



PLANBESKRIVELSE

483

Detaljregulering for Krokenveien 25,27,29,31 og 33.

Utarbeidet av Gunnar Hallsteinsen siv ark mnal.

Sist endret av Svend Hendrik Vinje, Ringerike kommune, 12.12.2024.

Vedtatt i kommunestyret 20.02.2025, sak 06/25.

1. Sammendrag

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. Pbl. § 4-2, første ledd.



Illustrasjon Einar Lundstad

Planforslaget legger til rette for å bygge tre boligblokker med til sammen 48 boliger på det som i dag er fem enebolig-eiendommer. Det vil være parkering i kjelleren. Prosjektet er etter dialog med kommunen, skalert ned for å tilpasse seg dagens bebyggelse og gatebilde. Det legges til rette for uteopphold og lek på arealet mellom blokkene og Krokenveien og det vil etableres fortau langs Krokenveien. Prosjektet vil bli tilknyttet fjernvarme.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet 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 vil ikke berøre eiendommene utenfor byggetrinnet. Utbedring av kryss, opprettelse av fortau fra eiendommene i byggetrinn 1 og frem mot eksisterende fortau i Krokenveien 23, inngår i utbyggingstrinn 2.

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

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er: Krokenveien As, Telegrafalleen 2, 3510 Hønefoss, ved Sindre Lafton

Plankonsulent er: Gunnar Hallsteinsen, siv ark mnal, Ludvik Grønvolds vei 9b, 3517 Hønefoss

Husarkitekt er siv ark mnal Einar Martin Lundstad, Askveien 1135, 3519 Hønefoss

Grunneiere i planområdet er:

Krokenveien 25: Arne Kristoffersen

Krokenveien 27: Ivana og Gorak Sarac

Krokenveien 29: Krokenveien As

Krokenveien 31: Krokenveien As

Krokenveien 33: Krokenveien As

2.3 Tidligere vedtak i saken

2.3.1 FS 205/20, 15.12.2020

Denne saken gjaldt avgrensning av planen. Forslagstilleren, Trond Jørgensen, ønsket å regulere kun nr. 33. Dette ble avvist av formannskapet som vedtok at 25,27,29 og 33 skal inngå i plan

FS- 205/20 Vedtak:

1. Kommunen anbefaler ikke oppstart av detaljregulering for Krokenveien 33, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Kommunen anbefaler oppstart av detaljregulering for Krokenveien 33 (gnr/bnr. 87/145) som også inkluderer gnr/bnr. 87/412, 87/404, 87/347 og 87/ 304, for å sikre en helhetlig utvikling, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. I detaljreguleringen skal trygg skolevei sikres ved at Krokenveien reguleres og opparbeides med fortau på østsiden av Krokenveien fra Krokenveien 23 til og langs Krokenveien 33.
3. Bestemmelser om høyde skal tilrettelegge for blokkbebyggelse i 3 etasjer mot øst 5 etasjer ut mot Krokenveien.
4. HMA anmoder formannskapet om en befarings.

2.3.2 FS 08/22, 17.03.2022

Denne saken har som bakgrunn at ny forslagsstiller, Krokenveien as ved Sindre Lafton, ønsket å begrense reguleringen til 27,29,31 og 33. Han ønsket å utelate nr. 25, da eieren var sterk motstander av å bli innlemmet i planen. Formannskapet vedtok at alle eiendommene 25-33 skulle inngå i planen.

FS2- 08/22 Vedtak:

Formannskapets vedtak i sak 205/20 den 15.12.2020 opprettholdes for vedtakspunkt 2 og 3 og det anbefales oppstart av detaljregulering for Krokenveien 33 (gnr/bnr. 87/145)

som også inkluderer gnr/bnr. 87/412, 87/404, 87/347 og 87/ 304, dette for å sikre en helhetlig utvikling, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

2.3.3 Kommunestyret, 127/14

Under 2. gangsbehandling av planforslaget 10.10.2024, vedtok kommunestyret at:

483 – Detaljregulering for Krokenveien 25-33 utsettes

a) til det foreligger avtaler om tiltredelse av grunn for å etablere fortau, veigrøft, med mer, i henhold til foreslåtte rekkefølgebestemmelser.

b) eller om opparbeidelse av fortau, veigrøft, som er krav i rekkefølgebestemmelsene, kan avvendes til byggetrinn 2 er aktuelt. Administrasjonen vurderer dette.

I etterkant av kommunestyrets vedtak er det gjennomført dialog med berørte grunneiere, som også er forelagt tilbud om kjøp av deler av eiendommen. Begge grunneierne har takket nei til forslagsstillers tilbud.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det skal etableres utbyggingsavtale med kommunen som gjelder offentlig veg, fortau og ledninger.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er ikke krav til konsekvensutredning etter forskriftens § 6,7 og 8. Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I og II.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Det ble varslet oppstart i brev og annonse i Ringerikes Blad 21.mai 2022.

Lørdag 21. mai 2022
RINGERIKE

«463-DETALJREGULERING FOR KROKENVEIEN 25, 27, 29, 31 og 33», RINGERIKE KOMMUNE - OPPSTART AV PLANARBEID



Forslagsstiller for planarbeidet er Krokenveien AS og fagkyndig plankonsulent er Gunnar Hållsten, sivil arkitekt.

Hovedensikten er å legge til rette for utbygging av blokkbebyggelse, samt fortau langs Krokenveien. Planområdet består av eiendommene gnr/bnr. 87/145, 87/412, 87/404, 87/347, 87/304, 87/375, 87/355, 87/370, samt deler av 87/1, 87/302, 87/65 og 87/305.

Planarbeidet tar sikte på å regulere til blokkbebyggelse der det i dag er fem eneboliger. Forslagsstiller planlegger for at blokkene skal ha fem etasjer mot Krokenveien og tre etasjer på bakside, med garasjeanlegg i nederste etasje. Antall leiligheter er ikke avklart.

De viktigste arealformål i planen vil være boligbebyggelse/blokkbebyggelse, offentlig veg, offentlig fortau og fronområde.

Utnyttelsesgrad, bokvalitet, overvann, atkomst, trafiksikkerhet og estetikk vil være viktige problemstillinger/temaer i planarbeidet.

Planinitiativet er i tråd med overordnet plan, og utfører ikke krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på kommunens nettside www.ringerike.kommune.no/planoppstart.

Hvis du har innspill til planarbeidet, kan du sende dette skriftlig til Krokenveien AS ved Sindre Lafton, telegrafveien 2, 3510 Hønefoss, epost lafton@eiendoms huset.no med kopi til Ringerike kommune postmottak@ringerike.kommune.no, eller med post til PB 123 Sentrum, 3502 Hønefoss. Merk innspillet med «463-Detaljregulering for Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33».

Frist for innspill er 15.06.2022. Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Sindre Lafton på tlf 906 76 700 eller e-post lafton@eiendoms huset.no.

Bakgrunnen for denne kunningjeringen er krav i plan- og bygningsloven § 12-8 tredje ledd om at forslagsstiller skal kunnngjøre oppstart av planarbeid i avis. Reglene for planarbeidet er fastsatt i plan- og bygningsloven § 12-3.

Bli sett. **Bruk reflek**

Stort utvalg i brukte biler i alle prisklasser!



SVERRE Høyte Bilforretning AS STORGATA 26 • 3510 HØNEFØSS
TELEFON 32 14 03 00

TOTALENTREPRENØR

Vi har gitt våre kunder kvalitet og gode priser siden 1947 – og det skal vi fortsette med!

NYTT TAK? **NYT ALLE ÅRSTIER PÅ BALKONGER**

BLIKKENS LAGERARBEID
PIPEBSLAG - LUFTEHATTER
TAKSTIGER - SNØFANGERE



GRATIS BEFARING

OPPSETTING AV STØTTEMURER
OPPARBEIDING AV GÅRDSPASSER

VI KAN INNGLOSSING MONTERING AV GLASSREKKVERK

HAR DU GLEMT Å SANERE OLJETANK
Vi kan gjøre det for deg

Vi vil ha en gjennomgang av planforslaget med den lokale planmyndigheten før det behandles.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional planstrategi for Viken 2020-2024

For å nå utviklingsmålene i Viken skal innsatsen rettes mot seks innsatsområder som til sammen skal dekke de viktigste aspektene for en bærekraftig utvikling. Disse innsatsområdene er som følger:

- 1-Livskvalitet, velferd, og like muligheter
- 2-Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
- 3-Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring
- 4-Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
- 5-Helhetlig by- og tettstedsutvikling
- 6-Miljø, økosystem og biologisk mangfold.

