



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV INNSPILL TIL OPPSTART AV 3007_481 Detaljregulering for Ankersgate 12-14

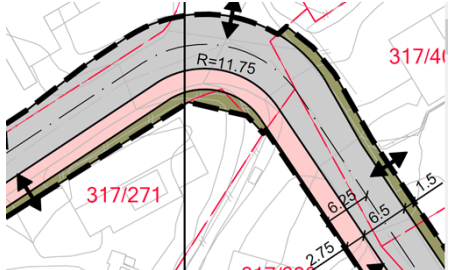
Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 15.05.2023 rev 20.10.2023, 07.11.2023
Kommentert av kommunedirektøren 06.11.2023 og 08.11.2023

Liste over innspill

Nr.	Navn	Dato
1	Bjørn Viker – Tordenskioldsgate 7	13.08.2021
2	HRA avfallsdeponi	13.08.2021
3	Bane NOR	13.08.2021
4	Ivar Jonassen – Ankersgate 17	19.08.2021
5	Tormod Kristoffer Ødegård – Ankersgate 25	19.08.2021
6	Espen Langdalen – Gullagata 8 A	22.08.2021
7	Hos Tove AS – Gullagata 8B	23.08.2021
8	Asbjørn Gomnes – Ankersgate 10A	25.08.2021
9	Liv Åse Haukeland Gomnes – Ankersgate 10A	25.08.2021
10	Astrid H Rye Jonassen – Ankersgate 17	25.08.2021
11	Goman AS avd Hønefoss – Gullagata 3	07.09.2021
12	Per Kristian Holseth – Ankersgate 8A	07.09.2021
13	Ida Tveter – Storløkkaveien 15A	08.09.2021
14	St Hanshagen Boligsameie – Ankersgate 8-10	08.09.2021
15	Marit Aalberg Ledsaak – Rabbaveien 2	09.09.2021
16	Marit Solfrid Håland og Bjørn Solheim – Ankersgate 10	08.09.2021
17	Øyvind Smith – Ankersgate 10	09.09.2021
18	Bjørn Røgeberg (Røgeberg maskin AS) Ankersgate 16	09.09.2021
19	Anne Louise Tollefsen – Ankersgate 13B	09.09.2021
20	Kari og Jens Raastad – Ankersgate 8A	10.09.2021
21	Berg Eiendom AS – Ankersgate 30	10.09.2021
22	Ringerike kommune – Brann og redning	10.09.2021
23	Ringerike kommune – Miljørettet helsevern	10.09.2021
24	Ringerike kommune – Planavdelingen	10.09.2021
25	Mattilsynet avd nordre Buskerud, Hadeland og Valdres	09.09.2021
26	Felleskjøpet AGRI – Ankersgate 22	10.09.2021
27	Torill Ånesen og Per Hassve – Ankersgate 8A	10.09.2021
28	Statsforvalteren i Viken	10.09.2021
29	Sissel Gønås – Storløkkaveien 13	10.09.2021
30	Gazmend Rraci – Storløkkaveien 17B	10.09.2021
31	Ringerike kommune - Utbygging og teknisk forvaltning	15.09.2021
32	NVE – Norges vassdrags - og energidirektorat	08.09.2021

Oppsummering av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>1. Bjørn Viker - Er det avgjort på hvilken side av gaten fortauet skal etableres?</p> <p>Bli gaten smalere? Eller er dette en del av reguleringen?</p>	<p>Forslagsstiller og Ringerike kommune har vurdert ulike løsninger når det gjelder plassering av fortauet. I planforslaget er fortauet lagt på østsiden av Ankersgate og på sørsiden av Gullagata. Begrunnelsen for valget er basert trafikkbildet, trafiksikkerhet, hensyn til næringsdrivende og hva som kan fungere i praksis.</p> <p>Kjørebanelen er regulert til 2x3m + 2x0,25m skulder. Fortauet 2,5m + 0,25 m skulder. Totalt 9,25 m + sidearealer til snøopplag der det er rom for det.</p> <p>Gata blir omtrent med samme bredde som før, men sammen med fortau blir den totale bredden litt større enn i dag.</p>	<p>Kommunedirektøren er enig planforslagets plassering av veg og fortau langs Ankersgate og Gullagata.</p>
<p>2. Hadeland og Ringerike Avfallsselskap – HRA har generelle innspill om renovasjon i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid</p> <ul style="list-style-type: none"> - tilgjengelighet for renovasjonsbiler, aksellast, bredde og stigning på vei - nedgravde renovasjonsløsninger ved boligblokker er et ønske fra HRA - kapasitetsberegninger og tømmeintervall er beskrevet 	<p>Innspillene til HRA skal være ivaretatt i planforslaget.</p> <p>Tilgjengelighet og løsninger for avfallshåndtering foreslås løst på tilsvarende måte som i Ankersgate 8-10.</p> <p>Foreløpige planer viser nedgravd løsning.</p> <p>Renovasjonsbil kan snu innerst i veien ved innkjøring til P-plass, slik som før, eller ved nedkjøring til P-kjeller til den nye boligbebyggelsen.</p>	<p>Kommunen har fått kopi av skriftlig korrespondanse fra HRA (e-post 29.09.2023) som viser at HRA er positiv til løsningen som er skissert i planforslaget.</p> <p>Kommunedirektøren er positiv til at renovasjon er plassert i utkanten av planområdet.</p>
<p>3. Bane NOR – har innspill om</p> <ul style="list-style-type: none"> - byggegrense 30 m fra midtlinje spor - krav om flettverksgjerde med høyde 1,8 m som rekkefølgekrav - jernbanens infrastruktur må tas med i ROS analysen - geoteknisk stabilitet og 	<p>Innspillene fra Bane NOR skal være ivaretatt i planforslaget.</p> <p>Byggegrense på 30 m er tegnet inn på plankartet.</p> <p>Tillatelser iht Jernbanelovens § 10 for bygge- og anleggsvirksomhet i 30 metersonen er tatt inn i planbeskrivelsen og bestemmelsene.</p> <p>Geoteknikk og overvann er utredet. Det er ingen skredfare. Overvann håndteres i hovedsak på egen tomt. Konklusjon er at tomta er godt egnet til utbygging.</p>	<p>Kommunedirektøren anser at innspillene til BaneNOR er godt ivaretatt i planforslaget.</p>

<p>overvannshåndtering må dokumenteres i planarbeidet.</p> <p>- det henvises til veileder for nasjonale interesser og jernbanens tekniske regelverk.</p>	<p>Infrastruktur og sikkerhet ved jernbanen er med i ROS-analysen.</p> <p>Gjerde med høyde 1,8 m tas med som rekkefølgekrav i planbestemmelsen.</p>	
<p>4. Ivar Jonassen</p> <p>– håper bygningene ikke blir høyere enn de i nr 8 og 10.</p> <p>-ser gjerne at det blir jobbet for å gjøre resten av næringsområdet om til boligformål med lav småhusbebyggelse.</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer og høyder på boligbebyggelsen. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer og boenheter er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta, samt innspill og føringer fra overordnet myndighet.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk som blokkene i nr 8 og 10, plassert nærmest jernbanen og eksisterende boligblokker i sør-vest, og en blokk med fem etasjer mot næringsområdet i nord-øst. Dette mener vi vil passe godt inn med eksisterende blokkbebyggelse på naboeiendommen, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligblokkene.</p> <p>Med nytt fortau nordover langs Ankersgate, som ivaretar sikkerheten til myke trafikanter, mener vi det er rom for ca 60 boenheter i Ankersgate 12-14.</p> <p>Resten av næringsområdet er ikke en del av denne detaljreguleringen.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p> <p>Kommunedirektøren viser til at det i forslag til ny arealdel i kommuneplanen, som har vært på høring høsten 2023 er foreslått at Ankersgate nord for planområdet blir avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, og ikke lenger være industriformål.</p>
<p>5. Tormod Kristoffer Ødegård – Ankersgate 25 - ønsker ikke å</p>	<p>Grunneiers ønske om å ikke avstå grunn fra sin eiendom er i stor grad tatt hensyn til</p>	<p>Kommunedirektøren viser til at formannskapet</p>

<p>avstå grunn fra sin eiendom til fortau og gangvei.</p>	<p>ved prosjektering av vei og fortau i svingen ved Goman.</p> <p>Foreløpige tegninger og kommunens kartgrunnlag viser at det er behov for ca 5 m² grunn på det nordre hjørnet til eiendommen 317/271 (Ankersgate 25). Antall kvm er usikkert på grunn av at målebrevet til eiendommen og kartgrunnlaget til kommunen ikke stemmer helt.</p> <p>Slik forslaget foreligger kan det være mulig å justere på eiendomsgrensene ved makeskifte for å unngå grunnverv fra 317/271.</p> <p>Bak forslaget til vei og fortau ligger krav til svingradius for lastebiler og sikkerheten for myke trafikanter.</p> 	<p>strategi og plan har vedtatt at opparbeidelse av fortauet skal være et rekkefølgekrav i planen. Dette for å sikre trygg skoleveg.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i plassering og det som foreligger av prosjektering for fortauet.</p>
<p>6. Tove og Espen Langdalen – dersom fortau legges på nordsiden av Gullagata vil eiendommen Gullagata 8A på 317/400 og 8B på 317/401 miste både grøntareal og deler av innkjøring/P-plasser. Dette medfører redusert bokvalitet og de vil kreve verdiforringelsen erstattet.</p> <p>Langdalen mener at et så sentralt næringsareal ikke bør omreguleres til blokkbebyggelse da området kan gi plass</p>	<p>I forslaget til plankart er fortauet lagt på sørsiden av Gullagata. Se nærmere begrunnelse for det forslaget under pkt 1.</p> <p>Kjørebanelen er regulert til 2x3m + 2x0,25m skulder. Fortauet 2,5m + 0,25 m. Totalt 9,25 m + sidearealer til snøopplag.</p> <p>I målebrevene til 317/400 og 401 pluss flere av eiendommene langs Gullagata har Ringerike kommune avsatt 6,25 m fra senterlinje vei til gateformål. Det gjelder eiendommer på begge sider av gata. Planen legger opp til å regulere gate og fortau innenfor bredden på 2x6,25=12,5m.</p> <p>Det er utført en forenklet konsekvensvurdering som viser at det er en overvekt av positive sider ved å omregulere eiendommen 317/253 fra næring til bolig.</p> <p>Politikerne i Ringerike er positive til omregulering fra næring til bolig gjennom politisk vedtak.</p> <p>Kommunens administrasjon har antydnet at hele området på sikt bør transformeres fra næring til bolig.</p>	<p>Kommunedirektøren er enig i hvordan veien og fortauet er foreslått regulert i planforslaget for denne planen.</p> <p>Kommunedirektøren har i oppstartsfasen avklart at det ikke er krav til en full konsekvensutredning, etter en vurdering gjort etter KU-forskriften.</p>

