



## RINGERIKE KOMMUNE

### VURDERING AV UTTALELSER TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN AV 481 Ankersgate 12-14

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 12.02.2024 rev 12.04.2024  
Kommentert av kommunedirektøren 15.05.2024

#### Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Statsforvalteren i Oslo og Viken	26.01.2024
2	NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat	14.12.2023
3	Bane NOR	22.01.2024
4	Ringerike kommune - barnerepresentanten	17.01.2024
5	Ankersgate 30 AS	10.01.2024
6	Røgeberg Eiendom og Røgeberg Maskin AS – Ankersgate 16	26.01.2024
7	COOP/Goman – Gullagata 3	02.02.2024
8	Parkgata 13 og 15 Borettslag	14.01.2024
9	St.Hanshagen Boligsameie – Ankersgate 8 og 10	25.01.2024
10	Anne Louise Tollefsen – Ankersgate 13B	24.01.2024
11	Espen og Tove Langdalen – Gullagata 8 og 8B	17.01.2024
12	John Karlsen – Gullagata 7	24.01.2024
13	Jostein Bakkene – Ankersgate 21	19.01.2024
14	Magne Olav Iversen – Gullagata 9	24.01.2024
15	Per Kristian Holseth – Ankersgate 23	26.01.2024

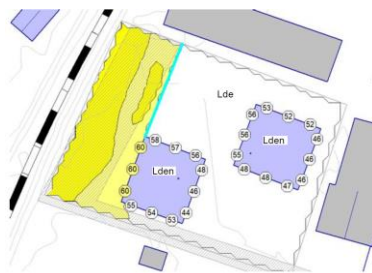
Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p><b>01-Statsforvalteren i Oslo og Viken - innsigelse</b> Statsforvalteren i Oslo og Viken mener planforslaget ikke ivaretar hensynet til støy i tilstrekkelig grad og varsler innsigelse til planen. Statsforvalteren mener det er uheldig at det er valgt en løsning til utbygging som resulterer i at opp mot 20% av boligene ikke får stille side.</p> <p>Det er først og fremst hensynet til støy fra jernbanen Statsforvalteren har merknader til.</p>	<p>Tronrud Eiendom har tatt innsigelsen fra Statsforvalteren til etterretning. Vår støy-konsulent i COWI har vært i kontakt med BaneNOR.</p> <p>COWI har gjort nye støy-beregninger som er basert på BaneNORs «Teknisk Designbasis for Intercity», rev05A, der det angis en konkret reduksjon i støy på 7 dB ved beregning av rød og gul støysone (Lden), eller 5 dB ved dimensjonering av lokale tiltak.</p> <p>Fasaden mot jernbanen blir da liggende i nedre gul støysone.</p>	<p>Det er positivt at det mest sannsynlig på sikt er grunn for å tro at det blir mindre støy fra jernbanen i fremtiden, som følge av nye regler for bremsere på togsettene. Regelverket er imidlertid tydelig på at det er worst-case-scenario som må legges til grunn for fremtidig støysituasjon, det vil si 2027-tallene.</p> <p>Bestemmelsene om støy er forenklet, og tatt inn anbefaling fra SFOV om at alle soverom skal ha enten Det er positivt at det mest sannsynlig på sikt er grunn</p>

Statsforvalteren viser til rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet*-klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis hvor manglende ivaretagelse av støy og at planlagt arealbruk avviker fra anbefalingene i retningslinjen uten at årsakene til avviket er grunnlagt, er oppført som grunnlag for innsigelse.

Statsforvalteren viser til støyretningslinje T-1442 der det er vist at det som minimum bør sikres at minst halvparten av rom med støyfølsomt bruk og minst ett soverom får stille side. Statsforvalteren mener dette er et minimumskrav, men mener videre at det bør etterstrebes å sikre at alle soverom har vinduer som kan åpnes hvor støyen er ivaretatt. For de støyfølsomme rommene innenfor hver boenhet som ikke får stille side, bør det settes krav til støydempet fasade.

I brev til Ringerike kommune datert 09.04.2024 trekker Statsforvalteren innsigelsen til planforslaget.

Statsforvalteren skriver at etter en samlet vurdering finner de grunnlag for å trekke innsigelsen til planforslaget. Statsforvalteren legger vekt på at det er foretatt grundige vurderinger av støysituasjonen og sett på ulike måter å ivareta dette på. Området ligger sentrumsnært og store deler av området ivaretar støygrensen på dag- og kveldstid. Statsforvalteren har i noen grad også vektlagt at støyen i området på sikt kan bli bedre når bremsesystemene på



Planløsning er endret slik at alle leiligheter da får tilgang til stille side hvor soverom og andre støyfølsomme rom kan plasseres. Denne situasjonen vil gjelde fra år 2035.



