



Arkiv: PLANNAVN-
Ankersgate 12,
PLANTYPE-35, FA-
L12, ESA ARKIV-
20/3256, GNR-
317/253
Journalpostnr.: 20/10659-8
Saksbehandler: Ingrid Strømme
Dato: 25.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
38/21	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.06.2021
23/21	Formannskapetets Strategi og plan	15.06.2021

Prinsippavklaring - Oppstart av detaljregulering for Ankersgate 12

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 07.06.2021 - 38/21

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 kan planarbeid igangettes for detaljregulering for Ankersgata 12.
2. Reguleringsplanen skal omfatte veiareal i Ankersgate og Gullagata ned krysset ved Parkgata for å sikre at det blir bygd fortau. Forslagstiller bygger fortau fra planområdet til krysset mellom Gullagata og Parkgata før utbygging kan tillates, dette for å sikre trygg skolevei og trygg ferdsel for myke trafikanter.
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.

Forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 kan planarbeid igangsettes for detaljregulering for Ankersgate 12.
2. Det tas sikte på å oppheve de delene av gjeldende reguleringsplan: ID 9 Ved St. Hanshaugen, vedtatt 07.01.1958 som overlappes av ny plan.

Sammendrag:

Tronrud Eiendom AS ønsker å legge til rette for bygging av blokker på Ankersgate 12 (gnr/bnr 317/253). Mulighetsstudiet til Tronrud Eiendom AS viser to blokker. Området er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel og planinitiativet for blokkbebyggelse er derfor i strid med kommuneplanen. Spørsmålet om oppstart fremmes derfor politisk. På grunn av nærheten til sentrum og føringer om fortetting i sentrale strøk, er det naturlig at alt næringsareal i Ankersgata på sikt blir transformert til boligområde. Det er imidlertid ingen konkrete planer om det nå.

Rådmannen anbefaler oppstart av planarbeid for Ankersgate 12. Området egner seg til boligformål fordi det ligger i tilknytning til eksisterende boligområde. I tillegg ligger det helt i utkanten av næringsområdet og blokker her vil ikke forhindre en

helhetlig utvikling av næringsområdet til annet formål i framtiden. Selv om planinitiativet er i strid med arealdelen i kommuneplanen, er planen i tråd med målsetning i samfunnsdelen med flere boliger i sentrumsnære områder og å se areal og transport i sammenheng for å redusere transportbehovet.

Kommunen har stilt som vilkår for videre planarbeid at det må bygges fortau fra planområdet og til krysset mellom Gullagata og Parkgata for å sikre trygg skolevei og ferdsel for myke trafikanter. Forslagsstiller mener kommunen må bidra i prosessen og arbeidet med opparbeidelse av fortau. Rådmannen påpeker at fortau langs Ankersgate ikke ligger inne i kommunes utbyggingsplaner på nåværende tidspunkt, så erverv av grunn og bygging av fortau må gjennomføres av forlagsstiller. Forslagsstiller må ta kontakt med de ulike grunneierne for om mulig å få til en avtale om bidrag til gjennomføring av fortauet.

Formannskapetets Strategi og plan 15.06.2021:

Behandling:

Forslag til endring i pkt. 2, foreslått av Runar Johansen, Høyre

Forslagstiller skal bygge ut fortau før ferdigtillatelse gis.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Johansens (H) forslag til endring i pkt. 2 og hovedutvalgets (HMA) innstilling, ble Hovedutvalgets (HMA) innstilling vedtatt mot 6 stemmer (H, Rødt, Frp og MDG).

FS2- 23/21 Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 kan planarbeid igangettes for deltaljregulering for Ankersgata 12.
2. Reguleringsplanen skal omfatte veiareal i Ankersgate og Gullagata ned krysset ved Parkgata for å sikre at det blir bygd fortau. Forslagstiller bygger fortau fra plan området til krysset mellom Gullagata og Parkgata før utbygging kan tillates, dette for å sikre trygg skolevei og trygg ferdsel for myke trafikanter.
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.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.06.2021:

Behandling:

Alternativt forslag til vedtak., foreslått av Tove Mette Pedersen, Venstre

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 kan planarbeid igangettes for deltaljregulering for Ankersgata 12.
2. Reguleringsplanen skal omfatte veiareal i Ankersgate og Gullagata ned krysset ved Parkgata for å sikre at det blir bygd fortau. Forslagstiller bygger fortau fra plan området til krysset mellom Gullagata og Parkgata før utbygging kan tillates, dette for å sikre trygg skolevei og trygg ferdsel for myke trafikanter.
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.