<p>for ulike typer næringsvirksomhet, som igjen kan gi varige arbeidsplasser sentralt i Hønefoss. Å omregulere et slikt område vil etter deres mening være unødvendig da Hønefoss allerede har flere sentrale områder satt av til fremtidig blokkbebyggelse.</p>		<p>Det ble i politisk oppstart 15.06.2021 vedtatt av formannskapetets Strategi og plan at det kunne gås videre med å regulere boliger innenfor dette planområdet. Området er i forslag til ny kommuneplanens arealdel, som har vært til høring høsten 2023, foreslått å avsette planområdet til boligformål.</p> <p>Kommunedirektøren viser til at det i forslag til ny arealdel i kommuneplanen, som har vært på høring høsten 2023 er foreslått at Ankersgate nord for planområdet blir avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, og ikke lenger være industriformål.</p>
<p>7. Hos Tove AS – vil som følge av utbygging av fortau ved Gullagata 8B gnr 317 bnr 401 miste muligheten for utbygging på eiendommen. Fortau er vist helt inn til hushjørne og vil ha stor konsekvens for eiendommens verdi. Grunneier vil kreve hele eiendommens verdi erstattet.</p>	<p>I forslaget til plankart er fortauet lagt på sørsiden av Gullagata.</p> <p>Kjørebanelen er regulert til 2x3m + 2x0,25m skulder. Fortauet 2,5m + 0,25 m. Totalt 9,25 m + sidearealer til snøopplag.</p> <p>I målebrevet til 317/401 og til flere av eiendommene langs Gullagata er det avsatt 6,25 m til gateformål. Det legges opp til å regulere gate og fortau innenfor bredden på 2x6,25m.</p>	<p>Kommunedirektøren er enig i planforslagets plassering av fortau og veg.</p>
<p>8. Asbjørn Gomnes - ønsker maks fire etasjer</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i nr 8 og 10, i sør-vest mot jernbanen og</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og</p>

	eksisterende blokkbebyggelse, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet mot nord-øst. Dette mener vi vil passe godt inn sammen med eksisterende boligblokker på naboeiendommen, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, og litt variasjon i høyder på boligblokkene.	virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.
9. Liv Åse Haukland Gomnes – ber om maks fire etasjer	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i nr 8 og 10, i sør-vest nærmest jernbanen og mot eksisterende blokkbebyggelse, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet i nord og øst. Dette forslaget mener vi vil passe godt inn med eksisterende boligblokker på naboeiendommen, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligblokkene.</p>	Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.
10. Astrid H Rye Jonassen – er ikke mot to blokker, men håper det blir 4 etasjer. Håper på omregulering av resten av næringsarealet til boligformål. Men da til	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyde på byggene. Antall etasjer og boenheter er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i nr 8 og 10, i sør-vest nærmest jernbanen og eksisterende blokkbebyggelse, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet i nord-vest. Dette mener vi vil passe godt inn med eksisterende bebyggelse, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligblokkene.</p> <p>Resten av næringsområdet er ikke en del av denne detaljreguleringen.</p> <p>Kommunens administrasjon har antydnet at hele området på sikt bør transformeres fra næring til bolig.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p> <p>Kommunedirektøren viser til at det i forslag til ny arealdel i kommuneplanen, som har vært på høring høsten 2023 er foreslått at Ankersgate nord for planområdet blir avsatt til offentlig eller privat</p>

<p>tett lav boligbebyggelse egnet for barnefamilier. Først da kan fortau ned til Parkgata bli utnyttet ordentlig.</p>		<p>tjenesteyting, og ikke lenger være industriformål.</p>
<p>11. Goman AS avd Hønefoss - Goman AS, avd Hønefoss med adresse Gullagt. 3 gnr 317/394 har kun innspill vedrørende planlegging av gangvei for myke trafikanter i Akersgata/ Gullagt.</p> <p>Goman AS har ingen mulighet til å avse noe eiendom for å gjennomføre en gangvei for myke trafikanter. Bakeriet bruker hele tomten til inn- og utkjøring med lastebiltransport. Avstand fra lastebil til nærmeste nabo er kun 8 meter på tvers av Ankersgate.</p> <p>Gomans vurdering er at det ikke er noen god løsning å legge gangvei forbi bakeriet og ned Gullagt. anbefaler at det ses på alternativer som over</p> <p>St.Hanshaugen eller langs toglinjen bak industribyggene i Ankersgata.</p>	<p>Forslag til alternativ løsning med gangvei over StHanshaugen er foreslått av Tronrud Eiendom, men avslått fra kommunens side pga stigningsforhold og utfordringer med drift-vedlikehold vinterstid.</p> <p>Trase langs toglinjen er vurdert men forkastet da vi har liten tro på at fotgjengere vil gå omveien bortom jernbanen.</p> <p>Tronrud Eiendom har med hjelp fra COWI arbeidet for å finne gode løsninger til vei og fortau uten å måtte beslaglegge for mye næringsareal.</p> <p>Forslaget til plankart viser fortauet lagt på østsiden av Ankersgate og sørsiden av Gullagata.</p> <p>Bredden til veiformål (gate+fortau) inklusive veiskulder er regulert til totalt 9,25 m pluss eventuelle sidearealer til snøopplag der det er rom for det.</p> <p>Det er utført sporingsanalyser med lastebil i svingen ved Goman. De viser at det er behov for å breddeutvide gata i svingen. Basert på dette er det behov for noe grunnerverv fra Goman.</p> <p>Forslagsstiller mener forslaget til vei og fortau i dette området vil bidra til en vesentlig forbedring av trafikksikkerheten, noe vi håper Goman verdsetter også for sin virksomhet.</p> <p>Uten at GOMAN avstår grunn til vei/fortau blir det i dette området vanskelig/umulig å opparbeide vei og fortau i den bredden Ringerike kommune har bedt om.</p> <p>Forslagsstiller har hatt en god dialog med Goman underveis i utforming av vei og fortau i dette området.</p>	<p>Kommunedirektøren viser til at formannskapetets strategi og plan 15.06.2021 vedtok at fortauet skal opparbeides i Ankersgate og Gullagata, ned til krysset mellom Parkgata og Gullagata og at planen skal omfatte vegareal for å sikre dette. Dette for å sikre trygg skoleveg.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i hvordan veien og fortauet er foreslått regulert i planforslaget.</p>



	<i>Sporingsanalyse ved Goman</i>	
<p>12. Per Kristian Holseth – Ankersgate 8A</p> <p>De nye blokkene må holdes innenfor samme form, fasade og høyde på fire etasjer som 8-10.</p> <p>Forstod det slik at de nye blokkene skulle ha samme grunnflate og samme antall leiligheter som i no.8 og 10, og kan da ikke se noen grunn til at de nye i nr.12. skal behøve å bli på fem eller seks etasjer. Det vil også bryte med de to eksisterende blokkene.</p> <p>Forventer også at det blir et klart fysisk skille mellom blokkene i nr.12, og de to eksisterende nr.8 og 10 av hensyn til utendørs parkeringsplasser, gjesteparkeringsplasser og avfallskonteinere mm.</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på høyde og antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer og boenheter er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i Ankersgate 8 og 10, i sør-vest nærmest jernbanen, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet i nord-øst. Dette mener vi vil passe godt inn med eksisterende blokkbebyggelse på naboeiendommen, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligblokkene.</p> <p>Maksimal gesimshøyde på bygninger er vist på plankartet.</p> <p>Planforslaget illustrerer boligblokker med samme form og fasader som i Ankersgate 8 og 10. Det estetiske uttrykker til ny bebyggelse skal være slik at det harmonerer med eksisterende blokkbebyggelse uten at det virker sterilt og ensformig. Estetikk er vurdert i planbeskrivelsen og det er inntatt planbestemmelse som stiller krav til redegjørelse for tiltakets estetiske sider ved søknad om igangsettingstillatelse. Prinsippet med utenpåliggende verandaer vil sannsynligvis bli videreført.</p> <p>Innkjøringsveien danner etter vårt syn et naturlig fysisk skille mellom Ankersgate 8-10 og Ankersgate 12-14.</p> <p>Renovasjon er plassert på andre siden av veien for der avfallsbønnene til Ankersgate 8 og 10 ligger.</p> <p>Feilparkeringer kan gå i begge retninger. Sameiene må vurdere om de hver for seg eller i samarbeid lager systemer og rutiner som ivaretar beboernes interesser angående parkering. P-plasser kan for eksempel merkes med hvilke boliger de tilhører.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p> <p>De to nye blokkene som er planlagt har alle sine funksjoner, slik som adkomst, parkering, fortau innenfor eget område. Vi viser til det henvises til vedlegget «Illustrasjonsplan» som på en oversiktlig måte viser hvordan området vil bli opparbeidet.</p>
<p>13. Ida Tvetter – Nærmeste nabo over jernbanelinje.</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse</p>

