

Sendes til: Ringerike kommune, Areal- og byplankontoret v/avdelingsleder
postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Ankersgate, boligområde
Gnr/bnr	317/253
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Detaljregulering for Ankersgate 12
Temaer som ønskes diskutert	Planområdet Detaljregulering Konsekvensutredning og planprogram Fremdriftsplan Avklare eventuelle rekkefølgekrav Grøntarealer (lek)
Forslagsstillers fakturaadresse <i>for gebyr for saksbehandling</i>	Tronrud Eiendom AS Arnemannsveien 3 3510 Hønefoss
Skjema er utfylt av	Ellen Grønlund i Tronrud Eiendom AS 10.6.2020

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet:			
Funksjon	Navn	Tlf	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Tronrud Eiendom AS	40 10 10 90	post@tronrudeiendom.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Tronrud Eiendom AS Ellen Grønlund	95 73 38 66	ellen@tronrudeiendom.no
Grunneier(e)*	Tronrud Eiendom AS er grunneier til eiendommen 317/253 og 317/262		
Evt. andre			

*Dersom grunneier ikke stiller ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg		
1	Planinitiativ - <i>Se krav på neste side.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	2.1 Kart med forslag til planavgrensning (pdf) 2.2 Kommuneplan som underlag for planavgrensning <i>Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Forslag til framdriftsplan for planprosessen	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annet: (skisser, flyfoto, omtale osv., listes opp:) - Skisse fra mulighetsstudie	<input checked="" type="checkbox"/>

PLANINITIATIVET – Vedlegg 1

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Redegjørelse for planinitiativet:

a. Formålet med planen

Formålet med planen er å utarbeide detaljregulering for boligbebyggelse som en videreføring av bebyggelse i Ankersgate 10 (tidligere reguleringsplan 0605_317 Ankersgate 6-10).

Videre skal planen inneholde grøntareal (lek) for å legge til rette for et attraktivt boligområde.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er en utvidelse av eksisterende blokkbebyggelse som ligger på naboeiendommen, Ankersgate 8 og 10.

Forslag til planavgrensning er vist i vedlagt kartutsnitt (vedlegg 2).

Området er vist som nåværende næringsområde i kommuneplanen vedtatt 31.01.2019.

Eksisterende bygninger innenfor eiendommen ble tidligere blitt benyttet blant annet av Ringerikes Blad, bygningen er imidlertid revet (DS 80/20 – sak 20/789).

Planområdet omfatter eiendommen med gnr. 317 bnr. 253 med et areal på 5.283 m². Området grenser i nord og øst mot eksisterende industriområde, mot sør ligger eksisterende boligblokker i Ankersgate 8 og 10 og mot vest avgrenses eiendommen av Roa-Hønefossbanen.

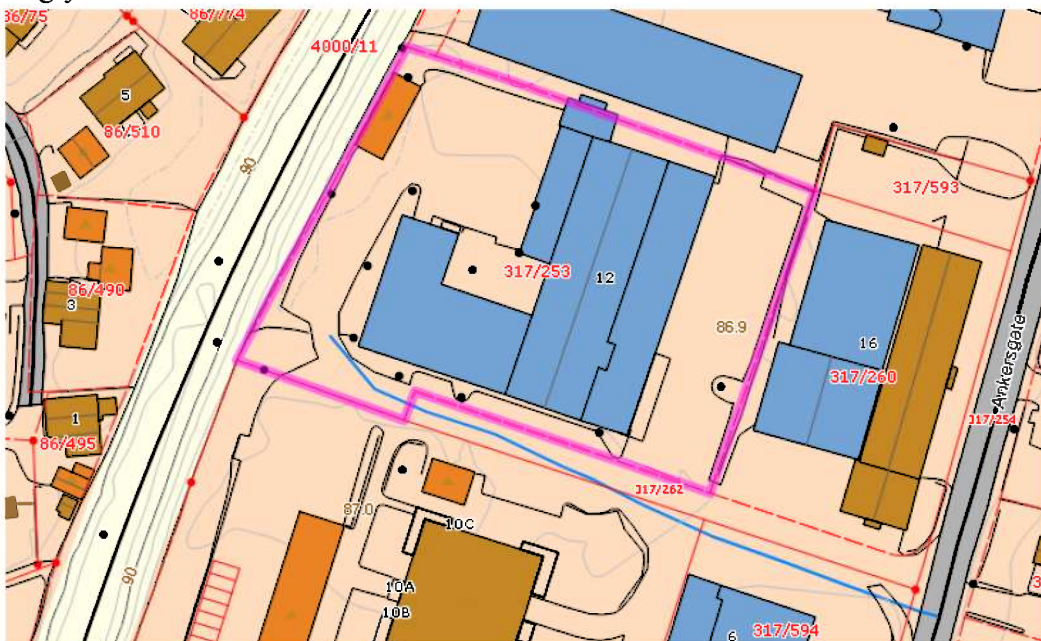
Boligbebyggelse planlegges tilknyttet VA-ledninger som ligger innenfor eiendommen forutsatt at disse har tilstrekkelig kapasitet. I kartutsnittet under vises ledningsnett:



Figur 1: Vann, avløp, brannkum og slamavskiller.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Naboieiendommen Ankersgate 8 og 10 er tilkoblet fjernvarme.

