



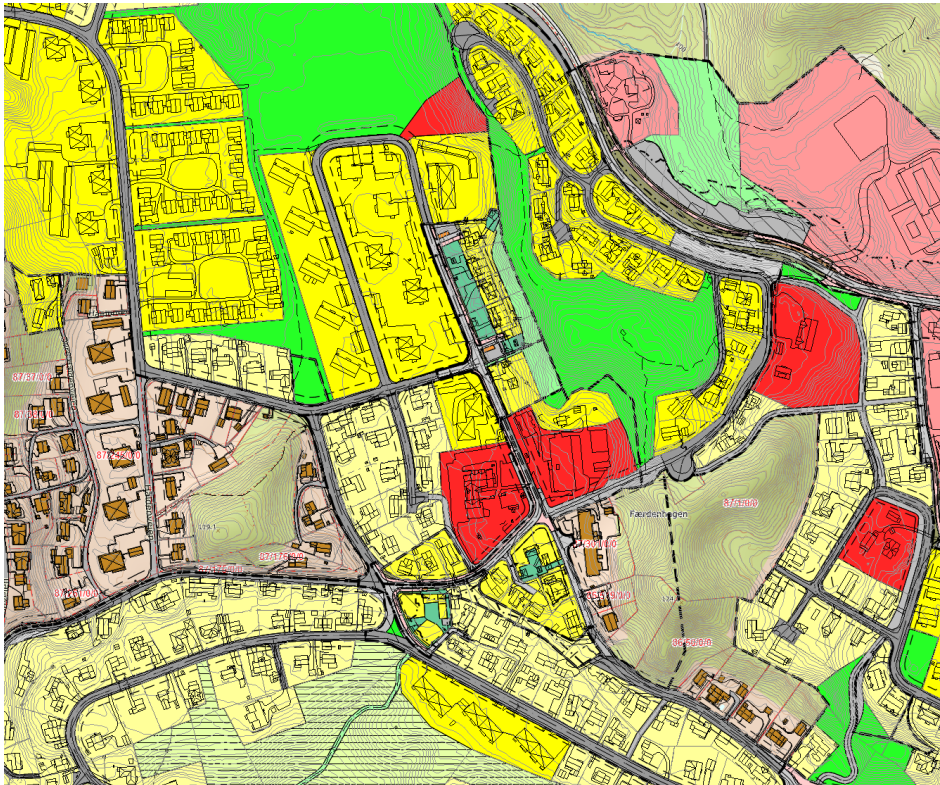
Krokenveien 25-33

Reguleringsplan 483

Flytting av prosjekt mot sørvest

26.08.2025

Krokenveien AS arbeider med et boligprosjekt Krokenveien 29-33. Reguleringsplan 483, som i tillegg til nr 29-33, også omfatter nr 25-27, ble vedtatt i Kommunestyret 20.02.2025. Under er utsnitt av området der gjeldende reguleringsplaner i området synliggjøres.



Prosjektets størrelse.