<p>Jeg har full forståelse for at området blir omregulert til boligområde, men føler at en 6 etg blokk bli veldig påtrengende for oss og vårt privatliv.</p> <p>Vi flyttet til Storløkka mye fordi området er et gammelt ferdigbygd boligområde og er regulert til enmannsboliger. Ber med tanke på dette om at de kommende blokkene begrenses til 4 etg. 6 etg vil også i enda større grad påvirke utsikten mot StHanshaugen enn hva en på 4 etg vil, noe som også kan påvirke boligpriser på denne siden av jernbanen. Vår utsikt vil bli overtatt av blokkene.</p> <p>Hvis det mot våre ønsker blir en 6 etg blokk ber vi om at leilighetenes verandaer ikke vendes mot storløkka. De fleste eiendommene er i bakke ned mot jernbanen og har liten mulighet for å skjerme seg mot overhengende innsyn fra blokkene.</p>	<p>antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i nr 8 og 10, i sør-vest nærmest jernbanen/Storløkka, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet i nord-vest. Dette mener vi vil passe godt inn med blokkbebyggelsen på naboeiendommen og gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på bebyggelsen.</p>	<p>til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p>
<p>14. StHanshagen Boligsameie – <u>Veien fra Ankersgate til nr 6-8-10-12.</u> Sameiet ønsker et felles veilag for drift og vedlikehold av innkjøringsvei. Fartsgrense på 20 km. Beholde snuplass for lastebil på den siden av</p>	<p><u>Veien fra Ankersgate til nr 6-8-10-12.</u> Felles veilag med Ankersgate 6-8-10-12 og næringsdrivende som sokner til innkjøringsveien er et godt forslag som tas til orientering. Det er ikke adgang til å gi bestemmelser i planen som regulerer privatrettslige forhold. Eventuell etablering av felles veilag må avklares utenom planen.</p>	<p><u>Veien fra Ankersgate til nr 6-8-10-12.</u> Denne adkomstveien er privat, og derfor ikke noe som kommunedirektøren har noen formening om hvordan skal bli vedlikeholdt, herunder om det skal være veglag m.m.</p>

<p>veien. Veibredde 7 m. Plass for snøopplag.</p> <p><u>Logistikk i byggeperioden.</u></p> <p>Sameiet foreslår en rundkjøring for tyngre kjøretøyer med innkjøring mellom Felleskjøpet og Røgeberg og utkjøring mellom Ankersgate 6 og 16.</p> <p>Sameiet påpeker også flere forhold som tilhører byggesaken som støy, byggeplassbelysning, arbeidstid, snuing og rygging samt varelevering.</p> <p><u>Bygg.</u></p> <p>Sameiet ber om bygg med maks høyde på 4 etasjer. De mener at høyde på bygg vil gi føringer for planer videre nordover. Høyere bygg enn 4 etasjer vil danne en uønsket barriere sett fra Storløkka og eneboliger langs Ankersgate. Formen på nye blokker kan være lik som i 8 og 10, men farge på nye blokker og utførelse av</p>	<p>Det er plass til å snu lastebil i enden av adkomstveien.</p> <p>Areal regulert til veiformål med kanter og sidearealer er foreslått med en bredde på 7m.</p> <p><u>Logistikk i byggeperioden.</u></p> <p>Rundkjøring for tyngre kjøretøy under byggeperioden er et forslag som tas med videre til vurdering i byggesak. For å få til en slik løsning er vi avhengig av velvilje fra flere grunneiere.</p> <p>Forhold som regulerer byggeplassen må vurderes i forbindelse med byggesak. Det er inntatt bestemmelse i planen som sier at det skal sendes inn plan for anleggsarbeidene som inneholder plassering av eventuelle brakker med adkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikk, støv og støy i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.</p> <p><u>Bygg.</u></p> <p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer og boenheter er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i nr 8 og 10, for den som ligger nærmest jernbanen og nr 10, videre en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet. Dette mener vi vil gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligbebyggelsen. Statsforvalteren har gitt innspill om høy arealutnyttelse på en så sentral tomt.</p> <p>I planforslaget har vi skissert to boligblokker med tilsvarende grunnflate og lignende fasader som i Ankersgate 8 og 10. Verandaer vil sannsynligvis bli utenpåliggende som i Ankersgate 8 og 10.</p> <p>Det estetiske uttrykket til ny bebyggelse skal være slik at det harmonerer med eksisterende boligbebyggelse uten at det virker sterilt og ensformig. I planbestemmelser er det inntatt</p>	<p>Det er regulert inn fortau, som sikrer ivaretagelse av myke trafikanter.</p> <p><u>Logistikk i byggeperioden.</u></p> <p>Bestemmelsen som Tronrud Eiendom AS omtaler er nr 3.11 i bestemmelsene vedlagt planforslaget.</p> <p>Kommunedirektøren mener det er naturlig at dette kravet kommer ved byggesaken, og ikke i plansaken.</p> <p><u>Bygg</u></p> <p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p> <p>For bestemmelse om estetikk, se nr 3.6 i bestemmelsene.</p>
--	--	--

<p>balkonger/rekkverk bør være forskjellig fra 8 og 10.</p> <p><u>Nytt sameie i 12.</u></p> <p>Ankersgate 12 må få et navn som skiller seg ut fra StHanshagen.</p> <p><u>Parkeringsplasser.</u></p> <p>Det påpekes at parkering vil bli en utfordring i nærområdet og det listes opp krav til antall P-plasser. Sameiet foreslår flere P-plasser i kjeller for</p>	<p>bestemmelse som stiller krav til redegjørelse av tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv og omgivelsene. I tråd med punkt 1.5 i Formingsveilederen for Ringerike kommune (2021) skal volum, form, materialbruk og farger vurderes.</p> <p><u>Nytt sameie i 12-14.</u></p> <p>Innspill til valg av navn på sameiet tas til orientering.</p> <p><u>Parkeringsplasser.</u></p> <p>Parkeringsdekning er vurdert ut ifra parkeringskravet i bestemmelsene til Områdeplan for Hønefoss. På bakgrunn av vurderingen er det inntatt bestemmelse i planen som stiller krav til at antall biloppstillingsplasser.</p> <p>I den foreløpige situasjonsplanen er det illustrert 64 p-plasser, hvorav 38 p-plasser i p-kjeller, og 26 p-plasser på bakkeplan. Endelig antall P-plasser på og under bakken bestemmes i byggesak.</p> <p>Vår vurdering er at arealet langs jernbanen er best egnet til parkering siden det er innenfor byggegrensen til Bane NOR og lite egnet til andre formål pga banestøy.</p> <p>Innspillet knyttet til å plassere deler av sykkelparkeringen i p-kjeller er vurdert, men vi har foreløpig kommet frem til at det ikke er aktuelt å utvide garasjekjelleren under terreng ytterligere. Dette av flere hensyn, blant annet overvann. Sykkelparkering planlegges etablert i lett tilgjengelig og i nær tilknytning til inngangene.</p> <p><u>Vann, avløp, overvann og brannvann.</u></p> <p>VA skal tilkobles kommunalt nett. Plassering av tilkoblinger og fjerning av anboringer vil bli prosjektert i byggesak. Tekniske planer må utarbeides i nært samarbeid med kommunen.</p> <p>Overvann skal ivaretas på egen tomt.</p>	<p><u>Nytt sameie i 12-14.</u></p> <p>Navn på sameie er et privat forhold som ikke kommunedirektøren har noen formening om.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i antall plasser. Det er i bestemmelsene også sikre at 8 av plassene skal være gjesteparkering.</p> <p>I den foreløpige situasjonsplanen er det illustrert 64 p-plasser, hvorav 38 p-plasser i p-kjeller, og 26 p-plasser på bakkeplan. Endelig antall P-plasser på og under bakken bestemmes i byggesak.</p> <p><u>Vann, avløp overvann og brannvann</u></p> <p>Kommunedirektøren mener disse temaene er tilstrekkelig utredet og sikret i planforslaget.</p>
--	---	---

<p>biler og sykler enn hva som er vist på foreløpig planskisse.</p> <p><u>Vann, avløp, overvann og brannvann.</u></p> <p>Sameiet anbefaler å se grundig på VA løsning for nye boligblokker.</p>		
<p>15. Marit Aalberg Ledsaak- ønsker maks 4 etasjer</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som i Ankersgate 8 og 10, nærmest jernbanen, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet. Dette mener vi vil passe godt inn med blokkbebyggelsen på nabotomta, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligbebyggelse.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomta og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p>
<p>16. Marit Solfrid Håland og Bjørn Solheim – Refererer til byplan, estetikk og mener det skal være maks 4 etasjer. De mener antall etasjer vil danne presedens for resten av området.</p> <p>Marit og Bjørn forslår en P-plass for hver boenhet i P-kjeller.</p> <p>Det er like innspill på byggeplassaktivitet som fra StHanshagen boligsameie.</p> <p>Marit og Bjørn mener at det må opparbeides fortau helt ned til Hønengaten.</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i Ankersgate 8 og 10, nærmest jernbanen, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet. Dette mener vi vil gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligbebyggelsen.</p> <p>Det er inntatt bestemmelse i planen som stiller krav til at antall biloppstillingsplasser.</p> <p>I den foreløpige situasjonsplanen er det illustrert 64 p-plasser, hvorav 38 p-plasser i p-kjeller og 26 p-plasser på bakkeplan. Antall P-plasser på og under bakken bestemmes endelig i byggesak.</p> <p>Vi mener parkering langs jernbanen er god arealutnyttelse i et område med byggeforbud og banestøy.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomta og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p> <p>Kommunedirektøren er positiv til at mesteparten av parkeringen er i parkeringskjelleren. Bestemmelsene bestemmer hvor mange plasser det skal være, og har et eget antallskrav til gjesteparkering. Se vedlegget «Illustrasjonsplan» og</p>