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Rådmannens innstilling og Pedersens (V) forslag, ble Pedersens forslag enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet.

HMA- 38/21 Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 kan planarbeid igangettes for deltaljregulering for Ankersgata 12.
2. Reguleringsplanen skal omfatte veiareal i Ankersgate og Gullagata ned krysset ved Parkgata for å sikre at det blir bygd fortau. Forslagstiller bygger fortau fra planområdet til krysset mellom Gullagata og Parkgata før utbygging kan tillates, dette for å sikre trygg skolevei og trygg ferdsel for myke trafikanter.
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.

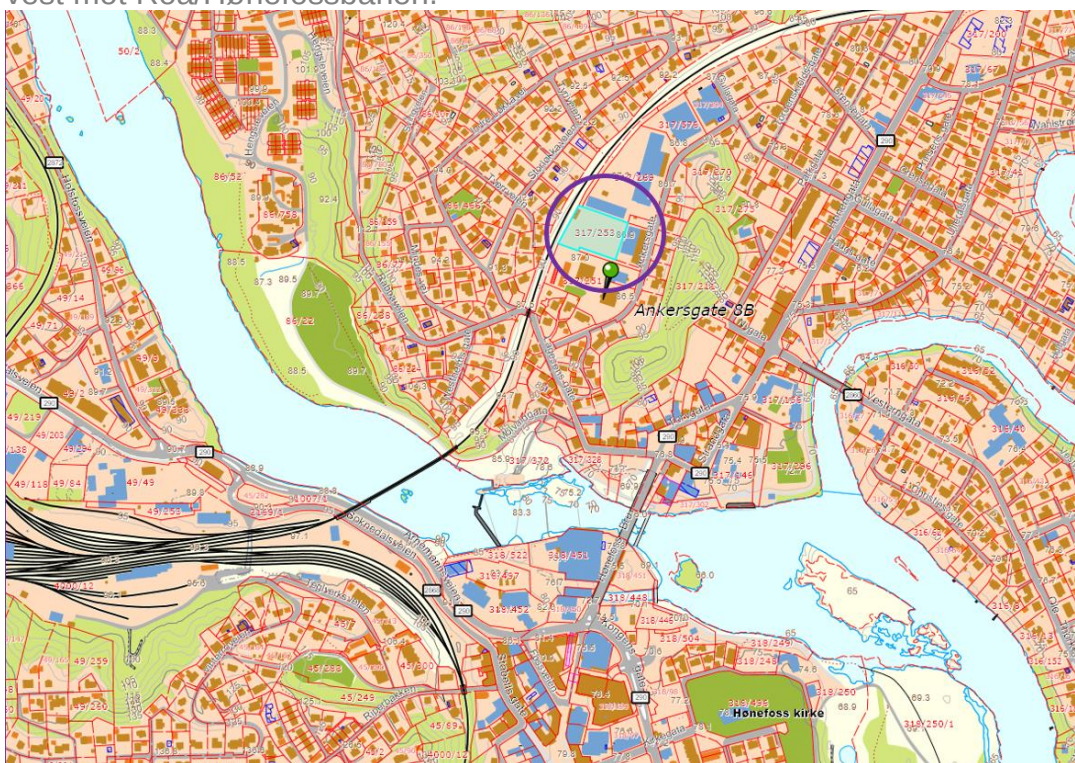
Innledning:

Forslagsstiller Tronrud Eiendom AS ønsker å starte opp arbeid med en privat detaljreguleringsplan for Ankersgate 12 (gnr/bnr 317/253) for å kunne videreføre bebyggelsen fra Ankersgate 8 og 10. Mulighetsstudien (se illustrasjon lenger ned i saken) viser to blokker. Eiendommen er i dag avsatt til næring i kommuneplanens arealdel, og saken tas derfor opp til politisk behandling.

Beskrivelse av saken:

Beliggenhet:

Ankersgate 12 (gnr/bnr 317/253) grenser i nord og øst mot eksisterende nærings-/industriområde, mot sør ligger eksisterende boligblokker i Ankersgate 8 og 10 og i vest mot Roa/Hønefossbanen.