Balkonger kan også legges mot stille side. Tronrud Eiendom foreslår å tillatte opphøyd glassfelt eller innglasset balkong der brannkravene tillater det.

Støyforhold i 2027 legges til grunn i planforslaget. Det vil si at den opprinnelige støyrapporten fra COWI datert 23.05.2023 forblir gjeldende.

Anbefalingene fra Statsforvalteren er innarbeidet i reviderte planbestemmelser pkt 3.2.

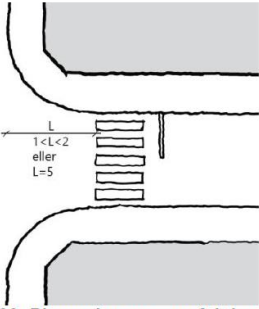

Alle soverom skal enten ligge mot stille side eller i støyskjermet (dempet) fasade.

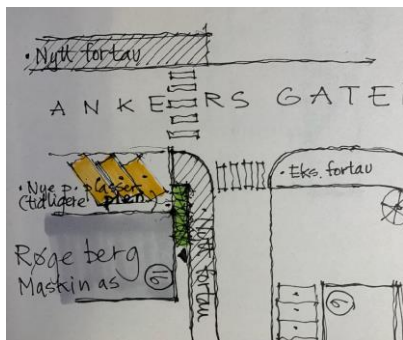
for å tro at det blir mindre støy fra jernbanen i fremtiden, som følge av nye regler for bremses på togsettene. Regelverket er imidlertid tydelig på at det er worst-case-scenario som må legges til grunn for fremtidig støysituasjon, det vil si 2027-tallene.

Bestemmelsene om støy er forenklet, og tatt inn anbefaling fra SFOV om at alle soverom skal ha enten stille side eller støydempet fasade. I tråd med støyrapport som lå til grunn ved 1.gangsbehandling kan opptil 12 boenheter i BB1 og 1 boenhet i BB2 ha støydempet fasade.

<p>godstogene blir byttet ut, selv om dette er noen år frem i tid.</p> <p>Statsforvalteren mener det er fornuftig å ta hensyn til støysituasjon for 2027 slik kommunen har konkludert med i samråd med Miljødirektoratet. Statsforvalteren anbefaler at støy ivaretas slik at alle soverom får et vindu som kan åpnes om natta, uten at støy ødelegger for nattesøvnen.</p>		
<p><b>02-NVE</b></p> <p>Angående skredfare viser NVE til geotekniske grunnundersøkelser og utredninger utført av Multiconsult og Løvlien Georåd som konkluderer med at området ikke er utsatt for skred og at områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende. NVE tar dette til etterretning.</p> <p>For overvannshåndtering viser NVE til Tronrud Eiendoms notat om «Vann, avløp og overvann». NVE mener at forutsetningene som er lagt til grunn, og foreslått løsning for overvannshåndtering virker fornuftige.</p>	<p>Når det gjelder overvannshåndtering er det som Tronrud Eiendom og NVE skriver teoretiske verdier som ligger til grunn for beregningene.</p> <p>Tronrud Eiendom vil følge opp i praksis med målinger av grunnvannstand og observasjoner/målinger av grunnens infiltrasjons-egenskaper. Med nedgravd P-kjeller er det viktig med en margin mellom gulv og grunnvannstand. Det er også viktig å avklare om det er behov for pumping av dreisvann.</p>	<p>Kommunedirektøren mener uttalelsen fra NVE er tilstrekkelig oppsummert og kommentert.</p> <p>Videre detaljer rundt overvannshåndtering avklares i byggesaken.</p>
<p><b>03-Bane NOR</b></p> <p>Bane NOR skriver at utformingen av planforslaget har tatt inn de innspill som Bane NOR hadde til varsel om oppstart. Byggegrensen er lagt 30 m fra jernbanen, sikkerhetsgjerde mot jernbanen er tatt inn som rekkefølgebestemmelse, krav til støytiltak for uteområder og fasader er ivaretatt.</p> <p>Areal nærmest jernbanen er avsatt til friområde der tiltakshaver foreslår infiltrasjonsgrøft og snøopplag. Bane NOR krever dokumentasjon på at overvannshåndteringen ikke får negative konsekvenser for</p>	<p>Punkt 3.6 i planbestemmelsene presiserer at alle arbeider innenfor 30 m byggegrense fra jernbanen bare kan gjøres med tillatelse fra Bane NOR i.h.t jernbanelovens §10.</p> <p>Det er et mål å gjøre minst mulig terrenginngrep langs jernbanen. Ved søknad om tiltak vil overvannshåndtering, snøopplag og beplantning langs jernbanen dokumenteres.</p> <p>Det er tatt inn i bestemmelsene punkt 4.3.1 at snøopplag og beplantning langs jernbanen ikke skal påvirke siktforholdene og sikkerhetsgjerdet funksjon.</p> <p>Tronrud Eiendom og et fremtidig sameie i Ankersgate 12-14 har felles</p>	<p>Kommunedirektøren vurderer at uttalelsen fra Bane NOR er tilstrekkelig kommentert og ivaretatt i planforslaget. Kommunen har fått kopi av e-postdialog med Tronrud Eiendom og Bane NOR. Der bekrefter BaneNOR at dokumentasjon på at overvann ikke får negative konsekvenser for jernbanefyllingen kan komme ved søknad om tiltak.</p>