	<p>Av hensyn til overvann som skal infiltreres lokalt er det ikke hensiktsmessig med større p-kjeller.</p> <p>Det er inntatt bestemmelse i planen som sier at det skal sendes inn plan for anleggsarbeidene som inneholder plassering av eventuelle brakker med adkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikk, støv og støy i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.</p> <p>Fortau og sikkerhet for myke trafikanter er et viktig tema i planarbeidet.</p> <p>Fortau langs Ankersgate og Gullagata ned til Parkgata er lagt inn i plankartet.</p>	<p>bestemmelsene nr 3.4 for detaljer.</p> <p>Kommunedirektøren anser at anleggsperioden er tilstrekkelig ivaretatt i plansaken gjennom at det stilles krav til mer dokumentasjon om anleggsarbeidene ved byggesaken.</p> <p>Fortau både langs Ankersgate og Gullagata og langs adkomstveien vil gi en fin opparbeidelse og gjøre det trygt for myke trafikanter i området.</p>
<p>17. Øyvind Smith-</p> <p><u>Bygg</u></p> <p>Øyvind refererer til byplan og mener det skal bygges maks 4 etasjer. Han mener høyde på bygg vil sette en standard for det som skal skje videre nordover. Øyvind mener at 6 etasjer vil danne en barriere sett fra Storløkka og eneboliger langs Ankersgate. Formen på bygget kan være likt med 8-10, men gjerne annen farge og annen for på rekkverk.</p>	<p><u>Bygg</u></p> <p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer og boenheter er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i Ankersgate 8 og 10, i sør-vest nærmest jernbanen, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet i nord-øst. Dette mener vi vil passe inn med blokkbebyggelsen på naboeiendommen, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligbebyggelsen.</p> <p>Det estetiske uttrykket til ny bebyggelse skal være slik at det harmonerer med eksisterende boligbebyggelse uten at det virker sterilt og ensformig. I planbestemmelseene stilles det krav til redegjørelse av tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv og til omgivelsene. I tråd med punkt 1.5 i Formingsveilederen for Ringerike kommune (2021) skal volum, form, materialbruk og farger vurderes.</p>	<p><u>Bygg</u></p> <p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p> <p>Bestemmelsen om estetikk, nr. 3.6 i bestemmelsene, sikrer at det estetiske uttrykket til ny bebyggelse skal forholde seg til bebyggelse i Ankersgate 8 og 10, men samtidig også tilføye nye visuelle kvaliteter.</p> <p><u>Veien inn fra Ankersgate til nr 6-8-10-12</u></p> <p>Denne adkomstveien er privat, og derfor ikke</p>

<p><u>Veien inn fra Ankersgate til nr 6-8-10-12</u></p> <p>Det må dannes et felles veilag før utbygging starter. Fartsgrense 20 km/t.</p> <p>Snødepot må inntegnes på reguleringsplan eller situasjonsplan.</p> <p>Vei må istandsettes etter utbygging. Snuhammer må beholdes men kan flyttes litt.</p> <p>Veibredde på 7 m må beholdes i uendret trase.</p> <p>Frisiktsoner må tegnes inn.</p> <p>Parkering for 8-10 må ikke innsnevres.</p> <p><u>Logistikk i byggeprosessen</u></p>	<p><u>Veien inn fra Ankersgate til nr 6-8-10-12</u></p> <p>Krav om felles veilag/velforening med 6-8-10-12 tas til orientering.</p> <p>Snuplass for lastebiler kan skje ved P-plass innerst i veien.</p> <p>Innkjøringen til 6- 8-10-12 inngår i planområdet. Veien er for blandet trafikk med kjøretøy og myke trafikanter. Avkjøringen ligger i sone med fartsgrense 30 km/t. Innkjøringen er kort med en rett strekning og må betraktes som relativt trafikksikker. Vi har ikke foreslått å endre på fartsgrenser i forbindelse med denne reguleringsplanen.</p> <p>Veibredde er vurdert i planarbeidet. Erfaringer tilsier at smale veier gir lavere hastighet enn brede veier. Planforslaget legger opp til en kjørebredde på 4,5 m og 2 m til fortau . Totalt 7 m bredde til veiformål med sidearealer.</p> <p>Kjørebane på 4,5 m gir begrenset rom for snøopplag langs innkjøringsveien.</p> <p>Planbestemmelsene åpner for at friområdet langs jernbanen kan benyttes til snøopplag. Plass til snødepot langs jernbanen er vist på situasjonsplan.</p> <p>Frisiktzone i avkjøringen ved Ankersgate er tegnet inn på plankartet.</p> <p><u>Logistikk i byggeprosessen</u></p> <p>Innspillene tas til orientering og vil bli vurdert i byggesak.</p> <p>Det er inntatt bestemmelse i planen som sier at det skal sendes inn plan for anleggsarbeidene som inneholder plassering av eventuelle brakker med adkomst og parkering, kjøremønster for anleggstrafikk, støv og støy i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.</p> <p><u>Sameie</u></p> <p>Innspill tas til orientering.</p> <p><u>Parkeringsplasser</u></p> <p>Det er inntatt bestemmelse i planen som stiller krav til at antall biloppstillingsplasser .</p>	<p>noe som kommunedirektøren har noen formening om hvordan skal bli vedlikeholdt, herunder om det skal være veglag m.m.</p> <p>Snødepot er tegnet inn på illustrasjonsplanen.</p> <p>Det er regulert inn fortau på adkomstveien, og dette vil sikre gjøre det trygt for myke trafikanter.</p> <p>Kommunedirektøren kan ikke se at parkeringen til 8-10 innsnevres på noen måte i planforslaget.</p> <p><u>Logistikk i byggeprosessen</u></p> <p>Kommunedirektøren mener dette er tilstrekkelig sikret gjennom dokumentasjonskrav i byggesaken.</p> <p><u>Sameie</u></p> <p>Dette er et privatrettslig forhold som ikke er opp til kommunedirektøren å mene noe om.</p> <p><u>Parkeringsplasser</u></p> <p>Kommunedirektøren er enig i planforslagets bestemmelser om parkering. Nærheten til sentrum gjør at det legges opp til at det blir i om lag 1 parkeringsplass til hver leilighet. Bestemmelsene setter krav til</p>
--	---	--

<p>Foreslår rundkjøring med innkjøring mellom Felleskjøpet og Røgeberg og ut veien mellom 6 og 16.</p> <p>Øyvind har flere innspill som går på organisering, arbeidstid, støy og sikkerhet på byggeplassen.</p> <p><u>Sameie</u></p> <p>Sameiet i nr 12 må få et annet navn enn det i 8-10 slik at forveksling unngås. Foreslår Personløkka eller Andersløkka.</p> <p>Ankersgate 12-14 må være ett sameie.</p> <p><u>Parkeringsplasser</u></p> <p>Minst en garasje plass til hver leilighet og 18 plasser til bil nr 2 pluss to HC plasser.</p> <p><u>Innspill til foreløpig situasjonsplan</u></p> <p>Den foreslåtte sykkelparkeringen langs jernbanen foreslås flyttet til utvidet P-kjeller. Foreslår større P-kjeller og færre plasser på bakken og i garasjer. Ønsker mest mulig trafikk ned i kjeller og ikke forbi boliger nærme gata. Foreslår å</p>	<p>I den foreløpige situasjonsplanen er det illustrert 64 p-plasser, hvorav 38 plasser i kjeller, og 26 p-plasser på bakkeplan. 5 av p-plassene på bakkeplan er vist som HC-plasser. I p-kjeller er det avsatt 2 plasser til forflytningshemmede.</p> <p>Av hensyn til krav fra kommunen om at alt overvann skal infiltreres lokalt er det ikke hensiktsmessig med større areal til p-kjeller.</p> <p><u>Innspill til foreløpig situasjonsplan</u></p> <p>Sykkelparkering er flyttet for å gi plass til flere P-plasser langs jernbanen. Parkering i byggeforbudssonen langs jernbanen mener vi er god arealutnyttelse. Nedkjøring til P-kjeller er lagt slik at man unngår å lede denne trafikken forbi Ankersgate 10.</p> <p>Antall P-plasser i kjeller er økt fra 26 til 38.</p> <p>Garasjerekken er tatt bort og erstattet av flere P-plasser i kjeller.</p> <p>Veien som er vist på plankartet vil bli prosjektert mer i detalj i byggesak. I utgangspunktet gjelder ny plan for området innenfor planavgrensningen. Vi er klar over at innerste delen av veien er illustrert utenfor plan-avgrensningen. Dette var for å vise den praktiske løsningen på vei og fortau. Situasjonsplanen endret i reviderte tegninger.</p> <p>For å holde hastigheten nede uten bruk av farstempere har vi foreslått kjørebane på 4,5 m, fortau på 2 m. Veien er tegnet på plankart og i illustrasjonsplanen.</p> <p><u>Vann og avløp</u></p> <p>Tidligere utredninger utført av COWI viser at det er tilstrekkelig kapasitet på VA ledninger i området.</p> <p>Det er flere mulige tilkoblingspunkter i området, blant annet til vannledning som krysser over Ankersgate 10 og går bort til tomtegrense til Ankersgate 12. Tilkobling i Ankersgate er også mulig.</p> <p>Tilstandsvurdering og VA prosjektering vil bli gjort før IG.</p>	<p>gjesteparkeringsplasser. Arealet langs jernbanen egner seg ikke til bebyggelse eller uteopphold pga byggegrense og støy, så det hensiktsmessig at noe parkering kan være på bakkeplan.</p> <p><u>Innspill til foreløpig situasjonsplan</u></p> <p>Kommunedirektøren er enig i innholdet i nåværende illustrasjonsplan, se vedlegg til planforslaget.</p> <p><u>Vann og avløp</u></p> <p>Kommunedirektøren mener at vann og avløp er tilstrekkelig utredet og sikret i planforslaget.</p> <p><u>Trafikksituasjon i området</u></p> <p>Planforslaget er nøye drøftet med kommunens vegavdeling i flere omganger. Kommunedirektøren er enig i planforslagets løsning av plassering av veg og fortau, både i Ankersgate, Gullagata og den private adkomstveien. Hellebakken/Lagesens gate er ikke inkludert i denne planen.</p>
--	--	--