Kart 1: Oversiktskart

Dagens situasjon:

Ankersgate 12 (317/253) er i dag ubebygd etter at de to lager/kontor/garasjebygningene ble revet tidligere i 2020. Se bilde under tatt i retning mot jernbanelinja

slik tomta ser ut nå.



Bilde 1: Tomta (gnr/bnr 317/253). Bilde tatt september 2020.

Utviklingsbehov og nye planformål:

Forslagsstiller ønsker å utvide eksisterende blokkbebyggelse som ligger på naboeiendommen, Ankersgate 8 og 10. Se bilde under (tatt mot nordvest) av de nye blokkene. I tillegg ønsker forslagsstiller å legge til rette for et attraktivt boligområde med grøntareal (lek). For å sikre trygg skolevei til Ullerål skole krever kommunen at reguleringsplanen også skal omfatte veiareal i Ankersgate og Gullagata ned til krysset ved Parkgata for å sikre at det blir bygd fortau før utbygging kan tillates.



Bilde 2: Ankersgate 8 (nærmest) og 10

Mulighetsstudie og konsekvensutredning:

Forslagsstiller har sendt inn mulighetsstudie hvor det er lagt inn to blokker på eiendommen 317/253. Se illustrasjon under.

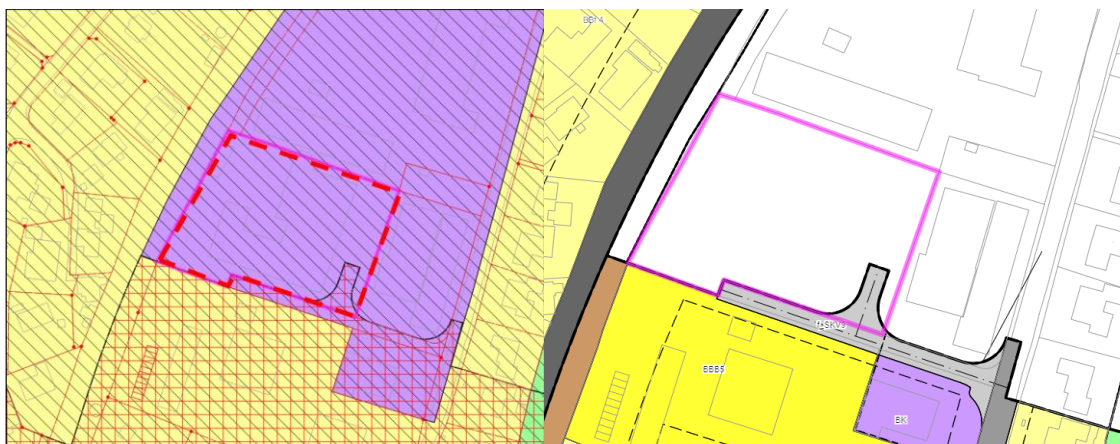


Illustrasjon: Mulighetsstudie fra Tronrud Eiendom AS

Det kreves ikke konsekvensutredning etter lovverket i denne planen. Forslagsstiller har imidlertid laget en enkel konsekvensutredning, Se vedlegg. Konklusjonen er at området egner seg godt til omregulering fra næring til bolig. Temaene i vedlegget vil bli nærmere utredet i videre planarbeid gjennom planbeskrivelsen.

Gjeldende reguleringer:

Området er vist som nåværende næringsområde i kommuneplanen vedtatt 05.09.2019 (se kart til venstre under). I reguleringsplanen nr 9 (Ved St. Hanshaugen), vedtatt 07.01.1958, er området avsatt til industriformål. Kommuneplanens bestemmelser og arealformål gjelder foran den gamle reguleringsplanen ved motstrid. Helt i syd er også den nye planen omfattet av 431 – Områderegulering Hønefoss, vedtatt 05.09.2019 og her er det aktuelle arealformålet samferdsel – felles kjøreveg (se kart til høyre under).