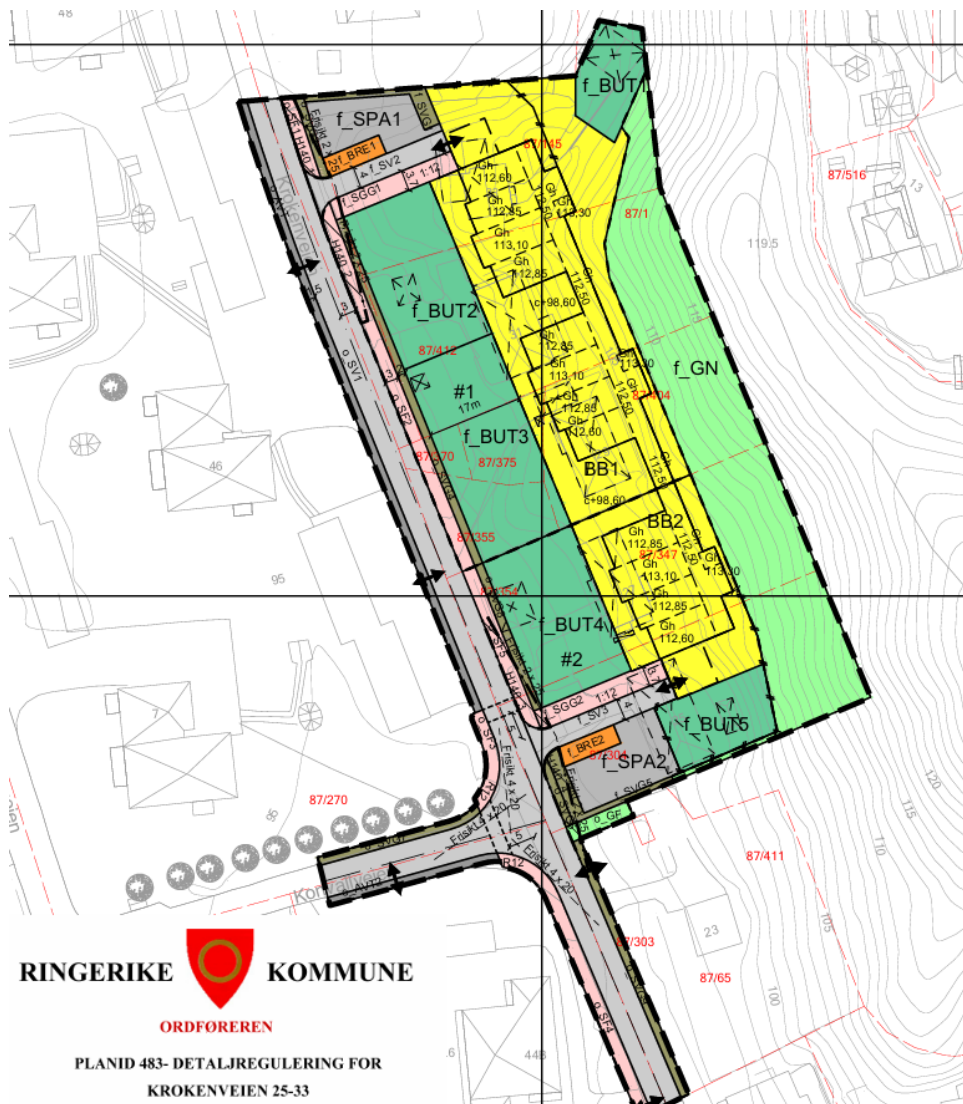
Prosjektets størrelse er samlet 7.5 daa.

Størrelse Byggetrinn 1, blokk A og B, er 4.7 daa målt fra fortau mot sørvest, eiendomsgrense mot nord og nordøst, og eiendomsgrense mellom 27 og 29.

Størrelse Byggetrinn 2, blokk C, er 2.8 daa målt fra fortau mot sørvest, eiendomsgrense mellom 27 og 29, eiendomsgrenser mot nordøst nabo mot sørøst.

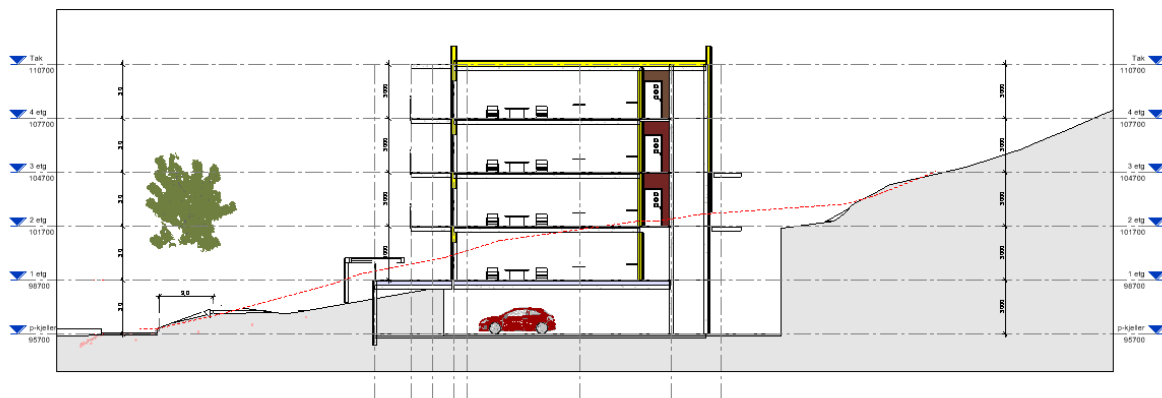
Avstanden i vedtatt plan fra reguleringsformål blokkbebyggelse boliger (BB) til reguleringsformål vei (SV) Krokenveien varierer. Helt nederst i sørøst ved nr 25 er avstanden 2.6 m lenger enn oppe nordvest ved nr 33.