<p>jernbanefyllingen. De aksepterer heller ikke beplantning som kan påvirke siktforholdene. Snøopplag må skje på en måte at det ikke er til hinder for togfremføringen eller som gjør det lettere å forsere sikkerhetsgjerdet.</p> <p>Bane NOR minner om at alle tiltak innenfor 30 meter spormidt er avhengige av tillatelse etter jernbanelovens §10. Dette gjelder også bygg- og anleggstiltak.</p>	<p>interesse med Bane NOR om at beplantning ikke skal påvirke sikt, utsikt og solforhold.</p>	
<p><b>04-Ringerike kommune – barnerepresentanten</b></p> <p>Barnas representant skriver at i planforslaget til 481 Ankersgate 12-14 ser det ut til at store deler av barn og unges behov og interesser er ivaretatt.</p> <p>Gang- og sykkelvei må legges slik at den fungerer som trygg og sikker skolevei. Nærhet til aktiviteter og lekeplass må sikres slik at det er tilgjengelig for alle. Barn og unges områder må sikres mot støy forurensninger og trafikkfare. Barnerepresentanten ber om at det gjøres grundige vurderinger og tiltak for å minimere uønskede påvirkninger på barn og unges oppholdssteder.</p>	<p>Tronrud Eiendom mener planforslaget oppfyller innspillene fra barnas representant.</p> <p>Fortau langs adkomstveien og langs Ankersgate-Gullagata vil gi tryggere forhold for alle myke trafikanter – også for skolebarn.</p> <p>Nærlekeplass vil bli opparbeidet ved boligblokkene. Fortau langs Ankersgate gir trygg ferdsel til StHanshaugen og lekeplass ved skolen.</p> <p>Uteområder og lekeplass skjermes mot støy fra jernbanen og sikres med gjerder mot industri, bil- og togtrafikk.</p> <p>Tiltakene er beskrevet i planbeskrivelsen og i planbestemmelsene. Det betyr at de skal følges opp i byggesak.</p>	<p>Kommunedirektørene mener at uttalelsen er tilfredsstillende oppsummert og kommentert av forslagsstiller.</p> <p>På grunn av hensyn til trafiksikkerhet og trygg skoleveg skal det etableres fotgjengerovergang og fortau noen få meter på østsiden av Gullagata, jf. kommunens brev til Tronrud Eiendom 23.02.2024.</p>
<p><b>05-Ankersgate 30 AS</b></p> <p>Ankersgate 30 AS viser til at en av hensiktene med planen er å legge til rette for at det bygges fortau langs Ankersgate og Gullagata frem til Parkgata. Fortauet skal bidra til trygg ferdsel for skolebarn og alle andre som ferdes til fots eller sykkel på denne strekningen.</p> <p>Ankersgate 30 AS har ingen innvendinger mot at noen centimeter av tomten/grøften til Ankersgate 30 tas i bruk til kjørebane for å gi plass til</p>	<p>Fortau langs gata vil sannsynligvis gi sikrere forhold for alle næringsdrivende og trafikanter i gata. Vi er kjent med at flere besøkende til bowlinghallen ankommer til fots langs Ankersgate. For de gående vil det bli tryggere med fortau.</p>	<p>Kommunedirektøren mener uttalelsen fra Ankersgate 30 AS er tilstrekkelig oppsummert og kommentert av forslagsstiller.</p>