Kart 3: Kommuneplanen (lilla=næring)

Kart 4: 431- Områderegulering Hønefoss

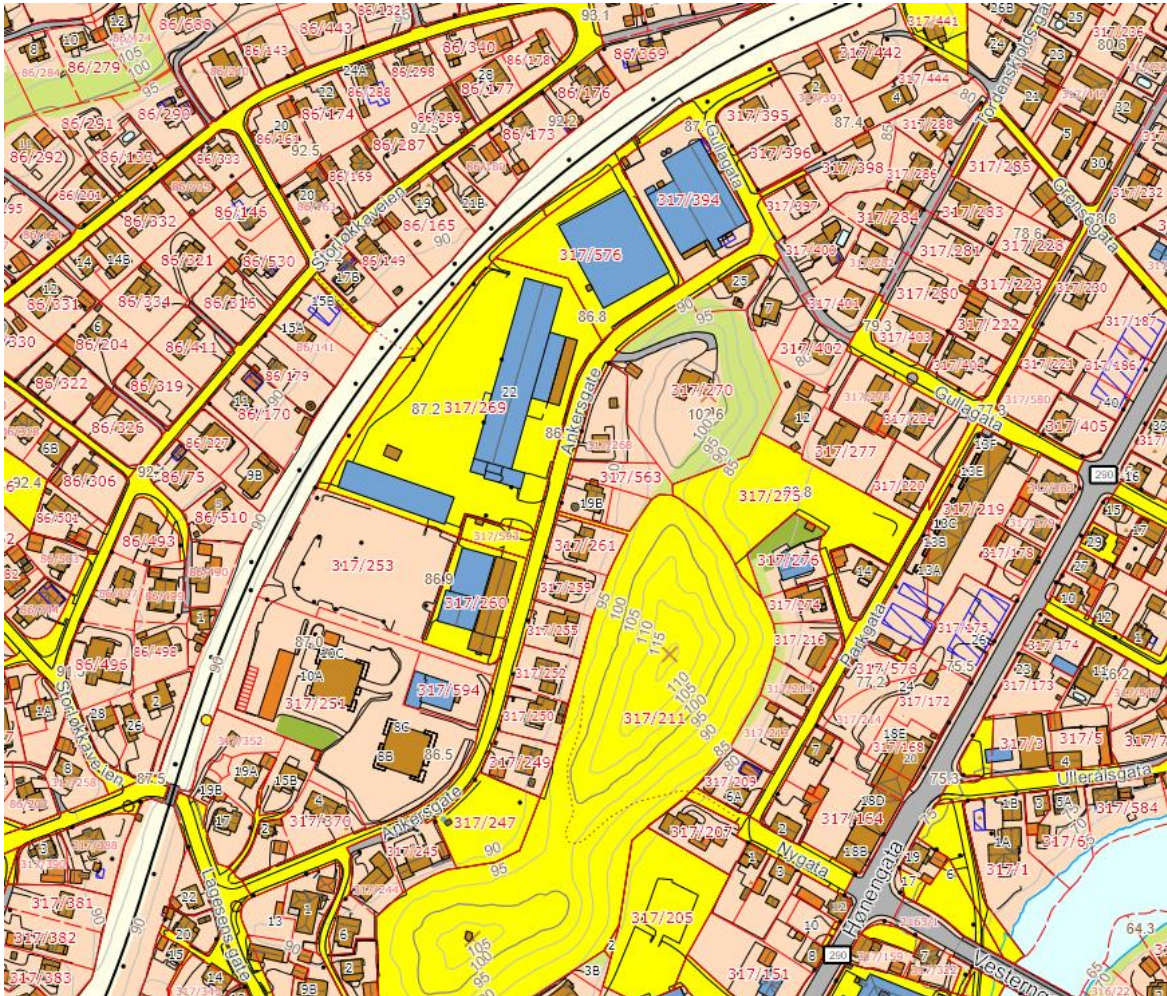
Planer under arbeid i området

Pågående planarbeid i området er 395 Nordre Park Boligsameie. Planene berører

hverandre ikke direkte.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 317/253, 317/262 (privat adkomstvei) og veiareal i Ankersgate og Gullagata ned til krysset ved Parkgata. Tronrud Eiendom AS eier 317/253 og 317/262. Det er imidlertid usikre grenser, så dette må avklares gjennom en oppmåling. Kommunen eier arealene markert med gul farge i figuren under. Eiendommene 317/260, 317/269 og 317/576 er festet bort til hhv Bjørn Røgeberg/Røgeberg Maskin AS, Felleskjøpet AGRI AS og Ankersgate 30 AS.



Kart 5: Oversikt over kommunale eiendommer (i gult)

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Boligfortetting i Hønefoss er i tråd med målsetningene i samfunnsdelen i kommuneplanen. I samfunnsdelen pkt. 4.3 står at det skal planlegges for 70 prosent av befolkningsveksten i Hønefoss-området. Videre legger samfunnsdelen vekt på å se arealbruk og transport i sammenheng for å redusere transportbehovet (pkt. 5d) og at boligutvikling skal skje i områder med gangavstand til sentrum og i nærheten til skoler barnehager og annet tjenestetilbud (pkt. 5k).