Planen bidrar til fortetting og utvikling i eksisterende boligområde. Det skal tilrettelegges for gode muligheter for bruk av sykkel/gange og kollektivtransport fremfor privatbil. Det vil være kort vei til fritidsaktiviteter. Det vil være gode bomuligheter innenfor planområdet og det vil legges til rette med gode møteplasser i området. Planen vurderes å ikke være i konflikt med de regionale utviklingsmålene.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030.

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens overordna styringsdokument.

Samfunnsdelen tar stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon (pbl. § 11-2).

Samfunnsdelen danner grunnlag for handlingsdelen, årlige budsjett og annet planarbeid. Kommuneplanens arealdel skal følge opp føringene i samfunnsdelen.

Samfunnsdelen legger stor vekt på at klima og miljø skal være retningsgivende for utviklingen i Ringerike kommune. Fortetting er et virkemiddel mot målet om redusert transportbehov og mindre klimagassutslipp. Planen vurderes å ikke være i konflikt med kommuneplanens samfunnsdel.

Prosjektet er i tråd med kommunens arealstrategi. Det ligger innenfor grense for langsiktig vekst og grense for ytre sentrumssone. Gjeldende samfunnsdel er vedtatt 30.04.15 og har som hovedmålsetting 70% vekst i Hønefoss-området og 30% i utvalgte lokalsamfunn. Planen vil dermed bygge opp under samfunnsdelens ønske om utvikling av kommunens senterområder.

Fra Arealstrategien:

3. Boligbebyggelse

a. Sentrumssonene og langsiktig grense for vekst i kartene nedenfor, skal være grunnlaget for planlegging av boligbebyggelsen i kommuneplanens arealdel.

b. Ny boligbebyggelse skal hovedsakelig lokaliseres ved fortetting og transformasjon i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd og tettstedene. Det skal være variasjon i boligtyper og boform.

Planen for Krokenveien 25-33 er i tråd med denne strategien.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

Kommuneplanens arealdel gjelder forvaltning av arealer og andre naturressurser. Den omfatter alt areal i kommunen, både land- og vannareal. Arealdelen består av plankart, bestemmelser og retningslinjer. Plankartet viser den arealbruk som planen fastlegger. Bestemmelsene utfyller og utdyper arealbruken. I vedtatt plan er plankart og bestemmelser juridisk bindende slik at arealbruk og tiltak som er i strid med planen ikke er tillatt. Retningslinjene gir veiledning om planens intensjoner og holdepunkter for hvordan den skal praktiseres.

Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 31.01.2019. Planområdet er avsatt til «Eksisterende boligområde» i kommuneplanen.



Utsnitt fra kommuneplanen

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Nåværende	Fremtidig	
B	B	Boligbebyggelse
F	F	Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	FT	Fritids- og turistsformål
R	R	Råstoffutvinning
N	N	Næringsvirksomhet
		Idrettsanlegg
		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
GU	GU	Grav- og urnelund

Den foreslåtte planen har et lite avvik fra kommuneplanens arealdel når det gjelder uteoppholdsareal. Dette kompenseres av nærliggende grøntområder, innerst ved Storjordet, men også på ryggen bak prosjektet.

Kravet i kommuneplanen er 50 m² uteoppholdsareal og 25 m² leikeareal pr bolig. Med 48 boliger vil det kreve til sammen 3600 m².

Vi har planlagt:

Uteoppholdsareal

-På balkong: 15 m² x 48 = 720 m²

-På bakken: 1310 m²

Til sammen: 2030 m²

Krav: 50 m² x 48 = 2400 m²

Mangler: 370 m²

Leikeareal

I prosjektet: 10 m² x 48 = 480 m² (sandlekeplass)

Leikearealet skal inneholde vippedyr, sandlek og huskeapparat.

Utenfor prosjektet mot nord-vest: 15 m² x 48 = 720 m² (Storjordet) (Nærlekeplass og strøkslekeplass).

Til sammen 1200 m²

Krav: 25 m² x 48 = 1200 m²



Stort leikeareal på Storjordet (google maps)



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

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er 65-01 Haldenjordet. Der er området regulert til småhusbebyggelse. Her er det et avvik, men formannskapet har vedtatt at planområdet skal reguleres til blokkbebyggelse. Se FS 205/20.



4.3 Tilgrensende planer

430 «Detaljplan for Krokenveien 23 og 40 A.» Der er den tilgrensende tomten nr. 23 regulert og bebygd med blokkbebyggelse.



Utsnitt fra Plan 430 (Ringerike kommune)

4.4 Temaplaner

4.4.1 Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010.

- A) Det skal stimuleres til økt bruk av fornybare energikilder (spesielt bioenergi) og energibærere i Ringerike generelt. Oljefyring skal fases ut.
- B) Ringerike kommune skal bidra og legge til rette for at klimautslipp fra transport skal reduseres gjennom satsning på kollektivtrafikk, sykling og fokus på utslipp fra kjøretøyer.
- C) Kommunale bygg og anlegg i Ringerike skal være mest mulig klimavennlige. Dette innebærer blant annet satsning på både effektiv energibruk og nye fornybare energikilder.
- D) Kommunen skal utnytte sin rolle som pådriver og kunnskapsformidler for å gjøre Ringerike mer energi- og klimavennlig.

Prosjektet ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme og vil knyttes til dette.

Dette er i tråd med FNs bærekraftsmål nr. 7, ren energi for alle og nr. 9, innovasjon og infrastruktur.

4.4.2 Folkehelsemeldingen 2012-2030

Kommunens folkehelsemelding tar opp at flere bør sykle og gå, samt at det er søkelys på universell utforming. Samfunnet skal utvikles slik at det blir enkelt å være fysisk aktiv i hverdagen. Utvikling av Hønefoss som sykkelby og universelt utformet lokalsamfunn skal prioriteres. Areal og relevant tilrettelegging i skole, barnehager og bolignære områder er viktige vilkår for barn og unges mulighet for å drive fysisk aktivitet og gjennomføre utdanning.

Krokenveien 25-33 vil gi gode levevilkår for barn og voksne gjennom gode uteområder, trafikk sikre forhold og nærhet til sentrumsfunksjoner.

4.4.3 Kommunedelplan for gående og syklende (1995)

Planen skal sikre et helhetlig system av ruter for gående og syklende som forutsettes tatt vare på i det løpende plan- og anleggsarbeidet. Planen setter søkelys på transportsykling med tanke på å redusere bilbruken og økt sikkerhet for gående og syklende.

4.4.4 Trafikksikkerhetsplan 2017-2021.

«Nasjonal tiltaksplan for trafikksikkerhet på vei 2014-2017, som bygger på Nasjonal Transportplan (NTP) 2014-2023, har en visjon om et transportsystem der ingen blir drept eller hardt skadd, kalt Nullvisjonen -. Dette er en visjon og ikke et mål, men skal være noe å strekke seg etter. Et etappemål er at det i 2024 ikke skal være flere enn 500 drepte eller hardt skadde i trafikken.»

4.4.5 Grønn plakat.

Hovedmål: Bevare hovedtrekkene i nåværende grønnstruktur og unngå videre oppdeling og splittelse av områdene. Planområdet ligger innenfor område med «en del verdi».



Grønn plakat, utsnitt med Krokenveien. (Ringerike kommune)

Planområdet ligger i område med «en del verdi» og område med «stor verdi» Områder med stor verdi vil bli regulert til felles friområde.

Planen for Krokenveien 25-33 vil ikke redusere verdiene i Grønn Plakat.