<p>korte inn utvendig garasjerekke langs jernbanen. Kommentarer til veibredde vs plangrense.</p> <p><u>Vann og avløp</u></p> <p>Øyvind Smith har innspill med hensyn på kapasitet og tilstand på VA ledninger.</p> <p>Avgreininger som ikke skal benyttes videre må fjernes eller plomberes (terses)</p> <p><u>Trafikksituasjon i området</u></p> <p>Det er økende trafikkmengde og høy hastighet i Ankersgate. Tungtrafikk bør ikke kjøre i Hellebakken. Foreslår å lage vei med fortau i full bredde frem til Goman, og en innsnevret løsning forbi Goman. Hellebakken må stenges for tungtrafikk og det må anlegges fartshumper i Ankersgate forbi Felleskjøpet/Goman.</p>	<p><u>Trafikksituasjon i området</u></p> <p>Trafikksituasjon og løsning på vei/fortau er utredet i planprosessen.</p> <p>Ringerike kommune har utført trafikk telling høsten 2021. Den viser at trafikkmengden er under det som ble beregnet i 2015. Andel tungtrafikk på 3 % er også under det som ble kalkulert.</p> <p>Fartshumper i Ankersgate har vi vurdert, men vi har ikke foreslått at det skal legges inn som et krav i reguleringsbestemmelsene, siden det kan være andre løsninger som bidrar til å redusere farten.</p> <p>Fortau langs Ankersgate og Gullagata er lagt inn i planforslaget som et trafikksikkerhetstiltak.</p>	
---	--	--

<p>18. Røgeberg Maskin-</p> <p>Det er ikke plass til hverken utvidelse eller forskyvning av bilveien, eller etablering av fortau på vestsiden av dagens vei.</p> <p>Plassen som nå benyttes til parkeringen foran Røgeberg Maskin kan ikke gjøres smalere.</p> <p>Parkeringsplassen vår er helt nødvendig for butikkdriften, og kan ikke erstattes av parkering andre steder. Vi ber om at dette hensyntas i behandlingen av detaljreguleringsplanene.</p> <p>Vi foreslår å heller lage en god gangvei over St.Hanshaugen ned til Parkgata. Denne gaten er jo akkurat ferdig bygd om for å hensynta myke trafikanters sikkerhet. Jeg kan ikke se at det blir noe lengre vei å gå fra blokkbebyggelsen til Tronrud Eiendom ved å velge denne løsningen.</p> <p>Denne løsningen sammen med gang/sykkelvei langs jernbanen vil gi et fullverdig tilbud til myke trafikanter.</p> <p>Lavere kostnader blir det nok også.</p>	<p>Løsning på vei og fortau er utredet i planprosessen.</p> <p>Innspill fra Røgeberg på alternativer til fortau langs Ankersgate er vurdert.</p> <p>Flere alternativer til fortau er foreslått i planarbeidet. G/S-vei både over StHanshaugen og langs jernbanen er vurdert men de er forkastet av kommunen. Kommunen mener G/S-vei over StHanshaugen ikke er egnet om vinteren, og at den vil kreve mye ressurser til drift- og vedlikehold. G/S- vei langs jernbanen vil sannsynligvis ikke bli benyttet av gående som skal i retning Høengata og Parkgata.</p> <p>Forslag til fortau slik det foreligger nå er langs østsiden av Ankersgate, og videre ned sørsiden av Gullagata ned til Parkgata.</p> <p>Sjikane og innsnevring av gata forbi Røgeberg Maskin er vurdert, men forkastet av hensyn til trafikken, trafikksikkerhet og nærheten til krysningpunkt for gående. Vår vurdering er at trafikksikkerheten øker betraktelig når fortau er etablert på andre siden av gata for Røgeberg.</p> <p>Det mener vi vil være positivt for næringsdrivende og beboere i Ankersgate.</p>	<p>Kommunedirektøren viser til at formannskapetets strategi og plan 15.06.2021 vedtok at fortauet skal opparbeides i Ankersgate og Gullagata, ned til krysset mellom Parkgata og Gullagata og at planen skal omfatte vegareal for å sikre dette. Dette for å sikre trygg skoleveg.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i hvordan veien og fortauet er foreslått regulert i planforslaget.</p> <p>Illustrasjonsplanen viser hvordan parkering til Røgeberg løses i ny situasjon. Kommunedirektøren har drøftet dette med de fagansvarlige for veg i kommunen og mener dette er en akseptabel endring.</p>
<p>19. Anne Louise Tollefsen-</p> <p>Ber om maks 4 etasjer slik at de kan beholde kveldssolen på nylig oppgradert terrasse. De frykter at bygg på 6 etasjer vil forringe verdien på dere bolig.</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som i Ankersgate</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer.</p>

<p>De frykter også at 6 etasje bygg vil gi flere boenheter og økt trafikk i Ankersgate. Spør om antall planlagte P-plasser. Ønsker parkering forbudt i Ankersgate.</p> <p>Hun spør om opparbeidelse av fortau også åpner muligheten for at septiktanker kan saneres og spillvann kobles til kommunalt nett.</p>	<p>8 og 10, nærmest jernbanen, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet. Dette mener vi vil passe godt inn med boligblokkene på naboeiendommen, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligbebyggelsen.</p> <p>Det er inntatt bestemmelse i planen som stiller krav til antall biloppstillingsplasser.</p> <p>I den foreløpige situasjonsplanen er det illustrert 64 p-plasser, hvorav 38 p-plasser i p-kjeller og 26 p-plasser på bakkeplan.</p> <p>Sanering av septiktanker inngår ikke i dette planarbeidet fra vår side.</p> <p>Ringerike kommune må svare på hvilke planer som foreligger når det gjelder sanering av septiktanker.</p>	<p>For å vite mer om sanering av septiktanker, kan det tas kontakt med kommunen v/Teknisk forvaltning vann og avløp. Dette inngår ikke i denne reguleringsplanen.</p>
<p>20. Kari og Jens Raastad- Innspill på byggehøyde - maks 4 etasjer.</p> <p>Foreslår at flest mulig P-plasser legges under bakken. Foreslår samlet utbygging av Ankersgate 12-14-16. (Røgeberg ligger i nr 16.)</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på byggene. Antall etasjer er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som i Ankersgate 8 og 10, nærmest jernbanen, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet. Dette mener vi vil passe inn med blokkbebyggelsen på naboeiendommen, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligbebyggelsen.</p> <p>Det er inntatt bestemmelse i planen som stiller krav til antall biloppstillingsplasser.</p> <p>I den foreløpige situasjonsplanen er det illustrert 64 p-plasser, hvorav 38 p-plasser i p-kjeller og 26 p-plasser på bakkeplan.</p> <p>Vi mener parkering langs jernbanen er god arealutnyttelse i et område med byggeforbud og banestøy.</p> <p>Regulering av Ankersgate 16 inngår ikke i denne detaljreguleringen.</p> <p>Det er et ønske fra forslagsstiller og Ringerike kommune om felles innkjøring til 6-8-10-12-14. Vi mener veien vil danne et naturlig skille mellom eksisterende og ny bebyggelse, og det er et ønske om færrest mulig avkjørsler fra Ankersgate. Felles innkjøring er beholdt i planforslaget.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p> <p>Kommunedirektøren er positiv til at flesteparten av parkeringsplassene legges under bakken.</p>

