



Arkiv: PLANID-481,
PLANNAVN-481 -
Detaljregulering
for Ankersgate 12,
PLANTYPE-35,
FA-L12, ESA
ARKIV-20/3256,
GNR-317/253
Journalpostnr.: 20/10659-102
Saksbehandler: Ingrid Strømme
Dato: 14.11.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
61/23	Formannskapetets Strategi og plan	29.11.2023

481 - Detaljregulering for Ankersgate 12-14 - 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for 481- Ankersgate 12-14 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering for 481- Ankersgate 12-14 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
3. Det tas sikte på oppheve de delene av gjeldende reguleringsplan ID 9 ved St.Hanshaugen, vedtatt 07.01.1958 som overlappes av ny plan.jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter i saken:

Forslagsstiller: Tronrud Eiendom AS
Fagkyndig: Tronrud Eiendom AS
Plankonsulent: COWI AS

Sammendrag:

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av to boligblokker på opptil 4 og 5 etasjer og til sammen ca. 60 boenheter med tilhørende utearealer i Ankersgate 12 og 14. Planområdet ligger like sør for Felleskjøpet på nordsida i Hønefoss. Reguleringsplanen inkluderer også vegarealer i Ankersgate og Gullagata for å sikre arealer til å bygge fortau.

Vegareal og fortau, støy og uteoppholdsareal har vært viktige temaer i planprosessen. Kommunedirektøren mener planforslaget som nå legges frem til politisk behandling er godt gjennomarbeidet og i tråd med overordnede planer og føringer. Det er også i tråd med føringer i forslag til ny arealdel, hvor Ankersgate er et transformasjonsområde.

Forslag til reguleringsplan for Ankersgate 12-14 legger til rette for et godt bomiljø i et sentrumsnært område. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Formannskapetets Strategi og plan 29.11.2023:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

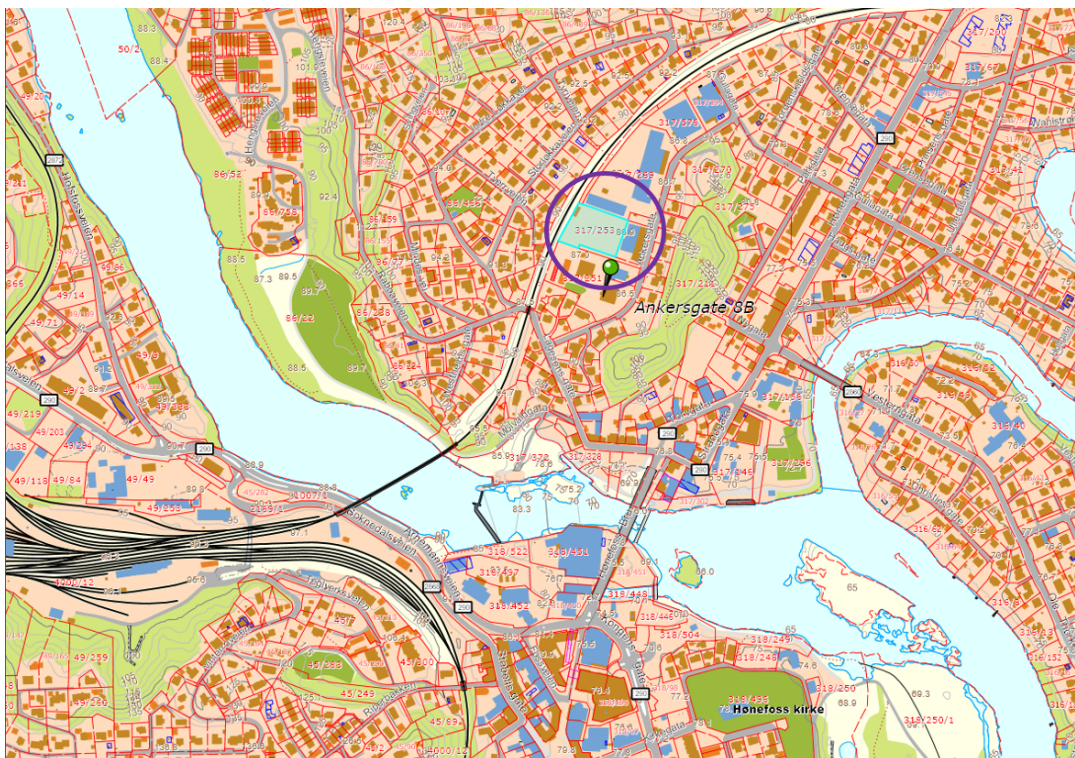
FS2- 61/23 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 481- Ankersgate 12-14 fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til detaljregulering for 481- Ankersgate 12-14 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
3. Det tas sikte på oppheve de delene av gjeldende reguleringsplan ID 9 ved St.Hanshaugen, vedtatt 07.01.1958 som overlappes av ny plan.jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Innledning