4.4.6 Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune

Retningslinjene tar kun for seg overvannsproblematikk knyttet til lokal nedbør hvordan overvannet håndteres lokalt. Klimaendringene forsterker behovet for å planlegge sterke overvannsløsninger. Målsetningen for Ringerike kommune er å fremme utviklingen av en bærekraftig forsvarlig overvannshåndtering som ikke medfører skade på miljø, bygninger og konstruksjoner. Samtidig skal overvann søkes utnyttet som et positivt element ved å gjøre vannet synlig og tilgjengelig.

Notat fra Cowi av 18.04.2023 gjør rede for hvordan planen følger retningslinjene.

4.4.7 Strategi for universell utforming 2015-2025.

Strategi for integrering av universell utforming i planlegging skal angi hvordan Ringerike kommune skal arbeide for å oppfylles kommunens del av det nasjonale målet «Norge universelt utformes i 2025». Bestemmelsene om universell utforming kommer frem av Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og Plan- og bygningsloven.

4.4.8 Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune.

Nye bygninger over 1000 m² BRA som ligger innenfor et område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, må tilknyttes fjernvarmeanlegget. Bebyggelsen i planområdet skal knyttes til fjernvarmenettet.

4.4.9 Parkeringsforskrift for Ringerike kommune (2009).

Bestemmelsene gjelder ved nybygg, bruksendring og ombygging og hvor §3 angir krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringer for bl.a. «Annet byggeområde i kommeplanen».

Herunder 1 plass til bil opp til 80m² BRA og 2 over 80m² BRA, samt 1 sykkelparkering opp til 60 m² BRA og 2 sykkelparkeringer over 60 m².

Planen tilfredsstiller parkeringskravene.

4.4.10 Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune.

Forskriften stiller krav til bl.a. abonnentens og renovatørs plikter. Det stilles krav til kjørbare vei og plassering av oppsamlingsenheter.

For Krokenveien 25-33 er det funnet løsning i samarbeid med renovatøren og kommunen.

4.4.11 Retningslinjer for tilrettelegging for redning- og sløkkemannskap

Retningslinjene tar sikte på å tilføre og presisere forhold av betydning for sløkke- og redningsinnsats i Ringerike Brann- og redningstjeneste (RBR) sitt virkeområde. Løsningene er tilpasset RBR sin beredskap mot brann og ulykker.

For Krokenveien 25-33 er det fra rådgiver Roar Jørgensen as, dokumentert løsning i tråd med retningslinjene.

4.4.12 Krav til lekeplasser (Sist revidert 08.09.2015)

Dette dokumentet viser hvilke krav som stilles til lekeplasser.

«Lekeplassene og lekeplassutstyret skal til enhver tid være iht. gjeldende lover og forskrifter. Lekeplassene skal:

Ha innsyn, solrik beliggenhet og tilstrekkelig med søppelkasser.

Være skjermet for sterk vind, forurensning, trafikkfare og støy iht. T-1442.

Dersom lekeplass og parkering må legges inntil hverandre, skal det være fysisk og visuell skjerming»

«Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt for boliger, skal det avsettes felles lekeplasser. I boligområder skal minimum 25m² pr bolig avsettes til lekeplasser, og være støyskjermet i hht. T1442.»

Videre er det i tabellform framstilt hvilke typer lekeplasser som kreves, med areal og innhold, til ulikt

omfang på utbyggingen.

For Krokenveien 25-33 oppfylles kravet til størrelse og utforming. Se pkt. 6.11.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Planforslaget skal opplyse om hvilke nasjonale, regionale og kommunale føringer som gjelder for planen. Dersom planforslaget avviker fra overordna føringer, skal dette komme klart fram i planbeskrivelsen og begrunnes og vurderes.

4.5.1 Regionale føringer:

- Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021.
- Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035.
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021.

4.5.2 Nasjonale føringer:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.
 - SPR samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Omhandler blant annet effektiv arealutnyttelse, trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Bærekraftige byer og tettsteder med tilrettelegging for næringsutvikling, helsefremmende tiltak, miljø og livskvalitet.

4.5.3 SPR Klima- og energiplanlegging.

Denne retningslinjen har søkelys på kommuneplan og kommunedelplaner. Styring av reguleringsplaner er et viktig virkemiddel for å etterfølge retningslinjene og overordnede kommunale planer.

4.5.4 RPR Barn og unges interesser i planlegging.

Omhandler blant annet krav til sikkerhet og kvaliteter i nærmiljøet med bakgrunn i barns helse og trivsel.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i nord-østlig del av Hønefoss, i området «Haldenjordet».



(Norgeskart)

Avgrensning og størrelse på planområdet

Området inneholder boligtomtene Krokenveien 25, 27, 29, 31 og 33 samt selve Krokenveien langs tomtene. Det er et areal på ca. 10,07 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealet er i dag brukt til eneboliger og vei. Det grenser mot et friluftsområde i øst, ny blokkbebyggelse i sør og eksisterende blokk i nord.



(Norge i bilder)



Planavgrensningen (Gunnar Hallsteinsen)

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Struktur og estetikk/byform

Området inneholder ulike byggeformer i en litt tilfeldig sammensetning, oppstått over tid.

5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Området er i dag preget av en blanding av lett boligbebyggelse og blokker omkranset av natur.



(foto Gunnar H)

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Landskapet består av ei stor flate med skrånende kanter.

5.4.2 Solforhold

Det er gode solforhold, med sol store deler dagen store deler av året

5.4.3 Lokalklima

Området er lunt og godt, skjerma mot vind og mot trekk fra elva.

5.4.4 Estetisk og kulturell verdi

Ingen spesielle verdier.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

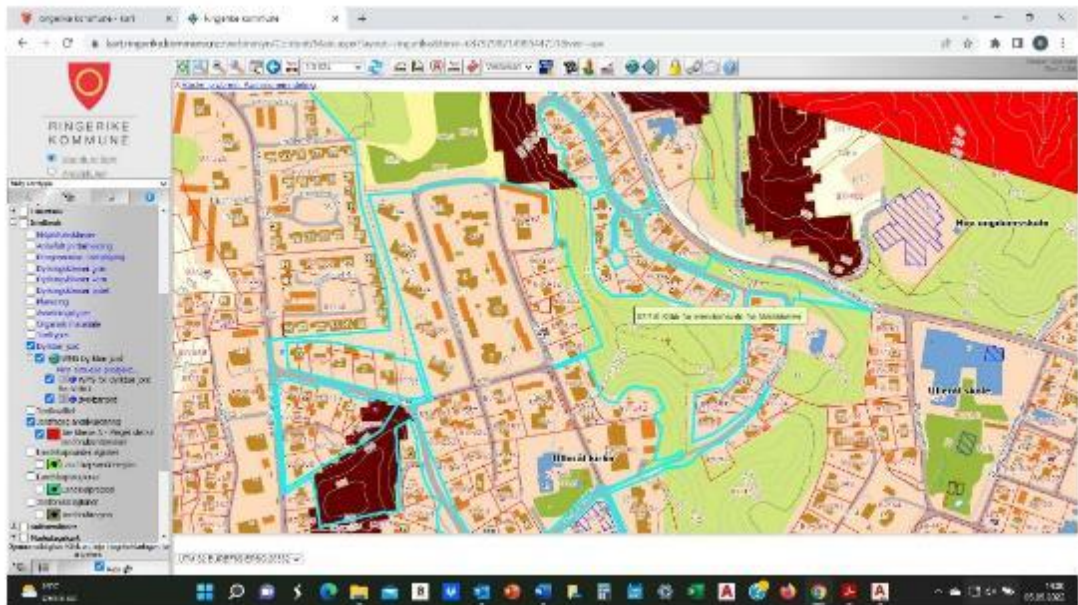
Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Jf. Askeladden og kommunens Kulturminnekart



(Askeladden)

5.6 Naturverdier

Ingen spesielle naturverdier i planområdet. Jf. naturbase



(Ringerike kommune)

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Kjøreatkomst

Eneboligene i planområdet har i dag hver sin avkjørsel til Krokenveien.