<p>Foreslår innkjøring til nye blokker på nordsiden langsetter grensen til Felleskjøpet.</p>		
<p>21. Karianne Berg (Berg Eiendom - Bowlinghallen) –</p> <p>Det er ikke aktuelt for Berg Eiendom at det etableres fortau på tomten Ankersgate 30- Bowlinghallen)</p> <p>Ber om at det sees på annen og bedre løsning for å ivareta næringslivet og de myke trafikantene.</p> <p>Foreslår at det sees på muligheten for å etablere fortau over St. Hanshaugen og ned til Parkgata, hvor det i dag er tilrettelagt for myke trafikanter.</p> <p>Et annet alternativ er å lage fortau langs jernbanetraseen.</p> <p>Er forøvrig positive til utvikling i området.</p>	<p>Innspillene fra Berg Eiendom er tatt hensyn til i planarbeidet.</p> <p>Fortau er nå planlagt opparbeidet langs østsiden av Ankersgate.</p> <p>Alternative traseer for G/S vei over StHanshaugen og langs jernbanen er foreslått og utredet av forslagsstiller, men forkastet av kommunen.</p> <p>Forslagsstiller mener fortau langs østsiden av Ankersgate vil bidra til å øke sikkerheten for myke trafikanter og samtidig ivareta interessene til næringslivet langs gata på en god måte.</p> <p>Forslagsstiller har hatt en god dialog med de næringsdrivende i planprosessen.</p>	<p>Kommunedirektøren anser innspillene fra Berg Eiendom er ivaretatt i planarbeidet. Det vises til at Kommunedirektøren viser til at formannskapetets strategi og plan 15.06.2021 vedtok at fortauet skal opparbeides i Ankersgate og Gullagata, ned til krysset mellom Parkgata og Gullagata og at planen skal omfatte vegareal for å sikre dette. Dette for å sikre trygg skoleveg.</p>
<p>22. Ringerike brann og redning Ringerike kommune - Minner om at dersom boligblokk har ett trappeløp må brannvesenet ha tilgang til alle leiligheter med stigebil.</p>	<p>Innspill fra brann og redning tas med i det videre arbeidet.</p> <p>Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap er lagt til grunn ved utarbeidelsen av reguleringsplanen.</p> <p>Oppstillingsplasser for brannvesenets stigebil er vist på situasjonsplanen. Tilgang til to fasader dekker rømning fra alle boenhetene siden man kan rømme på veranda rundt hjørnet.</p>	<p>Kommunedirektøren har løpende gjort avklaringer med Brann og redning underveis i planprosessen og de er enig i planforslaget slik det foreligger nå.</p> <p>Oppstillingsplasser og adkomst for brannbil på uteområdet er regulert inn med egne bestemmelsesområder i planen.</p>
<p>23. Miljørettet helsevern Ringerike kommune –</p> <p>Fortetting med boliger i nærområdene til sentrum er ønskelige tiltak. Boligene blir liggende nær gate og</p>	<p>Banestøy er utredet i planarbeidet. Krav om støytiltak mot jernbanen er tatt inn i planbestemmelsen.</p> <p>Lekeplasser støyskjermes og sikres mot P-plass med en bodrekke.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at planforslaget tar tilstrekkelig hensyn til støy gjennom tiltak som er sikret i bestemmelse.</p> <p>Lek og uteoppholdsareal er</p>

<p>jernbane og kan bli påvirket av støy og luftforurensninger.</p> <p>Forslagsstiller må sikre at boligene og uteoppholdsarealer blir tilrettelagt for rekreasjon, sosiale møteplasser, aktivitet , lek o.l.</p>	<p>Forslagsstiller har i planforslaget lagt inn uteoppholdsplasser, lekeplasser, grøntområder og steder for sosial omgang med muligheter for lek og ulike aktiviteter.</p>	<p>sikret i bestemmelsene. Det er et eget arealkrav til lekeplass innenfor område regulert til uteoppholdsareal.</p>
<p>24. Planavdelingen Ringerike kommune-</p> <p>Ber om at en oppsummering av alle innspill oversendes.</p> <p>Relevante føringer i tillegg til de tradisjonelle veilederne er</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veg og gatenorm for Ringerike kommune - Formingsveileder for Ringerike kommune - Teknisk veilysnorm og Ringerike kommune 	<p>Dette dokumentet er en oppsummering av alle innspill.</p> <p>Alle innspill legges ved i innsendingen til kommunen.</p> <p>Relevante veiledere og forskrifter er benyttet i planarbeidet.</p>	<p>Kommunedirektøren anser innspillet som ivaretatt.</p>
<p>25. Mattilsynet –</p> <p>Mattilsynet er sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann.</p> <p>Mattilsynet har gått gjennom saken og kan ikke se at tiltaket har vesentlig betydning for noen av disse områdene. De forutsetter at boligene knyttes til offentlig vann og avløp.</p>	<p>Nye boligblokker vil tilknyttes kommunalt vann og avløpsnett.</p> <p>Det er ikke registrert forurenset grunn.</p>	<p>Kommunedirektøren har ingen øvrige kommentarer til dette.</p>
<p>26. Felleskjøpet AGRI –</p> <p><i>Innspillene fra Felleskjøpet er omfattende og ikke gjengitt i sin helhet men som en oppsummering. Forslagsstiller anbefaler lesere å lese hele innspillet fra Felleskjøpet.</i></p>	<p><u>Generelt</u></p> <p>Forslagsstiller har utarbeidet en forenklet konsekvensutredning som viser at det er en overvekt av positive sider ved å omregulere eiendommen 317/253 fra næring til bolig.</p> <p>Administrasjonen i kommunen har stilt seg positive til å omregulere fra næring til bolig.</p>	<p>Felleskjøpet AGRI anerkjennes som en viktig part i saken, selv om de er fester og ikke hjemmelshaver.</p> <p>Det ble i politisk oppstart 15.06.2021 vedtatt av formannskapet Strategi og plan at det kunne gås videre med å regulere boliger</p>

<p><u>Generelt</u></p> <p>Felleskjøpet har varig rett til feste og mener at de i regulerings-saken må behandles som alminnelig eier av eiendommen Ankersgate 22.</p> <p>Detaljreguleringen vil ha alvorlige konsekvenser for Felleskjøpets virksomhet på eiendommen. De stiller seg derfor negativ til planarbeidet og ønsker primært at arbeidet med detaljregulering stanses, som et minimum at planens utstrekning reduseres ved at fortauet tas ut av planen.</p> <p><u>Butikk- og utsalgsvirksomhet</u></p> <p>Overbygget utenfor inngangen fungerer som utesalsareal. Utbygging av fortau/vei vil i praksis komme helt inn i dagens inngangsparti slik at det må flyttes. Det vil komme i konflikt med øvrig virksomhet.</p> <p>Felleskjøpet lister opp en rekke uheldige følgekonsekvenser av planforslaget:</p>	<p>Det er gjort politisk vedtak om oppstart av planarbeidet.</p> <p>Ved varsel om oppstart av planarbeidet ble det antydnet at fortauet skulle legges på vestsiden av Ankersgate. Samtidig ble det varslet at arbeidet med fortauet vil være et sentralt tema i planprosessen. Alternative løsninger med hensyn på trafiksikker løsning i Ankersgate er vurdert i planprosessen. Vi mener at fortau langs østsiden av Ankersgate svarer ut mange av Felleskjøpes innspill til varsel om oppstart.</p> <p><u>Butikk- og utsalgsvirksomhet</u></p> <p>Konsekvenser for næringslivet langs Ankersgate er tatt på alvor, også ved vurderingene rundt plassering av fortau og vei.</p> <p>Trafiksikker løsning for alle trafikanter er vurdert i planprosessen.</p> <p>G/S vei over StHanshaugen og langs jernbanelinja er vurdert men forkastet av kommunen pga utfordringer med drift og vedlikehold.</p> <p>Forslagsstiller ønsker å redusere de negative følgene for næringsdrivende i Ankersgate.</p> <p>Sammen med Ringerike kommune har vi kommet frem til at den beste løsningen vil være å legge fortauet på østsiden av Ankersgate.</p> <p>Forslagsstiller mener denne løsningen reduserer de uheldige konsekvensene Felleskjøpet lister opp.</p> <p>Vi mener fortauet vil øke trafiksikkerhet og at det vil bidra positivt til en trygg og sikker næringsvirksomhet langs gata.</p> <p>Fortauet er i planforslaget lagt på østsiden av gata. Ut fra foreliggende tekniske planer vil ikke fortauet og gata berøre eiendommen til Felleskjøpet.</p> <p><u>Blokkbebyggelse og felleskjøpets verkstedvirksomhet</u></p>	<p>innenfor dette planområdet. Området er i forslag til ny kommuneplanens arealdel, som har vært til høring høsten 2023, foreslått å avsette planområdet til boligformål.</p> <p>I samme sak vedtok politikerne at det skulle avsettes nok areal i planområdet til å bygge fortau og det ble vedtatt at det skulle stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortauet før igangsettingstillatelse.</p> <p>Fortauet er nå foreslått regulert på østsiden av Ankersgate, og vil slik kommunedirektørens ser det begrense konsekvenser for Felleskjøpets eiendom.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i hvordan planforslaget har utredet fagtemaer støy, vegtrafikk, plassering av veg og fortau, overvann, skred og støy. Planforslaget sikrer nødvendige forhold rundt de øvrige fagtemaene i den grad det er behov for det.</p>
---	--	---