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av to boligblokker på opptil 4 og 5 etasjer i Ankersgate 12 og 14. Planområdet ligger mellom Felleskjøpet og de to boligblokkene som i nyere tid er bygd i Ankersgate 8 og 10.

Planen er en omregulering fra næring til bolig, og legger til rette for ca 60 nye leiligheter. Oversiktskartet i figur 1 under viser hvor planområdet ligger, se lyseblå markering.



Figur 1 – Oversiktskart. Planområdet er markert med lyseblått

Tidligere behandlinger og vedtak

Saken hadde politisk oppstart i Formannskapetets Strategi og plan i [sak 23/21](#) i møte den

15.06.2021 hvor det ble fattet vedtak om igangsetting av planarbeidet. Det ble også fattet vedtak om at reguleringsplanen skal ta med veiareal i Ankersgate og Gullagata ned krysset ved Parkgata for å sikre at det bygges fortau. Videre at forslagsstiller for å sikre trygg skolevei og ferdsel for myke trafikanter bygger fortau fra planområdet til krysset mellom Gullagata og Parkgata før utbygging kan tillates.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon:

Planområdet som skal omreguleres til bolig er eiendommen gnr/bnr 317/253 med et areal på ca. 5,3 daa. Eiendommen er i dag regulert til næring/industri. Ringerikes blad hadde trykkeri og avisproduksjon på tomta fra 1980 til 2005. I 2005 ble eiendommen kjøpt av Tronrud Eiendom som brukte eiendommen til elementproduksjon og byggekantor frem til 2020, da alle bygningene på tomta ble revet. Forslag til plankart vises under i figur 2.

På naboeiendommene er det næring, blokkbebyggelse og frittliggende eneboliger. De øvrige arealene er i hovedsak benyttet til formål jernbane, kjørevei, fortau og friområdet Sankthanshaugen. Naboeiendommen Ankersgate 8 og 10 er tidligere omregulert til bolig og bebygd med to boligblokker.



Figur 2 – Plankart med arealformål

Planforslaget

Planforslaget som nå tas opp til politisk behandling er mottatt fra Tronrud Eiendom AS 08.11.2023 og 13.11.2023

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 13.11.2023
- Planbeskrivelse, sist revidert 13.11.2023
- ROS-analyse, sist revidert 03.02.2023
- Illustrasjonsplan 07.11.2023
- Geoteknisk rapport 13.08.2021
- Vann, avløp og overvannsnotat 27.09.2023

- Støyrapport, 23.05.2023
- Notat om prøvetaking av grunn 26.05.2020
- Lengdesnitt, 09.10.2023
- Illustrasjon av fjernvirkning fra Storløkka, 13.11.2023
- Innspill til varsel om oppstart
- Oppsummering av innspill til oppstart, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren

Plantype

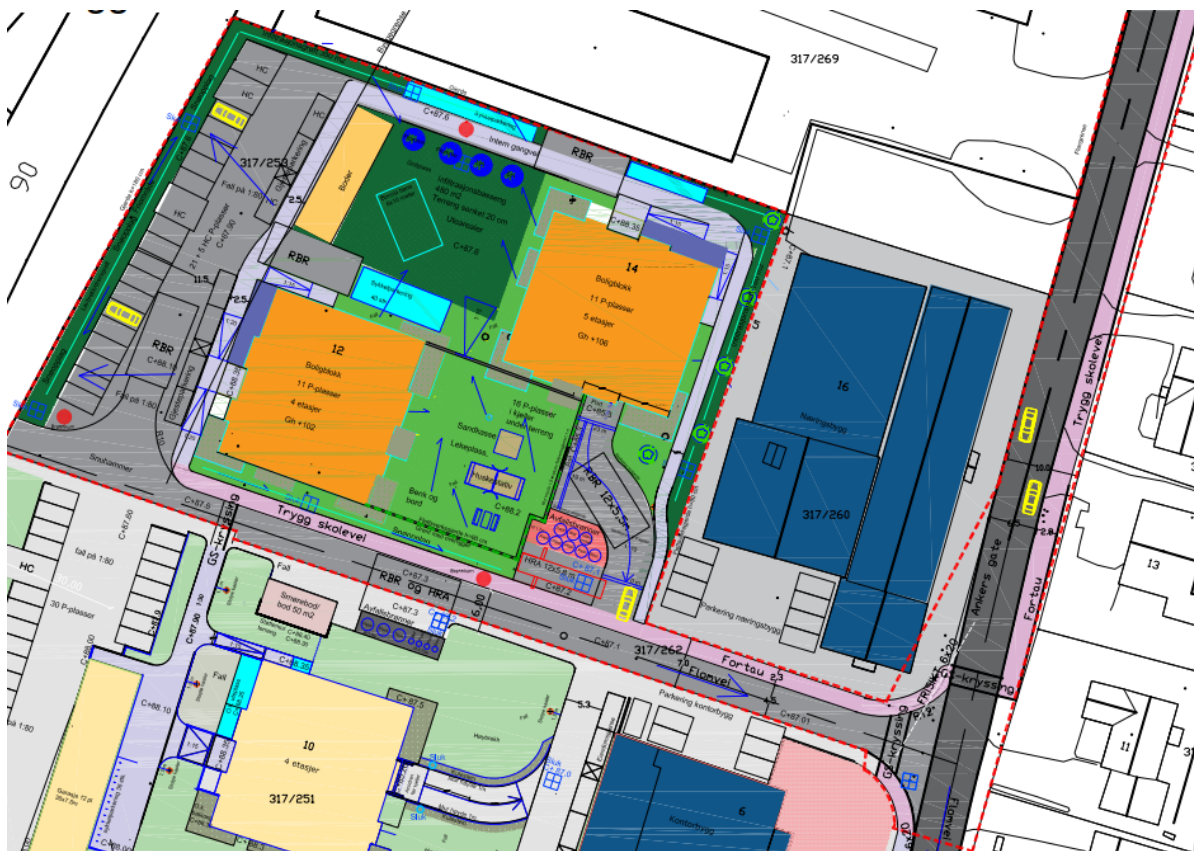
Planen en privat detaljregulering. Tronrud Eiendom er forslagstiller, Tronrud Eiendom AS er fagkyndig og COWI AS er plankonsulent.

Hovedinnholdet i plankartet:

I tillegg til boligformål som er vist med gult i plankartet i figur 2, er det også regulert inn fortau, vist som rosa, og vegareal, vist som grått. Mørkegrønt areal i plankartet er arealformål uteoppholdsareal, hvor også det er regulert inn et bestemmelsesområde for adkomst og oppstillingsplass for brannbil. Renovasjon vist med oransje farge er foreslått lagt i utkanten av planområdet. Det skal etableres en parkeringskjeller under byggene, med nedkjøring like ved renovasjonsområdet. Størsteparten av parkeringsplassene er lagt til kjelleren med noe parkering på overflaten mot jernbanen, hvor det er lite hensiktsmessig med boliger på grunn av støy og byggegrense til jernbanen. Lysoransje felt markerer hvor boder skal plasseres. Disse er viktige for å skjerme mot støy på uteoppholdsareal.

Opparbeidelse av boligområdet

Figur 3 under viser utsnittet av illustrasjonsplanen som ligger vedlagt. Den viser mer i detalj hvordan planområdet er tenkt opparbeidet, og hvordan det forholder seg til omgivelsene.



Figur 3 - Utklipp av illustrasjonsplanen

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger i hovedsak innenfor gjeldende reguleringsplan nr. 9 ved St Hanshaugen fra 1958, hvor området er regulert til næring/industri. Deler av planen som dekker fortau langs Ankersgate og Gullagata ligger i planområdet til områdeplan 431 og plan nr. 7 Hønefoss fra 1956.