Målt midt i prosjektet ved nr 29 er avstand fra blokkbebyggelse boliger (BB) til fortauskant mot Krokenveien (SV) var 21 m. Ytterkant av byggets parkeringskjeller lå i formålsgrensen mellom BB og uteoppholdsareal (BUT).



Behov for å flytte prosjektet nærmere Krokenveien.

Etter oppstart av detaljprosjektering, ble det klart at byggets foreslåtte konstruksjoner mot terreng er utfordrende konstruktivt og økonomisk ift sikring av terreng. Blant annet framkommer det at det er nødvendig med omfattende spunting eller i beste fall fornagling av terreng mot byggets konstruksjoner mot nordøst. Entreprenør regner igjennom prosjektet og det blir tydelig at kostnadene ved dette blir svært store.



Etter nye geologiske vurderinger, ble konklusjonen at bygget burde trekkes lenger fram i terrenget for å få avstand til skråningen, jfr notat fra Jonas Hjelme. Svalganger utgår og prosjektet ble omarbeidet til punktblokker.

Ved at bygget ikke lenger har svalganger med mulig rømning i 2 retninger, blir også denne problematikken viktig. Det blir avgjørende å kunne nå balkongene med brannvesenets stigebil. Avstand fra balkonger til oppstillingsplass for stigebil må være innenfor 16 m.

Ved at prosjektet flyttes fram 6.3 m mot Krokenveien, overskrides grensene avsatt mellom boligformål og uteopphold. Etter tilbakemelding fra Kommunens planavdeling, kan en flytting av prosjektet aksepteres, men det ønskes en inntrukket 4 etasje. Dette medfører at prosjektets antall leiligheter reduseres.

Uteoppholdsarealer

I regplanbestemmelsene på plan 483 Krokenveien 25-33 står:

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 etterstrebjes etablering av fellesfunksjoner som regnbed, sansehage, felleshage, grillplass, eller liknende.

Etter at antall leiligheter i prosjektet er redusert fra 48 til 42 leiligheter, reduseres også areal som skal avsettes til uteopphold mindre. Areal som skal avsettes på bakkeplan ihht krav i plan 483 ($10 + 27 =$) 37 m² pr bolig, til sammen ($42 \times 37 =$) 1554 m². Private balkonger medregnes ikke.

Forholdet mellom uteoppholdsareal mellom byggetrinn 1 og 2 forholder seg til 2/3 og 1/3 basert på størrelsen på byggene i byggetrinnene. For byggetrinn 1 skal det avsettes ($1554 \times 2/3 =$) 1036 m² og for byggetrinn 2 avsettes ($1554 \times 1/3 =$) 518 m².

