



RINGERIKE
KOMMUNE

Regulering

Statsforvalteren I Oslo Og Viken
Postboks 325
1502 Moss

Deres ref.:

Vår ref.:
20/10659 - 150

Dato:
15.03.2024

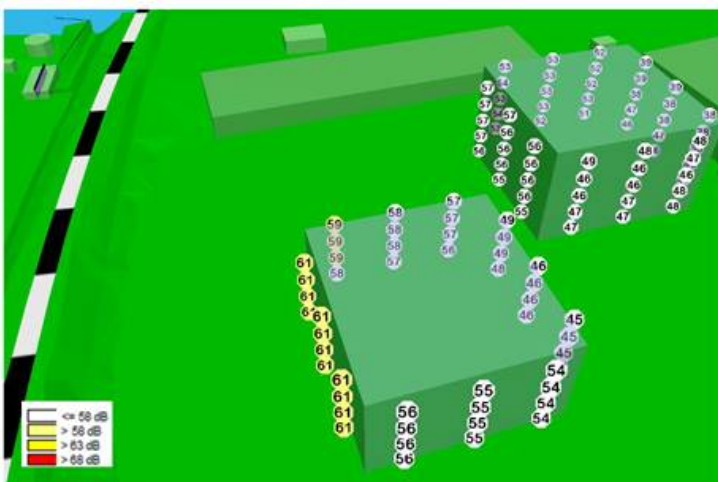
Anmodning om tilbaketrekking av innsigelse - 481 Ankersgate 12-14

Vi viser til Deres brev datert 26.01.2024, der dere fremmet innsigelse til planforslaget for 481 Ankersgate 12 og 14. Innsigelsen ble fremmet grunnet for høyt antall leiligheter med dempet fasade.

Forslagsstillers forslag til løsning:

Tronrud Eiendom har jobbet videre med løsninger og svart ut innsigelsen slik:

«Tronrud Eiendom har tatt innsigelsen fra Statsforvalteren til etterretning. Vår støykonsulent i COWI har vært i kontakt med BaneNOR. COWI har gjort nye støyberegninger som er basert på BaneNORs «Teknisk Designbasis for Intercity», rev05A. Nye beregninger viser at fasaden mot jernbanen ligger nedre gul støysone.»



Figur 2 Beregnet lyd støynivå L_{den} på fasader fra jernbanetraffikk (2035, med korreksjon).

Planløsning er endret slik at alle leiligheter nå har tilgang til stille side hvor minst ett soverom kan plasseres. Balkonger kan også legges mot stille side.



Tronrud Eiendom foreslår å tillatte opphøyd glassfelt eller innglasset balkong der brannkravene tillater det. Boligblokkene forventes ferdigstilt i perioden 2026-2029. Det kan være aktuelt med innglasset balkong mot jernbanen i Ankersgate 12 i en periode frem mot 2032- 2035».

Revidert støynotat og Intercity-rapporten ligger vedlagt. Opprinnelig støyrapport og øvrige vedlegg til høring og offentlig vedlegg ligger her: [Ringerike kommune - 481 - Ankersgate 12-14](#).

Kommunens vurdering:

Vi har konferert med Miljødirektoratet om det er riktig å bruke 2027 eller 2035-tall som forutsetninger i støyberegningen. Selv om det er sannsynlig at bremses vil bli skiftet ut på togene, har kommunen, blant annet etter å ha snakket med Miljødirektoratet, landet på at det ut fra punkt 9.5.2 *Inngangsdata, prognoser og fremskrivning* i veilederen til T-1442 må tas høyde for «worst case». I dette tilfelle innebærer det 2027-tall, som er brukt som grunnlag i den opprinnelige støyrapporten.

Både Tronrud Eiendom og kommunen har i lang tid jobbet med å se på ulike alternativer for å løse støyen fra jernbanen, samtidig som vi ønsker fortetting i et såpass sentrumsnært område.

Basert på en totalvurdering mener kommunen likevel det er grunnlag for at Statsforvalteren bør trekke innsigelsen. Bakgrunnen for dette er sammensatt, og forklart i punktene under.

1. Det er utfordrende å få til støyskjerm langs jernbanen:

Det meste ideelle støytiltaket i denne saken hadde vært å støyskjerm nærmest støykilden, mot jernbanen. Støyrapporten viser at dette er et effektivt tiltak. Bane NOR har i sitt innspill til varsel om oppstart presisert at støyskjermen må ligge på utbyggers eiendom. Utbygger har regnet på at dersom støyskjerm for fasadestøyen skulle ligge på deres eiendom måtte den være veldig høy, ca. 5 meter, noe som ikke vil være hensiktsmessig. Kommunen ba forslagsstiller om å gå en ekstra runde med BaneNOR etter varsel om oppstart for å se på ulike løsninger for en slik skjerm. Dette gjorde de i brev 27.09.2022 (vedlagt) hvor de ber om at Bane NOR vurderer dette på nytt. BaneNOR svarer at grunnen til at de krever at den skal ligge på utbyggers eiendom er at det må være mulig å vedlikeholde den uten at det kommer i konflikt med togfremføring og deres krav til sikkerhet.

Området nord for planområdet er i forslag til revidert arealdel til kommuneplanen foreslått avsatt til område for transformasjon til annet formål enn næring (offentlig tjenesteyting og bebyggelse og anlegg). Det vil dermed bli naturlig at det ses helhetlig på støyskjerming fra området, enten ved helhetlig plangrep ved å bruke bebyggelse som støyskjerm eller ved å få en lengre støyskjerm langs jernbanen. Dette vil også kunne gi mindre støy til dette prosjektet. Se også punkt 6 under om langsiktig situasjon.