5.9.2 Vegsystem

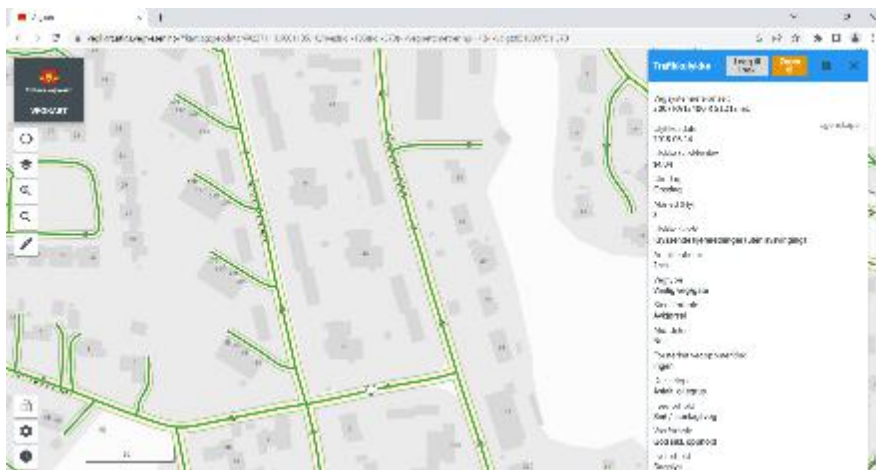
Vegsystemet er enkelt og lettforståelig med atkomst til eiendommene direkte til kommunal vei. Krokenveien går i ei sløyfe ved planområdet.

Trafikkmengde

Det er liten og kun lokal biltrafikk. Ingen gjennomgangstrafikk. Fartsgrensen er 30km/t.

5.9.3 Ulykkessituasjon

Det er ingen spesiell risiko for trafikkulykke i planområdet. Trafikken og vegsystemet er oversiktlig. Ingen registrerte ulykker i planområdet Jf. Vegdatabanken.



(vegkart.no, trafikk-ulykker)

5.9.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ikke fortau langs planområdet i dag. Det planlegges nytt fortau langs planlagt bebyggelse.

5.9.5 Kollektivtilbud

Brakar har rute i området Haldenjordet. Linje 228 har kort avstand til holdeplasser for prosjektet.



(Brakar)

5.10 Barns interesser

Det er store leikearealer i nærområdet samt friluftsområder med naturmiljø i gangavstand.

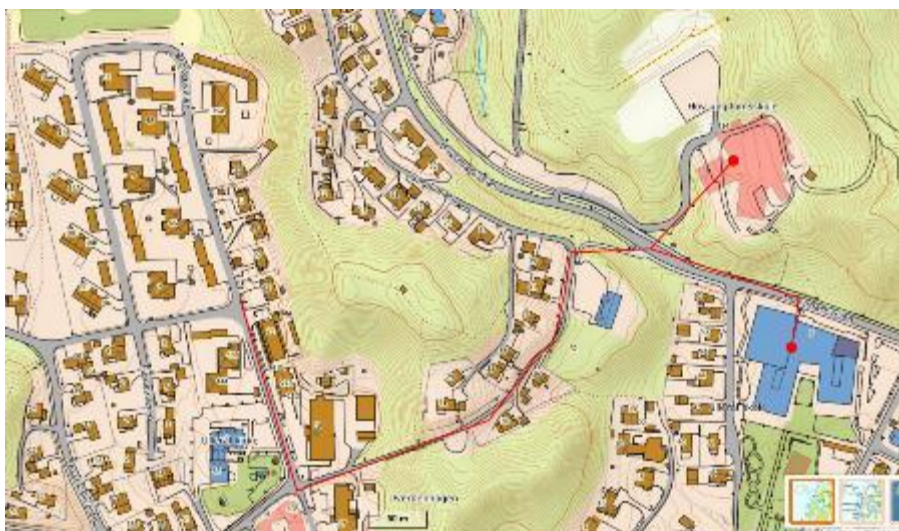
5.11 Sosial infrastruktur

5.11.1 Skolekapasitet

Det er skolekapasitet for barne- og ungdomstrinnet i de nye skolene Ullerål skole og Hov ungdomsskole.

5.11.2 Barnehagedekning

Det er full barnehagedekning i Ringerike



Barne- og ungdomsskole (Norgeskart)

5.11.3 Skolevei.

Det er fortau langs Krokenveien. Sagaveien er uten fortau, men med liten trafikk og lav hastighet. Fortau langs Hovsmarkveien. Skoleveien må regnes som trygg.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er flatt, med stigning østover fra Krokenveien.

5.13 Teknisk infrastruktur

5.13.1 Vann og avløp

Det er nok kapasitet på vann og avløp i området

5.13.2 Trafo

Det er behov for ny trafo for planområdet. Dette er avklart med Ringerikskraft.

5.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Området ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme. Tilknytning er avklart med leverandøren

5.13.4 Bredbånd/fiber

Det er fiber i området som har fellesgrøft med fjernvarme.

5.14 Grunnforhold

5.14.1 Stabilitetsforhold

Det er ikke forventet at det er risiko for skred eller utglidning i området. Jf. kart fra NVE/NGU for risikoklasse, kvikkleireskred.



Geokonsept as har vurdert områdestabiliteten i en rapport av 26.03.2023

Konklusjon fra Geokonsept as:

Gjennomgang av prosedyre for vurdering av områdestabilitet og gjennomføring av grunnundersøkelser, viser at eiendommene ikke ligger i et mulig løsrne- eller utløpsområde for kvikkleireskred. NVE 1/2019 anses ivaretatt.

Lokalstabilitet må ivaretas under senere detaljprosjektering.

5.15 Støyforhold

Viser til epost fra Mjøsplan og fra kommunen. Det er ikke behov for støyberegning pga. liten trafikkmengde. Trafikktallene kommer fra kommunens tellinger.

«Når fartsgrensen er lavere enn 50 km/t og antall kjøretøy pr. døgn er fra 500 til 1000 kan det vurderes ut fra stedspecifikke forutsetninger om det er nødvendig å gjennomføre støyutredning. Når trafikkmengden er mindre enn 500 kjøretøy pr. døgn er det ikke nødvendig å gjennomføre en støyutredning eller vurdere avbøtende tiltak.»

Tellingene som er hentet fra kommunen, viser ÅDT 152 i Krokenveien og 198 i Konvallveien, som da er nærmeste tilstøtende veg

5.15.1 Fremtidig støysituasjon

Forutsatt at området ikke opplever svært stor utbygging, vil trafikkmengden holde seg såpass lav at Krokenveien 25-33 ikke vil være plaget av vegtrafikkstøy 20 år frem i tid.

5.16 Luftforurensing

Det er ikke spesiell fare for luftforurensing ifølge kommunens utredning av temaet. Se rapporten «Kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss».

«Måleresultatene viste nivåer under grenseverdiene¹ eller alarmtersklene² i forurensningsforskriften, men det var i korte perioder overskridelser av vurderingstersklene³ på strekningen Hønengata – Kongensgate – Osloveien.»

Det er god avstand til industri og større veganlegg.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er ingen kjente spesielle farer/risiko i området.

5.18 Næring

Det er ingen større arbeidsplasser i området.