Uteoppholdsareal byggetrinn 1 beregnet etter flytting av prosjektet:

Uteopphold m/ grillplass mot nordøst	tilsådd	554	m ²
Uteopphold m/ tilgjengelighet sørvest for blokk A og B	tilsådd	482	m ²
Uteoppholdsareal avsatt til sammen Byggetrinn 1		1036	m ²

Uteoppholdsareal byggetrinn 2 beregnet etter flytting av prosjektet:

Uteopphold m/ tilgjengelighet sørvest sørvest for blokk C	tilsådd	206	m ²
Uteopphold m/ mot nabo sørøst	tilsådd	312	m ²
Uteoppholdsareal avsatt til sammen Byggetrinn 2		518	m ²

Lekeplass inngår foreløpig som felles uteoppholdsareal, men skal opparbeides med lekeapparater som sandkasse, huske, klatrestativ og naturlige elementer. Uteområder og lekeplass skal opparbeides med benker og beplantning. Felles MUA/lekeplass skal ha trappefri tilgang og skal ivaretas i innsendt materiale ved søknad om tillatelse til tiltak.

Endringer i plan 483.

Ihht krav fra kommunens planavdeling ajourføres hele plankartet for plan 483.

Prosjektets antall leiligheter reduseres med 2 leiligheter pr blokk ved at toppetasje gjøres inntrukket. Samlede antall leiligheter er redusert fra 48 til 42.

Antall leiligheter er Byggetrinn 1, blokk A og B, er redusert fra 32 til 28 leiligheter.

Antall leiligheter er Byggetrinn 2, blokk C er redusert fra 16 til 14 leiligheter.

Målt i midt i prosjektet ved nr 29, var avstanden fra bygg til fortauskant mot vei 21.2 m. Etter flytting av bygget er denne avstanden justert til 14.9 m. Bygget er trukket 6.3 m nærmere Krokenveien.

Ihht regplanbestemmelsene for plan 483 Krokenveien 25-33 skal det avsettes minimum 10 m² lekeareal og 27 m² felles uteoppholdsareal, til sammen 37 m² pr boenhet. Private balkonger medregnes ikke.

Det foretas en justering av formålsgrensene for boligbebyggelse BB og uteoppholdsareal BUT i planen som ivaretar de arealkrav til uteoppholdsareal som stilles. Det foretas en rokkering av arealene avsatt til uteopphold. Ved å flytte bygget 6.3 m fram på tomta mot sørvest, minsker uteoppholdsarealet her samtidig som uteoppholdsareal mot nordøst økes.

Det er ikke snakk om å redusere formålsarealer for uteopphold her. Vi foretar en rokkering av arealene. Ved å flytte bygget vel 5 m fram på tomta mot sørvest, minsker uteoppholdsarealet her. Men samtidig økes uteoppholdsareal tilsvarende mot nord på bekostning av areal avsatt til boligformål.

Forholdet mellom uteoppholdsareal mellom byggetrinn 1 og 2 forholder seg til 2/3 og 1/3 basert på størrelsen på byggene i byggetrinnene. For byggetrinn 1 skal det avsettes 1036 m² og for byggetrinn 2 avsettes 518 m².

Illustrasjonsplanen under er ajourført etter at begge byggetrinn, byggetrinn 1 og 2, er vist flyttet 6.3 m mot Krokenveien.





Kort veg til Storjordet, til Hovsmarka og til friluftsområde på åsryggen bak prosjektet.
(ca. 100 m) (Norgeskart)

Det er også grunn til å tenke sambruk av eksisterende fellesarealer siden prosjektet ligger 100 m fra enden av en blindgate som ender opp i en fotballøkke på Storjordet og i umiddelbar nærhet til et flott turområde med gangveisystem sørover ned til byen og opp nord mot idrettsanleggene i Hovsmarka.



Stort lekeareal på Storjordet (google maps)

Kort veg til Storjordet, til Hovsmarka og til friluftsområde på åsryggen bak prosjektet.
(ca. 100 m) (Norgeskart)

Prosjektets parkeringsdekning.

Det er beregnet innkjøring til p- kjeller i hvert av byggetrinnene. Byggetrinn 1 har innkjøring lengst nord, byggetrinn 2 lengst sør. Det kan, men behøver ikke være, forbindelse mellom P- kjellerene som muliggjør sambruk.