2. Punkthus er det beste alternativet totalt sett når det gjelder bokvalitet

Forslagsstiller har vurdert flere alternativer for plassering av bebyggelse innenfor planområdet.

Det er vurdert alternativ 1 med lamellbygg i øst-vest retning og alternativ 2 med lamellbygg i nord-sør retning. Begge disse alternativene er omtalt både i støyrapporten og i planbeskrivelsen.

Ved alternativ 1 er det behov for 13-18 leiligheter med dempet fasade. Det er dermed ikke aktuelt å gå videre med alternativet. Ved alternativ 2 så ville det være mulig å få til stille side for alle leilighetene, men den stille siden ville ligget på skyggesiden og i svalgang for blokka nærmest jernbanen.

Forslagsstiller har også skissert en løsning med L-form på bygningen, etter oppfordring fra kommunen. Kommunen har ikke mottatt noen skisse over dette alternativet, men Tronrud Eiendom skriver i brev av 14.03.2023 (vedlagt) at det også ville kreve at noen av leiligheten måtte hatt dempet fasade også her.

Kommunen er enig med forslagsstiller i at ulempene ved mangel på stille side ved nåværende plassering blir kompensert av tilgang til sol og lys fra to sider, kvaliteter og fleksibilitet i leilighetens planløsninger og flotte balkonger i to himmelretninger.

Kommunen mener at stille side er et viktig mål, men i denne saken mener vi at forslaget oppfyller kvalitetskriteriene i pkt. 4.1.1 (T-1442/2021) for bruken av dempet fasade. Kommunen mener også at forslaget er i tråd med formålet med støyretningslinjen i pkt. 1, som er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av *det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.*

Utbygger opplyser om at de har erfaringer med at punkthus med hjørneleiligheter er noe markedet etterspør. Når det gjelder punktet i formålsbestemmelsen viser vi også til det vi skriver under pkt. 6 under.

3. Punkthus passer godt inn i omgivelsene

Kommunen mener at punkthus vil passe bedre inn i omgivelsene enn det et lengre bygg vil gjøre. Vi mener at punkthus vil harmonere både med blokkene som er bygd i Ankersgate 8 og 10 fra før og med den øvrige småhusbebyggelsen. Fjernvirkningene er dokumentert gjennom illustrasjoner fra både Storløkka og fra Ankersgate for nåværende forslag og viser at dette vil passe inn i området.

4. Innglasset balkong er en dempet fasade med kvalitet

I planforslaget er dempet fasade løst med innglasset balkong og transparent rekkverk. Kommunen vurderer at denne typen for dempet fasade er i tråd med det som står om «kvalitet ved dempet fasade» i støyretningslinjens pkt. 1.2.2 ved at det har en kvalitet utover å dempe fasaden.

På naboblokkene i Ankersgate 8-10 er det ifølge utbygger flere som har glasset inn balkongen også på de sidene hvor støynivåene er under grenseverdiene, fordi de ser innglasset balkong som en kvalitet i seg selv.

5. Lav trafikkmengde gjengir ikke totalsituasjonen jf. – retningslinjen 2.2.1

I motsetning til en situasjon hvor det er jevn trafikk som fører til jevn støy, er det i dette tilfelle snakk om få tog. I pkt. 2.2.1 i veilederen til T-1442 står det at under «Grenseverdier ved lav trafikkmengde» at «det tidsmidlede lydnivået alene gir derfor ikke en god beskrivelse av støybildet ved svært lav trafikkbelastning. Teksten i avsnittet dreier seg om veitrafikk, men vi vil tro at det samme vil gjelde for togtrafikk; at støyende enkelthendelser ikke gjengir totalsituasjonen.

6. Langsiktig situasjon - vil bli mindre støyende

Selv om kommunen mener det er riktig å legge til grunn 2027-beregninger til grunn for støyberegningene, ser vi også at BaneNOR på sine sider har lagt ut både 2035-tall og 2027-tall. Vi viser også at BaneNOR bruker 2035-data i sine beregninger for å fastsette hvilke steder det skal settes opp tiltak langs jernbanelinjen.

Vi mener derfor det er relevant argument å ta med i en totalvurdering, siden arealplanlegging er langsiktig planlegging.

Det vil derfor etter all sannsynlighet bli mindre støy fra jernbanetraffikk slik at alle leilighetene i fremtiden vil ha stille side.

Konklusjon:

Kommunen mener det er gjort et stort arbeid i denne plansaken for å vurdere ulike alternativer for å redusere støy. Vi er enig med forslagsstiller om at den løsningen som det nå er landet på ser ut til å være den beste for å få en detaljregulering med god kvalitet og samtidig få til fortetting på et sted som ligger i gåavstand til torget i Hønefoss. Vi mener også at forslaget som nå ligger til grunn oppfyller intensjonene i T-1442, hvor støy må ses i sammenheng med andre parametre for bokvalitet.

På bakgrunn av argumentene over ber vi om at dere trekker innsigelsen. Vi ber om snarlig tilbakemelding, senest innen 08.04.2024.

Dersom dere ønsker å diskutere dette nærmere med oss ber vi om at vi kan ta et møte, for eksempel på Teams.

Med hilsen

Nilam Ilyas
avdelingsleder

Ingrid Strømme
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopimottaker

Tronrud Eiendom As Arnemannsveien 3 3510 HØNEFOSS

Vedlegg

Detaljreguleringsplan Ankersgate - avklaringer rundt planforslaget
Brev - Bane NOR - byggegrense og støyskjerm
Tilleggsnotat støy Ankersgata 12_v02
Teknisk designbasis IC rev05A