Eiendomsforhold

Grunneiere som er berørt av planområdet:

- 317/253, 262 - Tronrud Eiendom AS
- 317/251 – St. Hanshagen Boligsameie
- 317/594 – Ankersgate 6 AS
- 317/254, 3045/1 - Ringerike kommune
- 317/260, 593 – Røgeberg Maskin AS og Bjørn Røgeberg
- 317/ 269 – Felleskjøpet AGRI SA (festerett)
- 317/576 – Ankersgate 30 AS (Bowlinghallen) (festerett)
- 317/394 – Goman AS (Goman Bakeriet)
- 317/181 – Parkgata 13 og 15 Borettslag
- 317/252, 255, 259, 261, 264, 563, 268, 270, 271, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 278 og 224 – Private eiendommer

Innspill til planoppstart

Tronrud Eiendom AS varslet oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 11.08.2021 og kunngjorde det i Ringerikes blad 14.08.2021. Kommunen kunngjorde oppstart på sine nettsider. Varslingen og kunngjøringen er gjort i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8. Det kom inn totalt 32 innspill. Alle innspillene ligger i sin helhet vedlagt og er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren i eget vedlegg. Planbeskrivelsen kapittel 9.1 gjengir de viktigste temaene i innspillene og forslagsslagsstillerens kommentarer til disse. En del av naboene, både næringsdrivende og boligeiere, har kommet med merknader til fortauet i Ankersgate og Gullagata. Dette er vurdert nærmere i saksframlegget under «Kommunedirektørens vurdering». Det er ikke varslet innsigelse fra overordnede myndigheter.

Ytterligere medvirkning

Forslagsstiller arrangerte informasjonsmøte for naboer 26.08.2021 og 03.09.2021. Til sammen 12 personer møtte fremt til informasjonsmøtene. Ringerike kommune var tilstede på det ene møtet. Det har også vært avholdt en befaring 06.09.2021 med næringsdrivende i Ankersgate, Tronrud Eiendom AS og Ringerike kommune.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordnede føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planforslaget er i tråd med prinsippet om kompakt by- og tettstedsutvikling. Planforslaget legger opp til befolkningsvekst og god arealutnyttelse. Området ligger i gang- og sykkelavstand til sentrum, dagligvarebutikk, skole, barnehager, idrettsanlegg og kulturtilbud.
1. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygda og tettstedene	Planområdet grenser til byplanen, og ligger i ytre sentrumssone, like på grensen til indre sentrumssone. Planforslaget er i tråd prinsippet om

	fortetting innenfra og ut.
1. Boligbebyggelse	Planforslaget er i tråd med prinsippene arealstrategien, blant annet at ny boligbebyggelse hovedsakelig skal skje gjennom fortetting og transformasjon. I planbeskrivelsen står det at det legges opp til ulike størrelser på leiligheter, med en miks av ett- til fire-romsleiligheter.
1. Tilrettelegging for gående og syklende	Det er sammenhengende fortau fra planområdet og inn til sentrum. Planen har også rekkefølgekrav om fortau langs adkomstvegen og Ankersgata og Gullagata. Dette gir trygg ferdsel for fotgjengere og trygg skolevei til Ullerål skole og Hov ungdomsskole.
1. Jordvern	Ikke relevant.
1. Næringsutvikling	Siden det ikke foregår næringsvirksomhet på eiendommen i dag, vil ikke omregulering til bolig ha direkte følger for næringsinteresser. Kommunen ønsker å transformere Ankersgate bort fra næring og arealene er foreslått til andre formål i forslag til ny kommuneplan. Fortauet er regulert inn på østsiden av Ankersgate, og dette begrenser konsekvensene for de næringsdrivende i Ankersgate.
1. Masseforvaltning	Masseoverskuddet ved utgraving av parkeringskjeller vil bli ca. 3000 m ² . Forslagsstiller ønsker å bruke massene i andre boligprosjekter, f.eks. i Nordberg i Haugsbygd. Bestemmelse nr. 3.11 sikrer at det skal sendes inn plan for massehåndtering i byggesaken.
1. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
1. Rekkefølgebestemmelser	Planforslaget stiller rekkefølgekrav til fortau, både langs adkomstvegen og langs Ankersgata og Gullagata. I tillegg er det rekkefølgekrav til godkjent detaljert plan for overvannshåndtering, teknisk infrastruktur, flettverksgjerde mot jernbanen og fotgjengerkryssinger.

Kommuneplanens arealdel

I gjeldende arealdel til kommuneplanen er området avsatt til næring. I forslag til ny arealdel som har vært på høring, er planområdet for denne reguleringsplanen avsatt til boligbebyggelse.

Juridiske forhold:

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan i tråd med gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold:

Planen utløser trolig ingen kostnader for Ringerike kommune. Erverv av grunn og bygging av fortau må i utgangspunktet gjennomføres av forslagsstiller. Detaljer om ansvar og kostnad til kommunal infrastruktur vil bli avklart i utbyggingsavtalen. Dersom det ikke lykkes å komme til enighet med berørte grunneiere om erverv av grunn, vil endelig vedtak av reguleringsplanen være grunnlag for ekspropriasjon.