Etablering av boliger i dette området vil medføre at flere får gangavstand til blant annet skole, barnehage, grøntområde og sentrum.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2019 til 2030 vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til næring. Etablering av boliger her vil dermed være i strid med dagens arealdel.

Juridiske forhold:

Oppstart av planarbeid

Når et planarbeid starter opp skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Det er krav om oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten selv. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8.

Ved politisk behandling av oppstartsaken tar kommunen stilling til om planarbeidet skal startes opp eller ikke. Myndigheten til å vedta dette, er delegert til formannskapet ifølge kommunens delegeringsreglement. Dette er ikke et enkeltvedtak, og kan ikke påklages.

Naturmangfoldloven

Dersom formannskapet vedtar å gå videre med planen, må forslagsstiller i planbeskrivelsen vurdere planen opp mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er forslagsstiller som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Jordlova

Planforslaget berører ikke landbruksareal.

Økonomiske forhold:

Forslagstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene. Rådmannen krever opparbeidelse av fortau for at utbygging skal kunne skje. Fortau langs Ankersgate ligger ikke inne i kommunens utbyggingsplaner på nåværende tidspunkt, så erverv av grunn og bygging av fortau må gjennomføres av forslagsstiller. Se også tekst i delavsnittet «Planområde, avgrensning og fortau» under «Rådmannens vurdering».

Forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Behov for informasjon og høringer

Tronrud Eiendom AS vil ta sikte på å avholde et informasjonsmøte for naboer ved oppstart. Rådmannen har rådet dem til å vente med et slikt møte til etter politisk vedtak i denne saken.

Alternative løsninger

Alternativt forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 kan planarbeid ikke igangsettes for detaljregulering for Ankersgate 12.

Konsekvensen av alternativt forslag til vedtak er at grunneier kommer med innspill om endring av arealformål i neste kommuneplanrevisjon.

Hvilken betydning har Ringerike kommunes 9 prioriterte FNs bærekraftsmål

for denne saken:

God helse og livskvalitet:

Et boligprosjekt skal planlegges slik at folk kan oppleve god livskvalitet både innendørs og utendørs. Dette må ivaretas i reguleringsplanen gjennom blant annet gode uteoppholdsarealer, grønnstruktur, lek med mer.

God utdanning:

Ikke relevant.

Anstendig arbeid og økonomisk vekst:

Lite relevant.

Innovasjon og infrastruktur:

Planen vil utløse krav til bygging av fortau og gi trygg skolevei til Ullerål skole.

Mindre ulikhet:

Rådmannen har i oppstartsmøtet gitt føringer om tilrettelegging for god bokvalitet for mennesker i alle livsfaser og med ulike ressurser.

Bærekraftige byer og samfunn:

I samfunnsdelen legges det opp til fortetting i sentrumsnære områder.

Planinitiativet støtter dette.

Stoppe klimaendringer:

Flere boliger nær sentrum vil kunne bidra til mindre klimagassutslipp fra biltransport.

Livet på land:

Naturmangfold må utredes i planarbeidet.

Samarbeid for å nå målene:

Gjennom medvirkning (informasjonsmøte, høringer) og dialog med kommunen, tas det sikte på å tilfredsstille kommunens 9 prioriterte bærekraftsmål i planen.

Rådmannens vurdering:

Etablering av boliger i et næringsområde:

Etablering av boliger i ønsket planområde er i tråd med samfunnsdelens målsetninger om fortetting i sentrumsnære områder og å se arealbruk og transport i sammenheng for å redusere transportbehovet.

På grunn av nærheten til sentrum og føringer om fortetting i sentrale strøk, er det naturlig at næringsarealene i Ankersgata på sikt blir transformert til boligområde, eventuelt barnehage eller lignende. Etter rådmannens vurdering er det per i dag for tidlig å utforme en helhetlig plan for denne transformasjonen. Føringer for en helhetlig transformasjon av området bør gis ved revisjon av kommuneplanens arealdel gjennom avsetning til bolig med krav til felles planlegging (jf. pbl § 11-8 e).