<ul style="list-style-type: none"> - Vanskeliggjør adkomst til butikken - Mister mange parkeringsplasser for kunder - Fortau sperrer for adkomst med truck til utesalgssted under overbygget - Utfordringer med snøbrøyting foran Felleskjøpet - Tungtrafikk til Felleskjøpet blir vanskeligere og det vil oppstå trafikksikkerhetsmessige utfordringer. <p>Gjennomføring av planforslaget vil tvinge Felleskjøpet til å relokalisere butikken eller gjøre betydelig ombygginger.</p> <p>Felleskjøpet vil kreve erstatning for tomteareal og bygningsmasse.</p> <p><u>Blokkbebyggelse og felleskjøpets verkstedvirksomhet</u></p> <p>Felleskjøpet lister opp en rekke negative sider ved å legge boliger inntil deres næringsvirksomhet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Støy fra verksted - Tungtrafikk morgen, kveld og noen ganger om natta 	<p>Grensesnittet mellom industri/næring er omtalt i den forenklede konsekvensutredningen.</p> <p>Interessemotsetninger mellom næring og bolig er tilstede. Det vil også være relevant om Ankersgate 12 fortsatt skal være regulert til næring/industri, med den forskjellen at grensesnittet mellom næring og bolig da vil ligge ved Ankersgate 10.</p> <p>Med en blandet bebyggelse og aktivitet som det er i Ankersgate må man finne løsninger som alle grupper kan leve med.</p> <p>Støyutredninger viser at med 3% tungtrafikk og fartsgrense 30 km/t vil støynivået fra Ankersgate være godt under grensenivået for gul sone inne på planområdet. Støy fra jernbanen er utredet og krav til tiltak er tatt inn i planbestemmelsene.</p> <p>Forslagsstiller forutsetter at Felleskjøpet forholder seg til gjeldende støykrav fra industri og næring.</p> <p>Fortau langs østsiden av Ankersgate bør være positivt for næringsvirksomheten i gata. Trafikksikkerheten og opplevelsen av trygghet avhenger av mange faktorer, men den vil helt sikkert øke ved etablering av fortau.</p> <p>Føringene fra kommunen er klare på at de ønsker fortau langs Ankersgate. Etter som fortauet er lagt på østsiden av gata er ikke bro eller kulvertløsninger vurdert i planbeskrivelsen.</p> <p><u>Krav til fortau vil påvirke eksisterende nærings- og boligbebyggelse negativt</u></p> <p>Kravet til bredde på vei og fortau er redusert til 9,25m. Det er innenfor 10 meter som det ved tomteinndeling i Ankersgate på 50 tallet ble avsatt til veiformål.</p> <p>I svingen ved Goman er det fortsatt trangt, men vi har kjørt sporingsanalyser og skissert en løsning som vi mener lar seg gjennomføre.</p> <p>Samlet sett mener vi fortauet vil være et positivt bidrag til trafikksikkerheten for boligbebyggelsen i hele nærområdet, ikke bare for de som bor og driver næring i Ankersgate.</p> <p><u>Øvrig</u></p>	
--	---	--

<p>- Interessemotsetninger mellom næring og bolig</p> <p>Felleskjøpet mener dette må avklares gjennom rullering av kommuneplanen.</p> <p>Planforslagets konsekvenser for nærområdet</p> <p>Tungtrafikk til og fra næringstomter vanskeliggjør forholdet til trafiksikkerhet</p> <p>Felleskjøpet ser det som uforenelig med trafiksikkerhet at det skal bygges nye boenheter og legges fortau langs Ankersgate. Boliger vil lede til økt aktivitet av fotgjengere og syklister og det passer dårlig sammen med tungtrafikk til og fra Felleskjøpet. De savner omtale av mulig bro og kulvertløsninger til myke trafikanter.</p> <p><u>Krav til fortau vil påvirke eksisterende nærings- og boligbebyggelse negativt</u></p> <p>I planforslaget har Ringerike krevd en total veibredde på 17m inkl fortau. Uansett hvor veien og fortauet legges, vil enten næringsbebyggelsen på vestsiden eller boligbebyggelsen på østsiden påvirkes vesentlig. Det listes opp flere områder der det blir trangt og spesielt ved Goman.</p>	<p>Geoteknisk utredning fra Løvlien Georåd viser at det ikke er fare for kvikkleireskred på tomta. Det er heller ikke fare for skred fra nærliggende områder.</p> <p>Overvannsproblematikken vil være minst like aktuell for næring som for bolig på tomta. Det vil sannsynligvis bli større arealer med tette flater dersom tomta brukes til næring.</p> <p>Ved omregulering til bolig skal overvann i størst mulig utstrekning håndteres på egen tomt. Løsninger for kontrollert påslipp til kommunalt nett vil bli prosjektert i forbindelse med byggesak. Det vises til vedlagt overvannsnotat hvor det er redegjort for infiltrasjon og fordrøyning.</p> <p><u>Avslutning</u></p> <p>Forslagsstiller mener at vi sammen med kommunen har kommet frem til en god løsning når det gjelder fortau langs Ankersgate.</p> <p>Vi har derfor valgt å gå videre med planarbeidet og å legge frem et planforslag.</p>	
--	---	--

<p><u>Øvrig</u></p> <p>Felleskjøpet viser til fareområder som kvikkleireskred og overvannsproblematikk.</p> <p><u>Avslutning</u></p> <p>Felleskjøpets mener planarbeidet med ny detaljreguleringsplan bør stanses, som et minimum at regulering av Ankersgate til fortau utgår.</p> <p>De mener det er mer hensiktsmessig å vurdere hele området rundt Ankersgate ved neste rullering av kommuneplanen hvor en helhetlig transformasjon til bolig kan planlegges for å sikre gode løsninger. Felleskjøpet er ikke enig i rådmannens vurdering om at dette ikke er nødvendig fordi eiendommen er beliggende i utkanten av området som bør vurderes helhetlig, og det samme gjør adkomstveien som skal brukes. Tvert imot viser vanskelighetene med å finne gode løsninger langs Ankersgate at en mer helhetlig og overordnet planlegging er nødvendig.</p>		
<p>27. Torill Åsene og Per Hassve –</p> <p>Når det gjelder oppstart til planarbeidet for Ankersgate 12, stiller vi oss 100% bak innspillet som er sendt inn fra St.Hanshagen Boligsameie.</p>	<p>Viser til forslagsstillers kommentarer på innspillene fra StHanshagen boligsameie.</p>	<p>Kommunedirektøren viser til sine kommentarer til innspillene til St.Hanshagen boligsameie.</p>
<p>28.Statsforvalteren i Viken-</p>		

<p>Statsforvalterens rolle er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser.</p> <p>Statsforvalteren mener at i utgangspunktet bør endringer i arealdisponeringen avklares gjennom rullering av kommunens arealdel hvor det kan foretas en samlet vurdering av arealformål. Han har forståelse for at det er aktuelt med boliger i dette området. Statsforvalteren forventer høy arealutnyttelse og tilrettelegging for gående og syklende.</p> <p>Statsforvalteren legger til grunn tilkobling til fjernvarmenettet.</p> <p>Statsforvalteren ber om støyutredning og at nødvendige tiltak beskrives i plankart og i bestemmelsene. Støytiltak må sikres i rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge må følges opp med lekearealer og trafiksikker skolevei.</p> <p>Det bør tilrettelegges for variert boligsammensetning.</p>	<p>Omregulering fra industri til bolig er avklart i politisk oppstart.</p> <p>Boligbebyggelse med to boligblokker på 4 og 5 etasjer med ca 60 boenheter og felles innkjøring med 6-8-10 oppfyller kravet om høy arealutnyttelse slik Statsforvalteren ber om. Samtidig er det plass til parkering og gode utearealer.</p> <p>Det legges opp til bruk av fjernvarme fra Vardar Varme. Dette er varme basert på fyring av fornybar biomasse. Fjernvarmerør ligger frem til naboeiendommen.</p> <p>Støy er utredet i nytt notat fra COWI. Ulike former for støyreducerende tiltak mot støy fra jernbanen er utredet. Det legges inn hensynssone i plankartet og krav om tiltak i bestemmelsene. Samlet sett mener vi det ligger til rette for å oppfylle støykrav og til god bokvalitet i dette planområdet.</p> <p>Ulike løsninger for boligblokker er utredet. Ut fra en helhetsvurdering rundt bokvalitet med gode lysforhold, sol og uteoppholdsarealer er det valgt å foreslå å regulere to punkthus. Det har mange hjørneleiligheter med verandaer i to himmelretninger.</p> <p>Ringerike kommune har utført trafikkteiling ved Ankersgate 16 høsten 2021. Trafikkstøy fra Ankersgate, med fartsgrense 30 km/t, er under grensenivå for tiltak.</p> <p>Tiltak iht revidert veileder T1442/2021 er lagt inn i planbestemmelsene. De omfatter krav om opphøyde glassfelt og innglasset balkong på leiligheter (dempet fasade) vendt mot jernbanen, og krav til støynivå på utearealer og på lekeplassen/lekearealer.</p> <p>Tiltak mot støy skal være etablert før brukstillatelse for de boligene det gjelder.</p> <p>Boligblokkene vil ha boenheter med en god variasjon i bruksareal og antall rom.</p> <p>Vurdering av boligsammensetning/leilighetsstørrelse er inntatt i planbeskrivelsen.</p> <p>Det vil være god tilgjengelighet på fellesområder på den flate tomta.</p> <p>Boenheter vil være tilgjengelige ved at blokkene har heis og alle oppholdsrom for hver boenhet ligger på ett plan.</p>	<p>Kommunedirektøren viser til at planområdet er foreslått avsatt til boligformål i arealdelen som har vært på høring høsten 2023 og omkringliggende arealer er foreslått til å transformeres til offentlig eller privat tjenesteyting og bygge- og anleggsformål.</p> <p>Kommunedirektøren mener at støy er utredet og tatt hensyn til på en god måte i planforslaget.</p> <p>Kommunedirektøren har vært opptatt av hensyn til myke trafikanter og universell utforming i planen, og mener at planforslaget nå tar t hensyn til dette på en god måte.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i konklusjon fra geoteknikk-rapporten om at områdestabilitet er avklart.</p> <p>Overvann er beregnet med en returtid på 100 år og med 40% klimapåslag, og alt overvann er vist håndtert på egen grunn. Det er også illustrert trygg flomvei helt ned til elven Begna (v/Hønefossen).</p> <p>Grunnforurensning er avklart med kommunens forurensningsmyndighet som er enig i konklusjonen om at det</p>
---	--	--