Prosjektets parkeringsdekning er samlet 48 i P- kjeller og 14 ute inkl 5 HC plasser.
Antall P- plasser Byggetrinn 1, blokk A og B, er 32 i P- kjeller og 5 ute inkl 3 HC- plasser.
Antall P- plasser Byggetrinn 2, blokk C, kan være 16 i kjeller og 9 kjeller og 5 ute inkl 2 HC- plasser.

Prosjektets renovasjonsløsninger.

Det er beregnet innkjøring til renovasjonsanlegg på samme sted som innkjøring til P- kjellere til hvert av byggetrinnene. Avfallsstasjonene som er vist er dimensjonert sammen med HRA.

Restavfall	140 l
Papir	140 l
Plast	140 l
Matavfall	60-80 l
Glass/metall	60-80 l

Størrelse renovasjonsanlegg Byggetrinn 1, blokk A og B, 28 leiligheter:

Restavfall	140 l X 28 = 3 920 l	dvs minst 5.0 m3
Papir	140 l X 28 = 3 920 l	dvs minst 5.0 m3
Plast	140 l X 28 = 3 920 l	dvs minst 5.0 m3
Matavfall	60-80 l X 28 = 1 680 – 2 240 l	dvs minst 2.4 m3
Glass/metall	60-80 l X 28 = 1 680 – 2 240 l	dvs minst 2.4 m3

Med Molok Domino kan dette settes sammen 3 stk 1/1 enheter a 5.0 m3 + 2 stk 1/2 enheter a 2.4 m2. Tilsammen blir dette 4 enheter.

Antall leiligheter er Byggetrinn 2, blokk C er redusert fra 16 til 14 leiligheter.

Restavfall	140 l X 16 = 1 960 l	dvs minst 3.0 m3
Papir	140 l X 16 = 1 960 l	dvs minst 3.0 m3
Plast	140 l X 16 = 1 960 l	dvs minst 3.0 m3
Matavfall	60-80 l X 14 = 840 – 1 120 l	dvs minst 2.4 m3
Glass/metall	60-80 l X 14 = 840 – 1 120 l	dvs minst 2.4 m3

Ved å benytte Molok Domino vil det bli behov for 3 stk 1/1 enheter a 3.0 m3 + 2stk 1/2 enheter a 1.4 m2. Tilsammen blir dette 4 enheter.

Forholdet til nabobebyggelse

Selv om bygget er trukket noe lenger fram, senkes det også ca 1 m ned i terrenget. Og ikke minst ligger bygget tilbaketrukket i forhold til alle byggene på nordøstsiden Krokenveien, fra nr 15 i sør til nr 35 i nord.

Under vises en illustrasjoner langs Krokenveien fra nr i sørøst til og med nr 48 som det siste bygget langs veien i nordvest. Etter dette er en framme ved idrettsplassen på Storbjorden.



Krokenveien 38 i 6 etasjer med nylig byggede blokker i 3 etasjer med inntrukket 4 etasje og sokkeletasje i nr 17 på venstre side. Dette er massiv bebyggelse på begge sider av veien.



Krokenveien 19 i 6 etasjer på høyre side og Sagaveien 52 i 4 etasjer med parkering i sokkeletasje på venstre side. Etter krysset med Sagaveien som er viktigste adkomst til Krokenveien, ligger Ullerål kirke på venstre side av Krokenveien 19 i 5 etasjer på høyre side.



Etter nr 19 ligger nylig ferdigstilte Krokeneveien 21 med sokkeletasje til parkering bratt opp fra veien. Bygget har 4 etasjer med en inntrukket 5 etasje over sokkeletasjen.



Nr 21 er bygget med den høyeste gesims i strøket. De eldre telgsteinsblokkene i 3 etasjer med parkeringsplasser og garasjeanlegg ligger til venstre for Krokeneveien oppover.