Noe som er med å påvirke tidsperspektivet i fremtidig transformasjon er festeforholdet kommunen har på næringseiendommene. Festekontraktene kommunen har med på 317/260 (Bjørn Røgeberg/Røgeberg Maskin AS) og 317/269 (Felleskjøpet Agri AS) er evigvarende kontrakter. Kommunen har imidlertid forkjøpsrett for kjøpe bygningsmassen til Felleskjøpet.

Rådmannen har vurdert om utvikling av Ankersgate 12 bør avvente føringer for en helhetlig transformasjon av næringsområdet, men har konkludert med at dette ikke er nødvendig for å sikre helhetlige løsninger. Grunnen til dette er at tomta som Tronrud Eiendom AS ønsker å bygge på ligger i utkanten og det samme gjør adkomstveien som skal brukes. I tillegg ligger eiendommen i tilknytning til eksisterende boliger.

Plantype, avgrensning og fortau:

Plantypen fremmes som en privat detaljregulering. Dersom planarbeid igangsettes før helhetlig transformasjon av næringsområdet, er det viktig å sikre trygg skolevei til Ullerål skole. Kommunen vil derfor stille krav til regulering av fortau langs vestsiden av Ankersgate (fra der dagens fortau avsluttes i Ankersgate 6) til krysset mellom Gullagata/Parkgata. Fortau må være sikret før utbygging kan skje.

Ringerike kommune og Tronrud Eiendom AS har noe ulik oppfatning om hvem som har ansvaret for fortauet. Forslagsstiller skriver følgende i e-post til kommunen 06.05.2021: «*Forslagsstiller forventer at kommunen – som største grunneier i området langs Ankersgate – bidra i arbeidet med grunnverv og ekspropriasjon, finne tekniske gjennomførbare løsninger, prosjektering, gjennomføring og kostnadsdeling (refusjon).*»

Rådmannen påpeker at fortau langs Ankersgate ikke ligger inne i kommunes utbyggingsplaner på nåværende tidspunkt, så erverv av grunn og bygging av fortau må gjennomføres av forslagsstiller. Dette betyr blant annet at det er forslagstiller som må ta kontakt med de ulike grunneierne (blant annet kommunens eiendomsavdeling) for om mulig å få til en avtale om bidrag til gjennomføringen av fortauet. Det vil bli krav til utbyggingsavtale med kommunen som følge av bygging av og overtakelse av fortauet.

Grønnstruktur/naturmangfold, overvann og skred/flom:

Rådmannen har signalisert til forslagsstiller at det er viktig å innføre grønnstruktur i planområdet ved transformasjon fra næring til bolig. Dette for å ivareta hensyn til folkehelse, klimatilpasning og naturmangfold. Kommuneplanen og andre overordnede føringer (nasjonale, regionale og kommunale) gir føringer for grøntareal, lek m.m. for å legge til rette for et attraktivt boligområde.

Det er mye tette flater i området. Området oversvømmes til tider og det er lite utbygd kommunal overvannsnett. Overvann skal håndteres inne på planområdet og i tråd med kommunes retningslinjer for overvannshåndtering.

Planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. Regelverket stiller derfor krav til grunnundersøkelser og geoteknisk utredning. Mer informasjon om dette i referatet fra oppstartsmøtet (vedlagt).

Støy:

Ankersgate 12 ligger i dag nærme jernbanen, og støy (herunder vibrasjonsstøy) blir et viktig utredningstema. Nasjonale retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) må følges.

Universell utforming, opphold og lek:

Kommuneplanens krav til universell utforming, oppholdsareal og lekeareal skal legges til grunn, herunder at lekearealet skal være skjermet for biltrafikk og støy.

Parkering

På grunn av nærheten til sentrum, bør det i utgangspunktet ikke tilrettelegges for mer parkering enn maks-kravet i byplanen. Parkering bør legges under bakken.

Konklusjon:

Rådmannen er positiv til oppstart av privat detaljregulering for Ankersgate 12. Dette fordi overordnede føringer har mål om fortetting i sentrale strøk og

rådmannen kan ikke se at en reguleringen vil være til hinder for en fremtidig transformasjon av næringsarealene i Ankersgate.

Tore Isaksen
Rådmann

Vedlegg:

Planinitiativ Ankersgate 12

Planavgrensning

Forenklet konsekvensutredning

Referat oppstartsmøtet

Kommunens brev til Tronrud Eiendom 22-04-2021