Utbyggingen vil mest sannsynligvis gi skatteinntekter til kommunen.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Kommunedirektørens vurdering:

Etablering av boliger i et næringsområde:

Kommunedirektøren viser til vurdering i [saksframlegget til oppstart](#) om at det er fornuftig med boligbebyggelse som vist i planforslaget på denne plasseringen selv om det er et næringsområde. Planområdet ligger sentrumsnært, med sammenhengende fortau til sentrum og det er boliger i området rundt, både i Ankersgate, på Storløkka/Rabba og området rundt Hellebakken/Blyberghaugen. Planområdet for denne reguleringsplanen er også foreslått endret til boligbebyggelse i nytt forslag til kommuneplanens arealdel og etablering av boliger er i tråd med det kommunen ønsker for området.

Byggeplanene

Nye bygg er ikke detaljprosjektert, men det som er sendt inn av skisser og det som planen åpner for er i hovedsak en forlengelse av blokkene i Ankersgate 8 og 10 som er 4 etasjer. Det foreslås å videreføre 4 etasjer for ny blokk nærmest Ankersgate 8-10, men å kunne øke etasjehøyden for at den nordligste blokka til 5 etasjer.

Sol/skygge, støy, uteoppholdsareal

Planområdet vil få gode solforhold. Sol-skygge analysen viser at det er sol på mer enn 50% av utearealet kl. 15 ved vårjevndøgn.

Siden eiendommen ligger nærme jernbanen og deler av eiendommen ligger i gul støysone for jernbanestøy, har støyskjerming og gode uteoppholdsareal vært et viktig tema. Kommunedirektøren mener dette er løst på en god måte i planforslaget ved at det etableres en bodrekke som skal skjerme støy på uteoppholdsarealet. Bodene vil gjøre at støynivåene kommer under grenseverdiene.

Bestemmelsene åpner for at opptil 12 leiligheter i blokka nærmest jernbanen kan ha støydempet fasade istedenfor stille side. I den andre blokka skal alle boenhetene ha stille side. Kommunedirektøren mener at dempet fasade for 12 av 60 leiligheter er et akseptabelt antall, og viser til at dette løses gjennom glassfelt eller innglasset balkong. Leilighetene som må ha dempet fasade får fordeler som veies opp av forhold som gode solforhold og utsikt.

Det er i støyutredningen sett på alternative plasseringer av byggene, men disse får dårligere solforhold på balkongene på stille side, og det vil fortsatt være behov for støyskjermingstiltak. Kommunedirektøren er derfor enig i valg av plassering av byggene.

Bestemmelsene sikrer at hver boenhet får minst 18 m² uteoppholdsareal på bakkeplan. Dette er uteoppholdsareal av god kvalitet og som er sammenhengende. I tillegg kommer areal på private balkonger og terrasser. Uteområdene skal opparbeides med sandlekeplass, plen og beplantning. I tillegg vil det være trygg og kort adkomst til rekreasjonsområdet St.Hanshaugen, og Nordre park/Elvelangs.

Innkomne innspill

Det er kommet inn 32 innspill. Alle er vedlagt og er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren. Det store antallet innkomne merknader vitner om et

stort engasjement i området. Planbeskrivelsen kap. 9.1. gir en god sammenfattet beskrivelse av de viktigste temaene som går igjen i innspillene. 15 av innspillene går på byggehøyde der ingen er imot 4 etasjer, men alle er imot 6 etasjer, som det først var vist i planinitiativet. Kommunedirektøren mener forslagsstiller har funnet en god løsning på antall etasjer.

Næringsaktørene i Ankersgate og huseiere som kan bli berørt av at det skal bygges fortau i Ankersgata og Gullagata har også gitt innspill.

St.Hanshagen boligsameie i Ankersgate 8 og 10, og flere av beboerne i sameiet har gitt tilbakemelding om adkomstvegen, parkering, og logistikk i byggeperioden med mer. Både forslagsstiller og kommunedirektøren mener innspillene er av en slik karakter at de er løsbare.

Konsekvenser av fortauet for naboene:

Målebrev for eiendommene langs Ankersgate og Gullagata viser at det er avsatt areal til gategrunn med total bredde på 10-12,5 meter. Total bredde på veg, fortau og sidearealer for ny regulert veg er 9,25 meter.