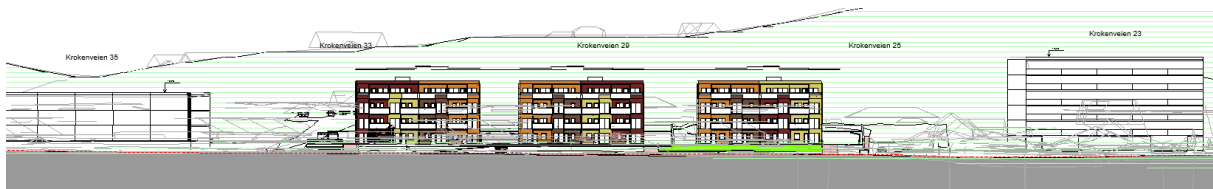
Bildet til venstre viser Krokeneveien 46 til venstre og eneboligen i Krokeneveien 27 til høyre. Illustrasjonen til høyre viser eneboligene erstattet av blokkbebyggelse ihht reguleringsplan 483. Bebyggelsen i Krokeneveien 25- 33 foreslått flyttet 5 m fram mot vest, vises i 3 etasjer med inntrukket 4 etasje over parkeringsetasje under terreng.



Bildet til venstre viser Krokeneveien 48 til venstre og eneboligen i Krokeneveien 33 til høyre. Illustrasjonen til høyre viser eneboligene erstattet av blokkbebyggelse ihht reguleringsplan 483. Blokkbebyggelsen er fortsatt trukket lenger tilbake fra Krokeneveien enn noen av de øvrige blokkene langs veien har ingen dominerende posisjon i forhold til eksisterende bebyggelse, jfr terrengsnitt langs Krokeneveien under.



Blokkene langs denne siden av Krokenveien varierer i høyde mellom 4 til 6 etasjer i høyden. Ingen er under 4 etasjer når sokkeletasjer medtas i vurderingen. I forhold til blokkene som ligger på denne siden av Krokenveien, skiller blokkene seg ikke ut høydemessig, jfr terrengsnitt langs Krokenveien vist under. Ved en framtidig gjennomføring av plan 483, vil bebyggelsen på denne siden av veien bli framstå som del av en variert blokkbebyggelse som ikke vil være dominerende ift den øvrige blokkbebyggelse.



Andre reguleringsplaner og bebyggelse i området.

Ingen av gjeldende planer har en detaljeringsgrad som er i nærheten av plan 483 for Krokenveien 25-33. Denne detaljeringsgraden i tidligfase er etter vårt syn uheldig. Vi ser at konsekvensen av dette er at prosjektet låses og tar bort noe av den fleksibilitet som det er behov for når detaljprosjekteringen starter opp.

Men det skal sies at det er stort sett eldre reguleringsplaner enn 1985 som gjelder i området. Unntaket er plan 430 for Krokenveien 23 og 40B som ble vedtatt i Kommunestyret 27.06.2019, med en revisjon sist fra 11.01.2021.

I BBB1, Krokenveien 23, er bygget er blokk på 5 etasjer som rommer 24 leiligheter. Det er her gitt aksept for at det skal være avsatt 25 m² uteopphold pr bolig, der 80% kan løses på egen balkong. Kravet til uteopphold er her altså (25x 24=) 600 m². Det står i bestemmelsen for plan 430 det skal avsettes 380 m² plan 2 BBB1 og 60 m² skal avsettes mellom bygget og Krokenveien. Det er ikke synliggjort på reguleringsplanen. Men hvis dette er ivaretatt, og medregner balkongarealene (33.6x3.0x 5(etasjer)=) 504 m² så blir dette 504 m².

I BBB2 er bygget blokk i 3 til 4 etasjer med til sammen 30 leiligheter. For BBB2 finner jeg ingen bestemmelser vedr uteoppholdsareal. Er det slik å forstå at bestemmelsene over for BBB1 også gjelder for BBB2? I så fall dette svært sparsommelig og det er lite synliggjort i planene.



Vedlagt er situasjonsplan som viser prosjektet etter den flytting av bygget som vi ønsker å få til. Vedlegger også perspektiver som synliggjør dette og håper på positiv behandling av saken om å justere på formålsgrensene.

26.08.2025

Einar Martin Lundstad