<p>fortau på østsiden av Ankersgate.</p>		
<p><b>06-Røgeberg Eiendom og Røgeberg Maskin AS</b></p> <p>Røgeberg er imot opphøyd fortau langs adkomstveien på strekningen forbi den røde bygningen og begrunner det med negative konsekvenser for adkomst for store lastebiler, snøbrøyting og parkering.</p> <p>Røgeberg forslår å ta ut fortauet som går inn til blokkene og fortsette med blandet trafikk i adkomstveien.</p> <p>Røgeberg mener kryssing av Ankersgate bør flyttes nærmere krysset enn det plankartet viser.</p>	<p>Tronrud Eiendom har forståelse for at opphøyd fortau vil være negativt foran det røde bygget. Vi støtter derfor nedsenket fortau, med viskant på 4 cm, i dette området. Det er også behov for nedsenket fortau i fortsettelsen, ved nedkjøringen til P-kjeller og foran avfallsbeholderne. Tronrud Eiendom foreslår at Ringerike kommune tar inn i bestemmelsene et generelt punkt om nedsenk av fortau langs Ankersgate 16.</p> <p>Fortau er i henhold til vegvesenets anbefaling om trygg ferdsel for myke trafikanter.</p> <p>Tronrud Eiendom og COWI har vurdert krysningpunktet over Ankersgate. I revidert illustrasjonsplan er krysningpunktet lagt omtrent ved enden av bygningen slik som Røgeberg foreslår. Flere forhold må ivaretas:</p> <p>1. Statens vegvesen Hb100 kap 2.6 figur D.33 gir føringer for plassering av krysningpunkt.</p>  <p>Figur D.33: Plassering av gangfelt i gater</p> <p>2. Nye parkeringsplasser ved Røgeberg (tidligere plen) kan ikke legges nærmere krysset med hensyn på frisikt for bilister som kommer fra Ankersgt. 6-14.</p> 	<p>Kommunedirektøren har forståelse for Røgebergs sine synspunkter og prøver å ta hensyn til dette samtidig som det tas hensyn til trafikksikkerhet.</p> <p>Kommunedirektøren mener det er viktig at fortauet inn adkomstveien fortsetter videre innover mot blokkene, for å gi en oversiktig og trygg situasjon, både for myke trafikanter og kjørende.</p> <p>Kommunedirektøren ønsker å spesifisere behovet for nedsenk og at det ikke skal tillates overalt, men der det er <i>behov</i>. Forholdet mellom behovet for både adkomst for varebiler er nærmere beskrevet i bestemmelsen 4.2.5, og det er i tillegg lagt til punkt i dokumentasjonskravene 3.11 om at plassering og lengde på nedsenk skal være påtegnet utomhusplan, som skal ligge ved nabovarslingen, slik at detaljer rundt dette løses i byggesaken.</p> <p>Kommunedirektøren har ikke noen innvendinger til å flytte krysningpunktet over Ankersgate slik Tronrud Eiendom foreslår. Plankartet er justert ved Røgeberg ved at fortauet/overgang er flyttet 2 meter lenger sydover. I tillegg er fortauet forlenget tilsvarende på østsiden av gata.</p> <p>2. Kommunedirektøren har forståelse for at Røgeberg ønsker å bevare dagens parkeringsareal utenfor butikken i Ankersgate. Samtidig må kommunedirektøren</p>



Røgeberg mener at fortau i Ankersgate vil gi for smal veibane og foreslår at bredden på fortauet reduseres fra 2,5 m til 1,75 meter.

3. Vi ønsker ikke å legge fortauet der elfordelingsskap står.

4. Radien i svingen må være stilstrekkelig stor.

Tronrud Eiendom har forståelse for at parkering foran butikken er nødvendig og at sikkerheten for kunder til Røgeberg er viktig.

Fortauet på motsatt side av gata vil skille bilister og myke trafikanter og dermed bedre sikkerheten til gående.

Planforslaget ivaretar kravene Ringerike kommune stiller til bredde på fortau og kjørebane.

Vi har tro på at det finnes fornuftige løsninger på parkering foran butikken.

avstemme dette ønsket med trafikksikkerhet for myke trafikanter. Vi ser på kartet at det fortsatt vil være relativt god plass til parkering foran Røgeberg i ny situasjon. Det vil også være fordel for Røgeberg at myke trafikanter ved ny plansituasjon går på det nye fortauet på andre siden av gaten.