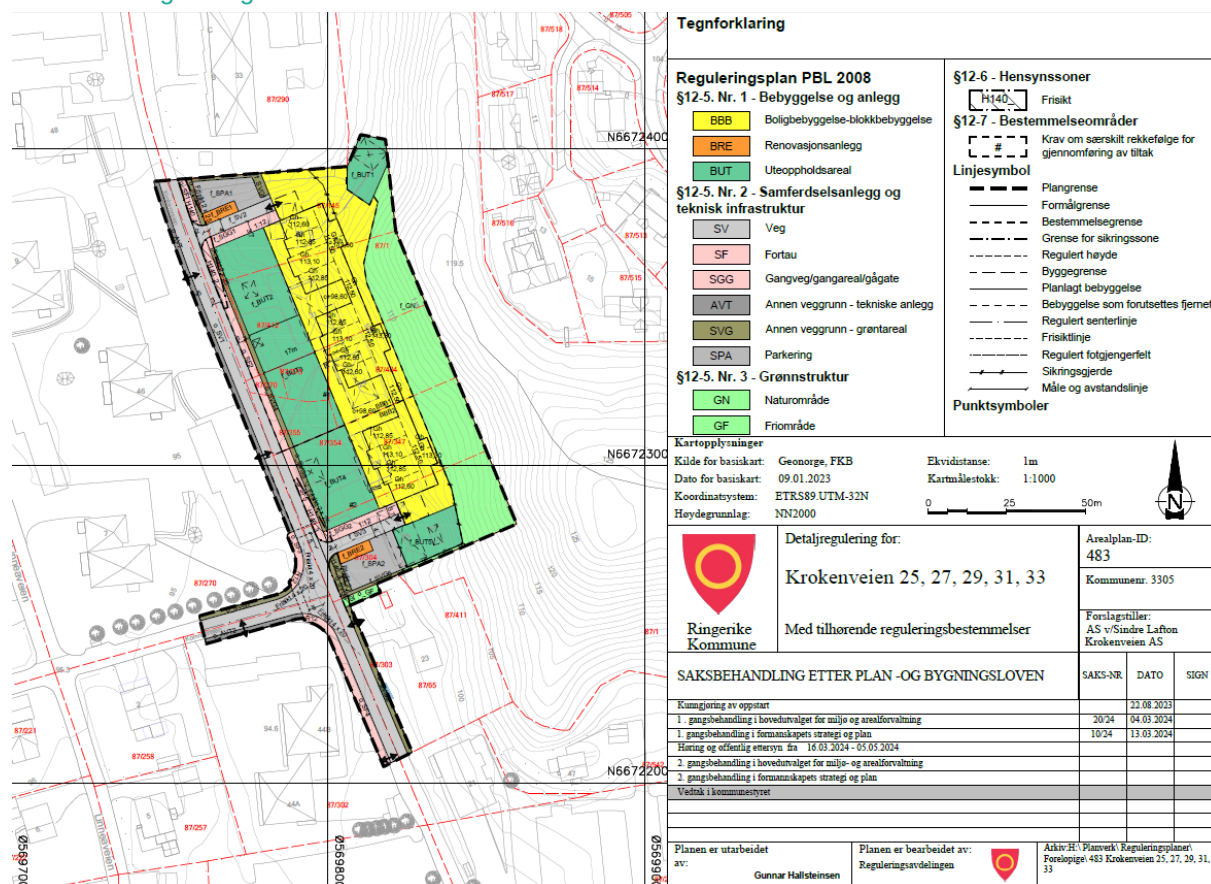
5.19 Analyser/utredninger

- Geokonsept as. Vurdering av områdestabilitet, 06.03.2023.
- Cowi as: Vann og Spillvann. 18.04.2023
- Cowi as: Overvann og fordrøyning. 18.04.2023
- Roar Jørgensen as: Brannteknisk rapport 17.01.2023
- Mjøsplan as: Støynotat 17.11.2022
- Gunnar Hallsteinsen siv ark mnal: Ros-analyse 29.11.2022

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål



Planforslag (Gunnar Hallsteinsen i samarbeid med Lyng Landskap)



(Illustrasjon, Einar Martin Lundstad)

Utforming etter byggetrinn 1



Perspektiv fra sør-øst (Einar Lundstad)

Det vises her hvordan muren avsluttes mot terreng ved blokk A byggetrinn 1 i nordvest og ved blokk C byggetrinn 2 i sørøst. Det vil ikke ha noen konsekvens konstruktivt om prosjektet realiseres i 1 eller 2 byggetrinn. Det bygges stabile betongvegger som knekkes for å oppta terreng som vist ved gavler på byggetrinn 1 mot nord og byggetrinn 2 mot sør. Dette er vist i perspektivene A614.

Hvis prosjektets byggetrinn 2 ikke kommer til utførelse, vil prosjektet avsluttes etter byggetrinn 1 på tilsvarende som vist etter byggetrinn 2. Prosjektet avsluttes ved skillet som er satt mellom byggetrinn 1 og 2. Utomhusarealer, avfallshåndtering med parkering knyttet opp til byggetrinn 2 vil i så fall samtidig avventes inntil videre eller utgå. Fortau langs byggetrinn 2 og påkobling til eksisterende fortau i Krokenveien vil utgå.

Byggetrinn 1 vil ikke være avhengig av utbygging av fellesarealer og/eller infrastruktur tilknyttet byggetrinn 2 for å kunne oppfylle de kravene som stilles til uteoppholdsareal, parkering, atkomst, og renovasjon. Reguleringsbestemmelsenes kap. 5 og 6 presiserer hvilke fellesarealer som er tilknyttet hvilket utbyggingstrinn.

Areal avsatt offentlig formål (o_) skal sikres i forbindelse med hvert utbyggingstrinn, jf. kommunestyrets vedtak av 10. oktober 2024.

6.1.2 Arealregnskap – utnyttelse

Arealformål		Hensynssoner	
§12-6. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (dka)	§12-6 - Hensynssoner	Areal (dka)
1113 - Boligbebyggelse-tilskilbebyggelse (2)	2.9	140 - Fylkes (4)	0.2
1003 - Helseogsporsanlegg (2)	0.1	Sum areal denne kategori:	0.2
1003 - Uteogplassanlegg (3)	2.1		
Sum areal denne kategori:	5.1	Totalt alle kategorier:	0.2
§12-6. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Hensynssoner	
§12-6. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (dka)	§12-6 - Hensynssoner	Areal (dka)
2010 - Veg (3)	1.7	140 - Fylkes (4)	220.5
2012 - Portau (4)	0.5	Sum areal denne kategori:	220.5
2016 - Grepogplassanlegg (2)	0.2		
2010 - Annen vegrom - grensel (3)	0.8	Totalt alle kategorier:	220.5
2000 - Parkering (2)	0.4		
Sum areal denne kategori:	3.4		
§12-6. Nr. 3 - Grønnstruktur			
§12-6. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (dka)		
3020 - Naturrom (4)	1.6		
3040 - Flomrom (4)	0.0		
Sum areal denne kategori:	1.6		
Totalt alle kategorier: 10.1			
Arealformål			
§12-6. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)		
1113 - Boligbebyggelse-tilskilbebyggelse (2)	2872.7		
1003 - Helseogsporsanlegg (2)	90.6		
1003 - Uteogplassanlegg (3)	2113.1		
Sum areal denne kategori:	5076.3		
§12-6. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
§12-6. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)		
2010 - Veg (3)	1700.8		
2012 - Portau (4)	475.1		
2016 - Grepogplassanlegg (2)	182.5		
2010 - Annen vegrom - grensel (3)	523.8		
2000 - Parkering (2)	380.2		
Sum areal denne kategori:	3362.5		
§12-6. Nr. 3 - Grønnstruktur			
§12-6. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)		
3020 - Naturrom (4)	1808.4		
3040 - Flomrom (4)	36.0		
Sum areal denne kategori:	1844.3		
Totalt alle kategorier: 10074.1			

Oversikt over arealformål (Lyng Landskap)

Hver blokk har BRA pr etasjeplan BRA 243.7 m2. Til sammen har hver blokk (243.7x 4 =) BRA 974.8 m2, og prosjektet totalt (974.8x 3 =) BRA 2924.4 m2

Parkeringskjelleren har 811 m2 BRA for BBB1 og 541m2 BRA for BBB2, til sammen 1352 m2 BRA eks trapperom, teknisk rom og uteboder.

6.1.3 Arealregnskap – omdisponering

Ikke noe landbruksareal, dyrka eller dyrkbart er berørt.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformål BBB1-2

Formål BBB1 og BBB2 skal nyttes til boligbebyggelse, blokk. Bebyggelsen er delt i tre blokker. Hver får fire etasjer og inneholder 16 leiligheter, til sammen 48 leiligheter. Halvparten er toroms, den andre halvparten treroms. Størrelsen varierer mellom 48 m² og 71 m² bra. Det skal være parkeringskjeller under alle blokkene. Det blir innkjøring fra sør og fra nord. Det blir heis og to trapperom fra 1. til 4.etasje, heis og en trapp fra kjeller og til 1.etasje. Leiligheter i 1.etasje og 4.etasje får sportsbod i kjeller, de andre i hver boligetasje.

