiendommene 87/145, 87/412, 87/370, 87/355, 87/375, og 87/404.
BBB2 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 BBB1 skal følgende fellesareal erverves og sikres i samsvar med plankartet: BBB1, f_SV2, f_SVG1, f_SPA1, f_BRE1, og f_BUT1-3.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor felt BBB1 skal rettigheter til grunn for etablering av offentlig fortau og veigrøft innenfor feltet være sikret. Dette gjelder feltene o_SF1-2, o_SVG2, og o_SVG4.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor felt BBB2 skal følgende fellesareal erverves og sikres i samsvar med plankartet: BBB2, f_SV3, f_SVG5, f_SPA2, f_BRE2, og f_BUT4-5.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor felt BBB2 skal rettigheter til nødvendig grunn for etablering av offentlig fortau, veigrøft, og oppstrømming av kryss mellom Krokenveien og Konvallveien være sikret. Dette gjelder feltene o_SV1, o_SF3 og o_SF5, o_SVG5-8, og o_AVT2.

2.2 Før brukstillatelse

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB1, skal feltene o_SF1-2, o_SVG2, og o_SVG4, og eventuell ny teknisk infrastruktur under bakken, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB1, skal feltene BBB1, f_SV2, f_SVG1, f_SPA1, f_SGG1, f_BRE1, og f_BUT1-3 være opparbeidet i samsvar med plankartet og godkjent utomhusplan.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB1, skal overvannshåndtering være ivarettatt.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB1, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet i hold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB1, skal avfallsanlegget f_BRE1 være godkjent og klart til bruk.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB1, skal rekkverk langs forstøtningsmur være etablert.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB2, skal feltene o_SV1, o_SF3 og o_SF5, o_SVG5-8, 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 BBB2, skal feltene f_BB2, f_SV3, f_SVG5, f_SPA2, f_SGG2, f_BRE2, og f_BUT4-5 være opparbeidet i samsvar med plankartet og godkjent utomhusplan.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB2, skal overvannshåndtering være ivarettatt.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB2, skal vann- og avløpsnett være opparbeidet i hold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB2, skal avfallsanlegget f_BRE2 være godkjent og klart til bruk.

Før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt BBB2, 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 Rekkefølge i tid

Felt BBB1 kan bygges ut uavhengig og før BBB2. BBB2 kan ikke bygges ut før BBB1. 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 sikringsone 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_BUT3 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.
- Gangatkomst til hovedinnganger i 1. etasje.
- Nytt og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Atkomst 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 (BBB1 og BBB2)

Gjennomføring

Felt BBB1 og BBB2 tillates opparbeidet med blokkbebyggelse.

Felt BBB1 kan bygges ut uavhengig av, og før BBB2. BBB2 kan ikke bygges ikke før BBB1. 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 BBB1 ikke overstige 2000 m² BYA.

Tillatt bebygd areal skal for felt BBB2 ikke overstige 1000 m² BYA.

Bruksareal plassert under kote +98,6 skal ikke innredes til bolig og skal ikke medregnes i maksimal m² BRA.

Høyder

Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er kotehøyde +113.30. Bygningsdeler i annen høyde og høyde på overkant dekke parkeringskjeller mellom og rundt byggene fremgår av plankartet.

Bebyggelsen skal utformes med flate tak. Tekniske installasjoner tillates maks 1,5 meter over gesimshøyde, og må trekkes minimum 1,5 meter inn fra fasadelivet. Tekniske installasjoner kan maksimalt dekke 15% av byggets totale takflate.

Ledige takarealer skal benyttes til å fordøye 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 omriss av 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 (BUT1, BUT2, BUT3, BUT4, og BUT5)

Gjennomføring

Felt BBB1 skal ha leke- og uteoppholdsarealer på BUT1-3.

Felt BBB2 skal ha leke- og uteoppholdsarealer på BUT4-5. Ved utbygging av felt BBB2 skal BUT1-5 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 BUT3 skal det etableres universelt utformede gangstier som sikrer atkomst for forflytningshemmede til BBB1 og BBB2. Det skal etterstrebes en utforming som beslaglegger minst mulig uteoppholdsareal. Antall gangstier skal holdes til et minimum. BUT 1-5 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 (BRE1 og BRE2)

Felt BBB1 skal ha renovasjonsarealer innenfor området BRE1.

Felt BBB2 skal ha renovasjonsarealer innenfor området BRE2. Ved utbygging av felt BBB2 skal BRE1-2 være felles renovasjonsarealer for alle beboerne innenfor planområdet.

Det skal benyttes nedgravde konteinere. Henting av avfall for BRE1 må skje på SV2. Henting av avfall for BRE2 må skje på SV3. 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 (SPA)

Felt BBB1 skal ha gjesteparkering innenfor området SPA1.

Felt BBB2 skal ha gjesteparkering innenfor området SPA2. Ved utbygging av felt BBB2 skal SPA1-2 være felles gjesteparkering for alle beboerne innenfor planområdet.

Innenfor SPA1 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 SPA2 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_SV1 er fremtidig utforming av offentlig vei og veikryss.

f_SV2 og f_SV3 skal benyttes til felles atkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering. Felt BBB1 skal bruke f_SV2 som atkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering.

Felt BBB2 skal bruke f_SV3 som atkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering. Ved utbygging av felt BBB2 skal f_SV2 og f_SV3 være felles atkomstvei til parkeringskjeller og gjesteparkering for alle beboerne innenfor planområdet.

Veien skal opparbeides med bredder vist i plankartet.

6.3 Gangvei (SGG)

Felt BBB1 skal benytte SGG1 til felles atkomst for gående og syklende fra Krokenveien til boligene.

Felt BBB2 skal benytte SGG2 til felles atkomst for gående og syklende fra Krokenveien til boligene.

Ved utbygging av felt BBB2 skal SGG1-2 være atkomst for gående og syklende fra Krokenveien til alle boligene innenfor planområdet.

Gangveien skal opparbeides med bredder og stigningsgrad vist i plankartet.

6.4 Fortau (SF)

o_SF1, o_SF2, o_SF3, og o_SF5 er fremtidige, offentlige fortau. Fortau skal etableres med bredder vist i plankartet.

o_SF4 er eksisterende, offentlig, fortau.

6.5 Annen veigrunn - grøntareal (SVG)

f_SVG1 og f_SVG5 skal benyttes til annen veigrunn og grøntareal. Veigrunnen skal opparbeides i tråd med hensikten i godkjent utomhusplan, jf. punkt 4.1.

o_SVG2, o_SVG4, o_SVG6, og o_SVG8 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_SVG7, o_SVG9 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 (GF)

o_GF 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 veiens nivå. Det tillates ikke bygg, anlegg, eller vegetasjon som kan hindre fri sikt innen

hensynssonen. Snø-opplag må ikke være til hinder for friskikten.

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.