Plangrensen i Ankersgate som markerer ytterpunkt på veg og fortau sammenfaller med eiendomsgrensene både på vestre side for næringstomtene og for boligtomtene på østsiden av veien, helt frem til eiendommen til hjørnet mellom Ankersgate og Gullagata. Der går plangrensen ca. 2 meter inn på eiendommen til Goman-bakeriet, gnr/bnr 317/394, på deler av eiendommen. Det er dermed behov for noe grunnerverv fra Goman. Det er også behov for ca. 5 m2 grunnerverv fra Ankersgate 25, gnr/bnr 317/271, vis-a-vis Goman. Eneboligtomtene på hver side av Gullagata kan også bli noe påvirket. Eiendomsgrensene går noe ut i veien, spesielt for de to påfølgende boligtomtene etter Ankersgate 25. Samtidig viser målebrev fra Gullagata at det er avsatt en bredde på vegareal på 12,5 meter. Nøyaktig antall m2 som er nødvendig til grunnerverv er usikkert på grunn av kartgrunnlaget til kommunen og at målebrevet ikke stemmer helt.

Kommunedirektøren viser til at formannskapetets Strategi og plan har fattet vedtak om det skal være rekkefølgekrav for etablering av fortauet. Kommunedirektøren mener at samfunnsnyttene med å etablere fortau veier opp for ulempene for de berørte. I arbeidet med fortau er planområdet langs Ankersgate og Gullagata snevret inn noe i forhold til varslet plangrense. Fortauet som er foreslått regulert er også noe smalere enn det vegnormen sier. Kommunedirektøren har vært løsningsorientert for å få til et gateprofil som gir best mulig resultat for alle, og opplever også at utbygger har en god prosess med å tilpasse best mulig til bebyggelsen rundt og har en god dialog med de berørte.

Behov for informasjon og medvirkning

Det kan være aktuelt å ha avholde et nytt møte med naboer og næringsdrivende i Ankersgate og Gullagata i høringsperioden. Det er aktuelt at kommunen er representert på møtet.

Naturmangfold og grøntstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner.

Forslagsstiller har i planbeskrivelsen kapittel 8.6 vurdert forholdet til kravene i de overnevnte paragrafene. Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering. Omregulering fra næring til bolig vil ha en positiv effekt på naturmangfoldet og artsmangfoldet.

ROS-analyse

ROS-analysen har ikke avdekket vesentlige risikoforhold. Det er ingen flom eller skredfare i dette området, og jernbanen sikres med høyt flettverksgjerde.

Fjernvirkninger og landskap

Planområdet er en del av et åpent landskap. Beboerne på Storløkka vil se lave boligblokker mot øst istedenfor industribygg. Boligblokkene vil gi et mer åpent landskap med sikt mot horisonten og vil ligge lavere enn toppen av St.Hanshaugen.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av to nye blokker som vil gi sentrumsnære boliger med godt bomiljø og uteoppholdsarealer. Selv om det bygges i høyden, vurderer kommunedirektøren at dette ikke vil gi vesentlige negative fjernvirkninger eller landskapsvirkninger.

Gjenværende næringsvirksomheter må forholde seg til bolig som nabo med de fordelene og ulempene det medfører. Det er relativt lite støy og luftforurensning fra eksisterende næring.

Reguleringsplanen er i tråd med kommunens planer om transformering av næringsområdet i Ankersgate til bolig, offentlig og privat tjenesteyting og bygge- og anleggsformål.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder Arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Ingrid Strømme

Vedlegg:

Plankart 1.gangsbehandling_481-Ankersgate 12 -14
Planbestemmelser 481 - Ankersgate 12-14_13.11.2023
Planbeskrivelse 481 - Ankersgate 12-14 13.11.2023
Illustrasjonsplan Ankersgate 12-14_07.11.2023
Risiko og sårbarhetsanalyse - Ankersgate 12-14
Geoteknisk notat - Ankersgate 12-14_13.08.2021
Notat - VA og overvann - Ankersgate 12-14 27.09.2023
Støynotat - Ankersgate 12-14_23.05.2023
Notat om prøvetaking av grunn - Ankersgate 12-14_26.05.2020
Lengdesnitt 481 - Ankersgate 12-14
Innspill til varsel om oppstart - Ankersgate 12-14
Oppsummering av innspill til oppstart, med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektøren
Illustrasjon fjernvirkning_ Planområdet sett fra Storløkka