6.2.2 Reguleringsformål f_BRE1-2

Renovasjonsanlegg. Nedgravd anlegg. Er utformet og plassert i samråd med HRA.

6.2.3 Reguleringsformål f_BUT 1-5

Felles uteoppholdsareal. Se pkt. 4.1.3 ang arealet.
Skal nyttes til felles uteopphold og lek.

Det er avsatt arealer sand- og nærlek foran blokkene mot vest på f_BUT2 og f_BUT4. f_BUT1 opparbeides til felles uteopphold med sittegrupper for felles aktiviteter som for eksempel grilling i kveldssolen og f_BUT5 er møblert som en liten ballplass med sittegrupper. Alle utearealene er orientert mot vest har gode sol- og utsiktsforhold. Området ligger innerst i Krokenveien, har ikke gjennomgangstrafikk og må betegnes som trafiksikkert. 120 m rett nord for prosjektet ligger Storjordet som er et åpent fellesareal på 2 daa. Dette blir en strøkslekeplass for barn på 10 år og oppover der det kan leikes og spilles ball.

Det er et nett med turstier knyttet til omkringliggende åsrabber som gir direkte adgang til idrettsanlegget ved Ringerikshallen og ski- og turmulighetene Hovsmarka.

6.2.4 Reguleringsformål f_SV 2-3

Felles atkomstveg

6.2.5 Reguleringsformål o_SV1

Offentlig veg, Krokenveien.

6.2.6 Reguleringsformål o_SF1-5

Offentlig fortau langs Krokenveien.

6.2.7 Reguleringsformål annen veggrunn, grøntareal, felles, f_SVG 1,5

Annen veggrunn, felles, grøft og skråning mot veg.

6.2.8 Reguleringsformål, annen veggrunn, grøntareal, offentlig, o_SVG 2,4,6,7,8,9.

Annen veggrunn, offentlig, grøft og skråning mot offentlig veg.

6.2.9 Reguleringsformål, felles parkering, f_SPA1-2

Felles parkeringsplass på bakken mot nord og mot sør. Disse vil kunne nyttes til parkering for beboere og gjester.



Terrengsnitt med naboskap (Einar Martin Lundstad)

Største gesimshøyde for prosjektet er 111,7. Gesimshøyde for naboen mot nord er 107,98. Naboblokka mot sør, på nr 25, er 115,0



Perspektiv med naboskap (Einar Martin Lundstad)

6.3.2 Grad av utnyttning

BBB1 skal ha utnyttingsgrad maks 1115 m² BYA + 144 m² BYA parkering på bakken, totalt 1259m²BYA

BBB 2 skal ha utnyttingsgrad maks 764 m² BYA + 162 m² BYA parkering på bakken, totalt 926 m² BYA.

Sum BBB1 og BBB2 skal være maks 1259 m² bya bygningsareal og 926 m² parkering på bakken, totalt maks 2185 m² BYA.

Parkeringskjeller helt eller delvis under bakkenivå er medregnet.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Prosjektet skal ikke inneholde næringsareal.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Se pkt. 6.2.1.f_

Formål BBB1 og BBB2 skal nyttes til boligbebyggelse, blokk. Bebyggelsen er delt i tre blokker. Hver får fire etasjer og inneholder 16 leiligheter, til sammen 48 leiligheter.

Halvparten er toroms, den andre halvparten treroms. Størrelsen varierer mellom 48 m² og 71 m² bra. Det skal være parkeringskjeller under alle blokkene. Det blir innkjøring fra sør og fra nord. Det blir heis og to trapperom fra 1. til 4.etasje, en trapp fra kjeller og til 1.etasje.

Leiligheter i 1.etasje får sportsbod i kjeller, de andre i hver boligetasje.



Plan 1.etasje (Einar Lundstad)

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Det blir god kvalitet på boligmiljøet med variert leilighetsstørrelse, lite trafikk, god tilgang til uteområder.

6.5 Parkering

Det er planlagt 48 parkeringsplasser for bil i kjeller, en til hver leilighet, i tråd med kommunens parkeringsforskrift. I tillegg en stor plass for funksjonshemmet. Det blir innkjøring i hver ende, mot nord og mot sør. I tillegg parkering ute på bakken, 5 plasser mot nord og 5 plasser mot sør.

Disse kan nyttes bl.a. til gjesteparkering. Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser pr leilighet. Se situasjonsplanen.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Se 6.16.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Det er planlagt to avkjørsler fra prosjektet til Krokenveien. En fra hver ende av parkeringskjelleren.

6.7.2 Utforming av veger

Atkomstvegene vil være i tråd med kommunens veg- og gatenorm.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det stilles ikke krav til helhetlig opparbeidelse av fortau som del av utbyggingstrinn 1, jf. kommunestyrets vedtak av 10. oktober 2024.

Før brukstillatelse innenfor området skal opparbeidelse av uteområdene være gjennomført i tråd med utomhusplanen.

6.7.4 Varelevering

Det er ikke næringsvirksomhet i prosjektet og ikke lagt opp til eget varemottak.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er god tilgjengelighet for gående og syklende. Den skal være i samsvar med krav i Tek 17 til tilgjengelig boenhet.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Det er to felles kjøreveger for atkomst, en mot nord og en mot sør, som fører til garasjekjeller og til parkering på bakken.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Planlagte offentlige anlegg er:

- Eksisterende offentlig veg o_SV1, Krokenveien
- Nytt offentlig fortau o_SF 1-4
- Nytt offentlig Annen veggrunn, grøntareal, SVG 2,3,4,6,7,8,9

6.9 Miljøoppfølging

6.9.1 Miljøtiltak

- Uteoppholdsareal skal være grønt, beplantet og møblert, se utomhusplan
- Det kan legges til rette for bruk av friområdet bak prosjektet

6.10 Universell utforming

6.10.1 Beskrive hvilke krav som er stilt

Prosjektet skal tilfredsstillere kravet til tilgjengelighet i Tek17. Se rekkefølgebestemmelser.

6.10.2 Hvordan universell tilgjengelighet skal løses.

Atkomstveger og gangveger som vist på utomhusplan vil tilfredsstillere kravene i Tek til bl.a. stigning.

6.11 Uteoppholdsareal

6.11.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal

-På balkong: $15 \text{ m}^2 \times 48 = 720 \text{ m}^2$

-På bakken: 1310 m²

Til sammen: 2030 m²

Krav: $50 \text{ m}^2 \times 48 = 2400 \text{ m}^2$

Mangler: 370 m²

Den foreslåtte planen har et lite avvik fra kommuneplanens arealdel når det gjelder uteoppholdsareal. Dette kompenseres av nærliggende grøntområder, innerst ved Storjordet, men også på ryggen bak prosjektet. Se pkt. 4.1.3

6.11.2 Lekeplasser

Begrunnelse for evt. avvik fra normer

Lekeareal

I prosjektet: $10 \text{ m}^2 \times 48 = 480 \text{ m}^2$ (sandlekeplass)

Lekearealet skal inneholde vippe- og sandlek og huskeapparat.

Utenfor prosjektet mot nord-vest: $15 \text{ m}^2 \times 48 = 720 \text{ m}^2$ (Storjordet) (Nærlekeplass og strøkslekeplass). Til sammen 1200 m²

Krav: $25 \text{ m}^2 \times 48 = 1200 \text{ m}^2$

6.11.3 Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon



Typisk gatebilde fra planområdet. (google street view)

Eksisterende vegetasjonen i byggeområdet er preget av hageplanter og plen. Denne vil ikke ivaretas av bestemmelser.

Området bak har krattskog.

Ved utbygging vil krattskogen bak som ikke er berørt av utbygging, bevares som den er. Det sikres i bestemmelse: «Området skal i hovedsak være i naturtilstanden. Det kan opparbeides stier i området.»