Adkomst til eiendommen skjer fra Ankersgate (kommunal vei) og videre på eiendommen gnr. 317 bnr. 262 (privat vei som eies av Tronrud Eiendom) hvor det er tinglyst veirett.



Figur 2: Kommunal vei (sort) og privat vei (blå).

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges blokkbebyggelse, tilsvarende naboeiendommen Ankersgate 8 og 10.

Innenfor området planlegges 50 boenheter i blokkbebyggelse med tilhørende internveier og grøntareal. I vedlagt mulighetsstudie er fotavtrykket til 2 boligblokker (tilsvarende Ankersgate 8 og 10) skissert innenfor eiendommen gnr. 317 bnr. 253. (vedlegg 4).

Aktuelle arealformål for boligbebyggelse: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113).

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Foreløpig anslag for byggehøyde er 4-6 etasjer.

Foreløpig utnyttelsesgrad (BYA) minst 35%.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Innenfor planområdet vil det bli lagt til rette for gående og syklende.

Parkering vil hovedsakelig bli lagt under bakken, men det kan også bli noe overflateparkering for gjester og de minste leilighetene.

Innenfor områdets grøntarealer planlegges etablering av lekeareal og interne stier/veier hovedsakelig for u motorisert ferdsel. Størrelse og kvalitet på lekeareal vil bli vurdert nærmere. I dag brukes St. Hanshagen som akebakke på vinterstid.

Det kan bli aktuelt å utarbeide egen rapport for støy fra Roa-Hønefossbanen og overvann innenfor eiendommen.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området er flatt og det er kun små terrengforskjeller innenfor eiendommen fra kote 86,7 til kote 87,1.

Utvikling av boliger i området vil videreføre transformasjon av området til et attraktivt sentrumsnært boligområde.

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Utvikling av området til boligbebyggelse er ikke i tråd med gjeldende planer for området:

- I kommuneplanen vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til nåværende næringsområde.
- I reguleringsplan vedtatt 07.01.1958 er området avsatt til industriformål.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det antas at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.

i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) hvor forhold som overvann, brannberedskap og bygging nær jernbane vil bli vurdert. Eventuelle risiko og sårbarheter vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak vil bli omhandlet i rapporten.

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det planlegges varsling ved kunngjøring i avis og gjennom elektroniske medier, i tillegg til å sende brev til aktuelle høringsinstanser og berørte parter som grunneiere og naboer.

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges til grunn en ordinær planprosess med mulighet for medvirkning i planprosessen, da hovedsakelig ved oppstart og offentlig ettersyn. Det aktuelle planområdet vurderes å berøre naboer som vil få tilsendt nabovarsel. Det planlegges å avholde felles informasjonsmøte i Sliperiet i Arnemannsveien 3 for alle berørte naboer.

Tronrud Eiendom har vært i dialog med hjemmelshaver til festerett på eiendommen gnr. 317, bnr. 260 (som eies av Ringerike kommune) for å avklare mulighet for felles utvikling av eiendommene. Det er imidlertid ikke grunnlag for transformering av denne eiendommen på det nåværende tidspunkt.

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planinitiativet omhandler en detaljregulering, og det er følgelig ikke krav til konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning §6 første ledd bokstav a.

Planinitiativet anses *ikke* å være i samsvar med overordnet plan, og det er følgelig *krav* til konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning §6b, vedlegg I.

Planinitiativet omfatter ikke tiltak etter vedlegg II, og det er følgelig ikke krav til konsekvensutredning, jf. §8 første ledd, bokstav a.

Under følger en foreløpig vurdering av bokstav A-D i Forskrift om konsekvensutredning § 9:

a) *Planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelt rivningsarbeider*

Det er redegjort for disse punktene i planinitiativets punkt b – f.

b) *Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn*

Det er utført søk i Miljødirektoratets naturbase uten treff.

c) *Planen eller tiltakets forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall.*

Normal boligutbygging. Ved rivearbeid på eiendommen ble det avklart at det ikke foreligger spesiell mistanke om forurensning i grunnen.

d) *Forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressursene.*

Anses som ikke relevant.

Det er videre gjort en foreløpig vurdering av § 10 i Forskrift om konsekvensutredning. Vurderingene er gjort på bakgrunn av veilederen til Klima- og miljøverndepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurderinger etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger.» I sum mener vi planen ikke får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

På bakgrunn av overstående vurderinger *kan* planen utløse behov for konsekvensutredning.

Dette ønskes avklart i oppstartmøtet.

I tillegg til disse punktene ønsker kommunen en redegjørelse for:

m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Området grenser til eksisterende boligbebyggelse med blokkbebyggelse mot sør og eneboliger øst for Ankersgate mot St. Hanshaugen. Planinitiativet for Ankersgate antas å være en positiv utvidelse av eksisterende boligområde med blokkbebyggelse.

n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).

Det kan bli aktuelt å gjøre utredninger av eventuell støy fra jernbanen og overvannshåndtering.

o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?