

Reguleringsplanen 483.

Plan 483 Krokenveien 25- 33 ble vedtatt 20.02.2025. Prosjektets størrelse er samlet 7.5 daa.

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).

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.

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 regnet 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 harvalganger med mulig rømning i 2 retninger, blir også denne problematikken viktig. Det blir avgjørende å kunne nå balkongene med brannvesenets stige bil. Avstand fra balkonger til oppstillingsplass for stige bil på fortau må være innenfor 16 m.

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 Cm 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.

Det foretas samtidig 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 vel 6 m fram på tomte mot sørvest, minsker uteoppholdsarealet her samtidig som uteoppholdsareal mot nordøst økes.

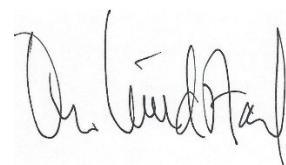
Ihht regplanbestemmelsene for plan 483 Krokenveien 25-33 skal det avsettes minimum 10 m² lekeareal og 27 m² felles uteoppholdsareal, til sammen 37 m² pr boenhet. Private balkonger medregnes ikke.

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.

Forholdet til nabobebyggelse

Ved at bygget trekkes noe lenger fram, senkes det samtidig ca 1 m ned i terrenget. Og ikke minst ligger bygget tilbaketrunket i forhold til all blokkbebyggelse på nordøstsiden Krokenveien. 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.

26.08.2025



Einar Martin Lundstad