6.11.4 Offentlige friområder

Det er større offentlige friområder på Storjordet like ved, samt på ryggen bak prosjektet.



Stort lekeareal på Storjordet (google maps)



(Norgeskart). Kort avstand til Storjordet, til Hovsmarka. og til friluftsområde på åsryggen bak prosjektet.

6.11.5 Arealstørrelse

Det flate området ved Storjordet er alene ca. 25 da.

6.11.6 Turveier



Nærområdet med stier stiplet (Norgeskart)

Det er turstier langs ryggene i området og over mot Hovsmarka.

6.11.7 Atkomst og tilgjengelighet

Terrenget skråer fra Krokenveien og opp i byggeområdet. Området ellers er flatt.

6.11.8 Sesongbruk

Antagelig blir friluftsområdene brukt sommerstid, men lite på vinter, pga. sterk helning mange steder.

6.11.9 Andre uteoppholdsarealer

Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Det er tatt med rekkefølgebestemmelser om utarbeiding av utomhusplan.



Situasjonsplan/utomhusplan (Einar Lundstad)

Krokenveien 25- 33

Adkomstforhold til BUT1



Fra nord

Området BUT1 har flere adkomstmuligheter som er vist på situasjonsplanen:

- Adkomst utvendig fra 1. etasje opp langs gavl av blokk A mot nordvest ved grensen mot Krokenveien 35.
- Adkomst innvendig fra plan 3 og/eller 4. etasje mot nordøst direkte ut på terreng for hele etasjehøyder eller halvplan ved gjennomstikkshuser og trapperepser.

Vi antar at det vil dannes et nett av stier på nordøstsiden av prosjektet også uten at viste rosa gangveier anlegges. Sikring av høydeforskjeller på baksiden er nødvendig. Rellverk og flettverksgjenger er foreløpig i liten grad vist. Gangveier som her er skissert på baksiden av byggetrinn vil nok så naturlig fortsette videre bak forbi også byggetrinn 2.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ikke dyrka eller dyrkbart areal innenfor planområdet. Se pkt. 5.8.

6.13 Kollektivtilbud

Brakar har rute i området Haldenjordet. Linje 228.

Den har holdeplasser nært ved. Jf. Pkt. 5.9.5

6.14 Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Jf. Askeladden og kommunen. Se pkt. 5.5

6.15 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

Det er skolekapasitet for barne- og ungdomstrinnet i de nye skolene Ullerål skole og Hov ungdomsskole.

Barnehagedekning

Det er full barnehagedekning i Ringerike

Se pkt. 5.11

Skolevei.

Det er fortau langs Krokenveien. Sagaveien er uten fortau, men med liten trafikk og lav hastighet. Fortau langs Hovsmarkveien. Skoleveien må regnes som trygg.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Se dokumentasjon fra Cowi as. Rapporter for Vann, Spillvann og Overvann av 18.04.2023.



Tilkopling for vann og avløp (Cowi)



Løsning for overvann med fordrøyning.(Cowi)

6.17 Plan for avfallshenting/sjøppelsug

Renovasjonsanlegg BRE1-2. Nedgravd anlegg. Er utformet og plassert i samråd med HRA

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er i Ros-analysen påpekt følgende tiltak:

- Skredfare: Det er i vurdering av områderisiko ikke påpekt forslag til avbøtende tiltak.
- Nedbørshendelser. Det er planlagt tiltak mot uheldige konsekvenser av nedbørshendelser. Dette er bl.a. fordrøyningsløsning. Disse tiltakene er sikret i rekkefølgebestemmelser.
- Radongass. Området ligger ikke i utsatt område for radongass. Tek 17 krever generelle tiltak på bygningene.
- Støy fra trafikk: Det er i rapport fra støyrådgiver ikke påpekt behov for støytiltak.
- Trafikkulykke: Det er gult risikonivå for trafikkulykke. Nytt fortau sikres i forbindelse med utbygging i området. Påkobling til eksisterende fortau i Krokenveien sikres ved utbyggingstrinn 2.
- Trafikkulykke i anleggsperiode: Det er grønt risikonivå for trafikkulykke i anleggsperioden. Det tas ikke spesielle tiltak her. Trafikkreglene gjelder.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Se planbestemmelsene. Det er medtatt rekkefølgebestemmelser for rammesøknad, igangsettingssøknad og brukstillatelse. Disse gjelder gjennomføring av offentlige anlegg og fellesanlegg i planområdet.

7. Konsekvensutredning

Det er ikke krav til konsekvensutredning etter forskriftens § 6,7 og 8. Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I eller II.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives. Bruk gjerne bilder og skisser for å vise situasjonen før og etter.

8.1 Overordna planer

Prosjektet er i tråd med kommunens arealstrategi. Det ligger innenfor grense for langsiktig vekst og grense for ytre sentrumssone. Gjeldende samfunnsdel er vedtatt 30.04.15 og har som hovedmålsetting 70% vekst i Hønefoss-området og 30% i utvalgte lokalsamfunn. Planen vil dermed bygge opp under samfunnsdelens ønske om utvikling av kommunens senterområder.

Gjeldende reguleringsplan er 65-01 Haldenjordet. Der er området regulert til småhusbebyggelse. Her er det et avvik, men formannskapet har vedtatt at planområdet skal reguleres til blokkbebyggelse.

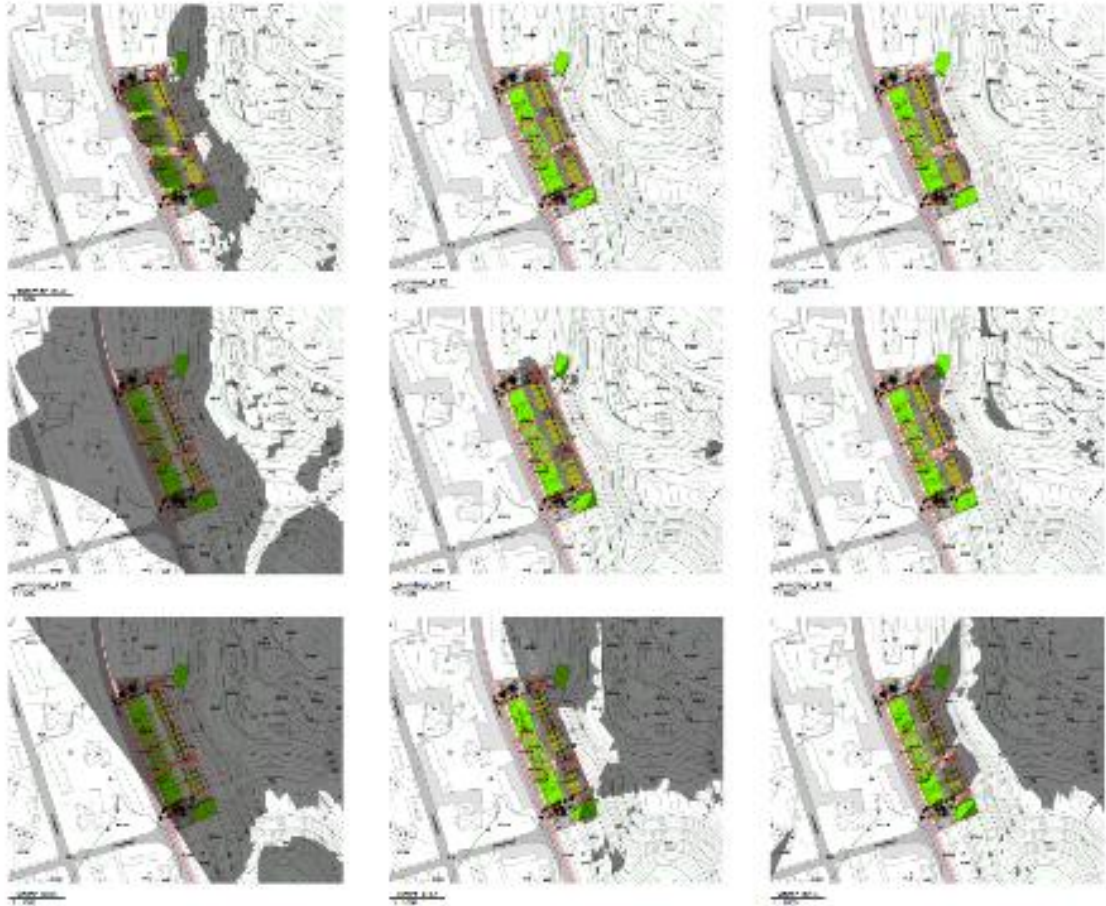
8.2 Landskap

8.2.1 Topografi og landskap

Gjennomføring av planen vil ikke endre landskapsbildet i særlig grad. Bebyggelsen vil være tilpasset skalaen i eksisterende bebyggelse. Den vil ikke medføre store endringer i terrenget. Friarealet opp mot ryggen bak, vil bevares som i dag.