<p>Ber om at universell utforming vektlegges.</p> <p>Setter krav til ROS-analyse og at tiltak blir innarbeidet i planen. Foreslår utredning av kvikkleire iht NVE veileder.</p> <p>Planen må legge opp til forsvarlig overvannshåndtering.</p> <p>Viser til lovverket angående forurenset grunn.</p>	<p>To boligblokker åpner for gode uteområder, grøntarealer og lekeplasser for barn og voksne.</p> <p>Trafikksikker skolevei inngår i utredningene i planarbeidet. Foreløpige tekniske planer viser fortau langs østsiden av Ankersgate, og videre ned sørsiden av Gullagata frem til Parkgata. Det skal bidra til øke trafikksikkerheten for barna som ferdes til og fra barne- og ungdomsskole. I tillegg ble to usikrede planoverganger stengt i 2021 og erstattet med en planfri jernbaneundergang i enden av Tordenskjoldsgate.</p> <p>Gjerde eller støyskjerm med høyde 1,8 m skal være satt opp langs jernbanen før boligene tas i bruk.</p> <p>ROS-analyse er utført iht DSBs veileder. Sjekkliste er benyttet.</p> <p>Utredning av fare for kvikkleireskred iht NVEs veileder 2019/1 er utført. Løvlien Georåd har utarbeidet en geoteknisk rapport som konkluderer med at det ikke er fare for kvikkleireskred på eiendommen. Området ligger ikke i utløpssonen fra eventuelle skred fra øst- og vestsiden.</p> <p>Overvannshåndtering er utredet i eget notat om VA og overvann. Det legges opp til åpne løsninger med lokal infiltrasjon.</p> <p>Det er gjort grunnundersøkelser som konkluderer med at det ikke er forurensninger i grunnen.</p>	<p>ikke er noe som tyder på at det er forurensning i grunnen. Vi viser til planbeskrivelsen 4.15 for utdypende informasjon.</p>
<p>29. Sissel Grønås- Boligblokker i Ankersgate bør være maks 4 etasjer (kote 101) som eksisterende blokker. Er redd høyere bygg vil skape</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på bebyggelsen. Antall etasjer er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til</p>

<p>presedens for videre utbygging av området.</p> <p>Sissel mener videre utbygging av næringsområdet må være konsentrert småhusbebyggelse med eneboliger, rekkehus og lavblokker.</p>	<p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i Ankersgate 8 og 10, nærmest jernbanen, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet. Gesims med kote +102 og 106 moh. Dette mener vi vil passe inn med blokkbebyggelsen på naboeiendommen, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligbebyggelsen.</p> <p>Videre utbygging av næringsområdet er ikke en del av denne detaljreguleringsplanen.</p>	<p>«trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p> <p>Kommunedirektøren viser til at området i forslag til ny kommuneplanens arealdel er foreslått avsatt til offentlig og privat tjenesteyting og bygge- og anleggsformål.</p>
<p>30. Gazmed Rraci –</p> <p>Eventuell bygging i nevnte område burde absolutt ikke være høyere enn 4 etasjer. Referer til de andre leilighetene i Ankersgata med en ok høyde altså 4 etg</p> <p>Det vil være sjenerende med 6 etasjer for vår del som bor på andre siden av jernbanen/felleskjøpet.</p>	<p>Tronrud Eiendom har mottatt flere innspill på antall etasjer. Vi har i stor grad tatt hensyn til innspillene i våre vurderinger av antall etasjer og høyden på bebyggelsen. Antall etasjer er også vurdert opp mot tilgjengelig uteareal, parkeringsplasser, solforhold og utnyttelse av tomta.</p> <p>I planforslaget foreslår vi to boligblokker. En fireetasjes boligblokk, som blokkene i Ankersgate 8 og 10, nærmest jernbanen, og en blokk med fem etasjer nærmest næringsområdet. Dette mener vi vil passe godt inn med boligblokkene på naboeiendommen, gi en god utnyttelse av tomta, gode uteområder, mange fine leiligheter, pluss litt variasjon i høyder på boligbebyggelsen.</p> <p>I foreslått løsning vil blokka med 4 etasjer vil ligge nærmest Storløkka, mens blokka med 5 etasjer vil ligge nærmere næringsområdet og Ankersgate i god avstand fra Storløkka. Den vil ikke skjerme vesentlig for utsikten mot StHanshaugen.</p>	<p>Kommunedirektøren mener at nærheten til sentrum gjør at det bør være en viss utnyttelse til tomten og er positiv til at den ene blokka kan bli 5 etasjer. Med hensyn til «trappingen» i terrenget og virkningene fra Storløkka er det fint at blokka nærmest Ankersgate 8 og 10 og jernbanen blir max 4 etasjer.</p>
<p>31. Ringerike kommune – utbygging og teknisk forvaltning-</p>	<p>Det ble varslet at planavgrensningen skulle avklares i planarbeidet.</p> <p>Plassering av fortauet er utredet i planarbeidet. Alternativer til fortau langs Ankersgate er vurdert.</p>	<p>Kommunedirektøren har tatt løpende dialog med Utbygging og teknisk forvaltning om løsninger for veg, fortau, parkering, VA og overvann i planen.</p>

<p>Det må på plass sikkerhetstiltak for myke trafikanter.</p> <p>Dersom det skal bygges fortau langs Ankersgata, bør dette legges på østsiden av veien, altså mot boligeiendommene.</p> <p>Planområde bør utvides i området rundt der Ankersgata møter Gullagata med tanke på eventuelle grunnnerv.</p> <p>Alternativet med gang- og sykkelvei langs jernbanen kan være et godt alternativ dersom det gjøres tilgjengelig for allmenheten. Vi anbefaler at dette alternativet utredes.</p> <p>Sti over St. Hanshaugen anses som en dårlig løsning da dette ikke vil kunne vedlikeholdes på en god måte hele året.</p> <p>Fortau i innersving mot St. Hanshaugen, og forskyve veien ut. Mulig det vil påvirke planområdet noe i selve svingen.</p> <p>Overvannshåndteringene MÅ skje på egen grunn, fordrøyning med mer, eventuelt at det legges overvannsledninger gjennom St. Hanshaugen</p> <p>Vann og avløp i Ankersgate er gammelt</p>	<p>I planforslaget er fortauet lagt til østsiden av Ankersgate og videre ned sørsiden av Gullagata.</p> <p>Areal til veiformål og fortau er lagt innenfor varslet plangrense. Tekniske planer for vei og fortau viser at det det legges beslag på begrensede arealer i svingen ved Goman, ved Bowlinghallen og ved Røgeberg. Det gjelder også en liten flik nede ved parkgata.</p> <p>Alternativet med G/S vei langs jernbanen er vurdert. Det er lite trolig at gående vil velge å gå omveien bortom jernbanen. Goman har en gasstank ved jernbanen som hindrer opparbeidelse av G/S vei i det området. Vi mener fortau langs østsiden av Ankersgate er en bedre løsning og har derfor ikke foreslått G/S vei langs jernbanen som et alternativ i planforslaget.</p> <p>Planavgrensningen er tegnet nesten helt inntil bolig i svingen der Ankersgate møter Gullagata. Her er det usikre eiendomsgrenser som må avklares.</p> <p>Overvann vil bli håndtert i tråd med Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune. Det legges opp til at overvannet i hovedsak håndteres og fordrøyes på egen grunn. Det vil bli vesentlig mindre tette overflater med bolig sammenlignet med næring, og derfor vesentlig bedre forhold for lokal infiltrasjon.</p> <p>Mengde påslipp til kommunal OV ledning må avklares med kommunen. Det kan være aktuelt for drensledningen rundt bygningen.</p> <p>Eventuell utskifting av gamle VA rør i Ankersgate henger sammen med opparbeidelse av fortau. Det må avklares i en utbyggingsavtale.</p> <p>Forslagsstiller er innforstått med at det må en utbyggingsavtale på plass før igangsettelse. Det er lagt inn i rekkefølgebestemmelsene. Arbeidet med utbyggingsavtalen kan foregå parallelt med planarbeidet.</p>	<p>Innspillene er ivaretatt.</p>
--	--	----------------------------------

<p>(1938/1956) og har behov for utskiftning.</p> <p>Må foreligge en utbyggingsavtale før igangsettelse, utbygger må ta kontakt med Utbyggingsavdelingen snarest.</p>		
<p>32 NVE</p> <p><u>Kvikkleire</u></p> <p>Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.</p> <p><u>Overvann</u></p> <p>NVE forutsetter at planforslaget beskriver hvordan overvannshåndtering tenkes løst. NVE anmoder om at planforslaget redegjør for løsninger for lokal overvannshåndtering og at det i illustrasjonsplan fremgår hvordan infiltrasjon, fordrøyning og bortledning av overflatevann tenkes løst.</p>	<p><u>Kvikkleire</u></p> <p>Løvlien Georåd har utredet fare for kvikkleireskred iht NVEs veileder 1/2019 og konkludert med at arbeidet med reguleringsplan kan fortsette. Det er ikke fare for kvikkleireskred. Eiendommen ligger ikke i utløpssonen til skred.</p> <p><u>Overvann</u></p> <p>Overvann vil bli håndtert i tråd med Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune og NVE veileder 4/2022. Det legges opp til at overvannet i hovedsak skal håndteres på egen tomt. Eventuelle påslipp til kommunale ledninger skal avtales med kommunen.</p> <p>Det vil bli vesentlig mindre tette overflater med bolig sammenlignet med næring, og derfor vesentlig bedre forhold for lokal infiltrasjon.</p> <p>Det er utarbeidet et eget notat som beskriver vann, avløp og overvann.</p> <p>Krav til håndtering av overvann er lagt inn i planbestemmelsene.</p>	<p><u>Kvikkleire</u></p> <p>Kommunedirektøren er enig i at områdestabilitet er avklart i geoteknisk rapport fra Løvlien Georåd.</p> <p><u>Overvann</u></p> <p>Overvann er beregnet basert på nedbør med 100års returtid og 40% klimapåslag. Planforslaget dokumenterer at alt overvannet kan håndteres på egen grunn. Det er også vist trygge flomveier helt ned til Begna elv (v/Hønefossen)</p>