8.2.2 Sol, skygge

Bebyggelsen i planen vil ikke gi negativ skyggevirkning for naboeiendommer. Se sol/skygge-illustrasjon. Bilde nr. 6 er jevndøgn kl. 16, som er den mest aktuelle å vurdere.



8.3 Stedets karakter

8.3.1 Struktur og estetikk/byform

Området inneholder ulike byggeformer i en litt tilfeldig sammensetning, oppstått over tid.

8.3.2 Eksisterende bebyggelse

Området er i dag preget av en blanding av lett boligbebyggelse og blokker omkranset av natur.

Prosjektet er nedskalert til en målestokk som går sammen med bebyggelsen på stedet og understøtte stedets karakter.

8.4 Byform og estetikk

Prosjektet er utviklet i nært samarbeid med kommunen. Det er skalert ned og forsøkt gitt et vennlig inntrykk i gatebildet, ved å dele opp bebyggelsen til tre blokker. Disse er også skalert ned ved fasadeuttrykk, ulike farger og ulike gesimshøyder



Perspektiv (Einar Martin Lundstad)



Perspektiv med naboskap (Einar Martin Lundstad)

Vi ser her at bebyggelsen i prosjektet har en skala som blokkene på vestsiden av Krokenveien og at blokka på nr. 25 har en annen skala med flere etasjer, større lengde og en markert horisontal linjeføring.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Jf. Askeladden og kommunens kartløsning. Se pkt. 5.5

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

8.6.1 Naturverdier

Det er ingen spesielle, kjente naturverdier i planområdet. Jf. Naturbase. Se pkt. 5.6

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Ingen friluftsområder/turområder inngår i planområdet. Jf. kommunens kart.

Planområdet består av eksisterende eneboligtomter og vil ikke berøre almene frilftsinteresser. Se pkt. 6.7

8.8 Uteområder

Planområdet består av eksisterende eneboligtomter og vil ikke berøre almene frilftsinteresser.

8.9 Trafikkforhold

Vegforhold Trafikkøkning/reduksjon

Den kommunale kjørevegen, Krokenveien vil ikke bli endret. Det blir etablert fortau på østsiden langs prosjektet. Det vil bedre sikkerheten for fotgjengere. Prosjektet vil øke trafikkmengden noe, men den er i utgangspunktet liten.

Kollektivtilbud

Brakar har rute i området Haldenjordet. Linje 228 har kort avstand til holdeplasser for prosjektet. Se pkt. 5.9.2

8.10 Barns interesser

RPR for barn og planlegging

Det blir etablert lekeareal i prosjektet for de minste barna. De større barna vil leke i området Storjordet, innerst i området. Prosjektet vil ikke okkupere noe av dagens lekeareal.

8.11 Sosial infrastruktur

8.11.1 Skolekapasitet

Det er skolekapasitet for barne- og ungdomstrinnet i de nye skolene Ullerål skole og Hov ungdomsskole. Se pkt. 5.11

8.11.2 Barnehagedekning

Det er full barnehagedekning i Ringerike

8.12 Universell tilgjengelighet

Boligene og atkomsten til disse, vil oppfylle kravene i Tek 17.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Oppvarming vi skje fra fjernvarme. El-kraft-forsyning med ny trafo etableres i samarbeid med Føye.

8.14 ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens §4-3. I analysen er det tatt utgangspunkt i veileder for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap om utarbeidelse av ROS. Det er vurdert 6 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller miljø.

Følgende hendelser er vurdert:

- 1 - Geotekniske forhold
- 2 - Flom fra nedbørshendelser
- 3 - Radongass
- 4 - Støy fra trafikk
- 5 - Trafikkulykker
- 6 - Anleggsperiode; trafikkulykker, anleggstrafikk

Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområdet på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. Det er foreslått tiltak for oppfølging for alle tema.

8.15 Jordressurser/landbruk

Det er ikke dyrka eller dyrkbart areal innenfor planområdet. Se pkt. 5.8 og 6.12.

8.16 Teknisk infrastruktur

8.16.1 Vann og avløp

Se rapporter fra Cowi av 18.04.2023.

8.16.2 Trafo

Det blir etablert Trafo i området i samarbeid med Føye

8.16.3 Annet

Bredbånd ligger i fellesgrøft med fjernvarme.

8.17 Masseforvaltning og massebalanse

Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives. Overskuddsmassene bør i størst mulig grad gjenbrukes. Dersom det ikke er mulig, må det beskrives hvor overskuddsmassene skal plasseres og om det eventuelt er nødvendig å regulere også dette området. Overskuddsmasse skal oppgis i kubikkmeter (m³). Det er tilstrekkelig med et omtrentlig anslag i reguleringsplaner hvor det er anslått mindre enn 500 m³ overskuddsmasse.

Overskudd av masser er beregnet til 12500 m³. Det er ikke mulighet for å deponere eller bruke disse lokalt i området. De må kjøres bort til godkjent mottak.

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det skal etableres utbyggingsavtale med kommunen om etableringa av teknisk infrastruktur.

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ikke involvert næringsinteresser utenom utbygger og entreprenører.

8.20 Interesse motsetninger

Ser ingen kjente motsetninger. Er kjent med at villparkering har vært et problem. Prosjektet inneholder tilstrekkelig gjesteparkering.

8.21 Avveining av virkninger

Det er ingen kjente vesentlige negative konsekvenser, hverken for naturmiljøet eller det sosiale miljøet. Prosjektet vil bidra med nye boliger som er tilpasset alle grupper og det er tilpasset skala for bebyggelsen i gata.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Merknader omtales kort her (antall og generelt om hovedtemaene som omtales). Selve oppsummeringa og kommentarene til innspillene oversendes et eget word-dokument som legges ved saksframlegget av saksbehandler, som også fyller inn rådmannens kommentarer i det samme dokumentet.

Merknadene fra offentlige parter inneholder i grove trekk påminnelser om lovverk og veiledere.

Merknader fra fjernvarmeleverandør og avfallsselskap omhandler rammebetingelser for deres tjenester.

Merknader fra naboer handler mest om at de ønsker et nedskalert prosjekt samt at de er redd for forverra villparkering og ulemper i anleggsperioden.

Nabo på nr. 25 gir uttrykk for at han ikke ønsker omregulering.

10. Avsluttende kommentar

Prosjektet har sentral beliggenhet og er i tråd med myndighetenes ønske om god utnytting av sentrumsnære arealer. Prosjektet er utarbeidet for å muliggjøre utbygging i to trinn. Det er avsatt tilstrekkelig arealer til fellesfunksjoner innenfor hvert utbyggingstrinn, slik at feltene ikke vil være avhengig av arealer fra hverandre for å kunne etableres. Dette gjelder ikke offentlig infrastruktur som

veg, fortau og annen veggrunn, der dette må være ervervet innenfor hele planområdet før utbygging kan skje. Denne tematikken er beskrevet i planens hensikt, reguleringsformål, og ytterligere redegjort for og oppsummering i reguleringsplanens bestemmelser.

Det nytter en relativt bratt skråning som i dag inneholder fem eneboliger. Skråningen gir noen utfordringer i forhold til atkomst, men som er løst på en god måte.

Det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet i forhold til kjente risikofaktorer.

Prosjektet er nedskalert for å passe inn i omgivelsene.