3. OK. fortau kommer ikke i konflikt med elfordelingsskapet.

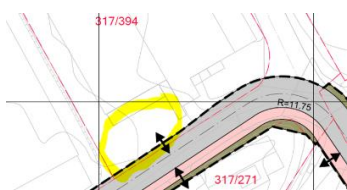
4. Kommunedirektøren er enig i Tronruds kommentar.

#### 07-COOP/Goman

COOP/Goman har merknader til planforslaget slik det foreligger til høring og offentlig ettersyn. Goman er innstilt på å fortsette dialogen med Tronrud Eiendom og kommunen og vil trekke tilbake merknadene når de er ivare tatt i justert planforslag.

#### Avgivelse av grunn til utvidelse av eksisterende veibane fra oppstillingsplass/laste plass

Goman aksepterer ikke at eiendomsgrensen foran oppstillingsplassen ved lasterampa flyttes nærmere rampa.



#### Nedsenket fortauskant vis a vis oppstillingsplass/laste plass

Goman mener fortauet på strekningen langs lasterampa

Tronrud Eiendom har utarbeidet reviderte tegninger som er oversendt Goman.

Eiendomsgrensen foran lasterampa er justert slik at den følger dagens eiendomsgrense. For å få til dette er bredden på fortauet redusert fra 2,5 til 2 meter og veibredden fra 6,5 til 6,1 meter. Kjørebanelen er i planforslaget regulert til 6 m pluss 2x0,25 m sidefelt. Innsnevret veiareal betyr i praksis mindre sideareal til veien. Smalere vei og fortau virker vanligvis som en fartsdemper - noe som er ønskelig foran Goman.

Tronrud Eiendom har foreslått til planbestemmelsene et punkt som sier at fortauet skal være nedsenket på strekningen langs lasterampa til Goman.

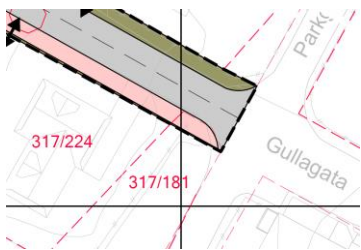
Utvidelse av kjørebanelen i svingen ved Goman er viktig for å bedre sikkerheten til alle trafikanter. Med foreslått breddeutvidelse kan en lastebil i yttersving og en personbil i

Kommuneadministrasjonen (representanter fra reguleringsavdelingen og vegmyndigheten i kommunen) har vært på befaring med forslagsstiller, vegkonsulent og Goman og er enig i det nye vegsnittet som nå ligger til grunn. Både vegsnittet, nedsenk og lasterampe er sikret i bestemmelsene.

Kommunedirektøren er også enig i de andre tiltakene som omtales av Tronrud Eiendom her for å forbedre trafikksikkerheten og de praktiske forholdene.

Kommunedirektøren har hatt nærmere dialog med Goman AS og informert detaljert om hvilke tilpasninger som vi skal gjøre i planforslaget for å imøtekomme deres interesser, samtidig som kommunens interesser blir ivare tatt. Goman AS har gitt skriftlig tilbakemelding på at

<p>må være nedsenket for at lastebiler skal kunne manøvrere inn og ut fra rampa. Goman påpeker st utkjøring av bakevarer skjer på natta og således ikke påvirker sikkerheten for skolebarn som går på fortauet.</p> <p><u>Utvidelse av vei langs varemottaket</u></p> <p>Planforslaget legger opp til en breddeutvidelse av veibanen i svingen ved varemottaket til Goman. Goman mener det må gjøres kompensierende tiltak for å unngå at snø, vann, salt, støv og skitt kommer inn på varemottaket. Goman har konstruktive forslag til tiltak.</p>	<p>innersving møtes uten at personbilen blir tvunget opp på fortauet eller må stoppe og rygge. Det legges opp til å bygge en støttemur mot varemottaket med autovern og skjerm som hindrer snø og vannsprut inn på betongplata. En skjerm vil også redusere mengden veistøv inn på varemottaket. Detaljert utforming av autovern og skjerm vil bli gjort i samarbeid med Goman ved prosjektering og bygging.</p>  <p>Tronrud Eiendom mener de nevnte tiltakene vil kompensere for at veibanen kommer nærmere varemottaket.</p>	<p>gitt at dette løses i tråd med det kommunen har skrevet, så vil de ikke lenger ha merknader til planforslaget.</p>
<p><b>08-Parkgata 13 og 15 borettslag</b></p> <p>Planforslaget berører eiendommen til Parkgata 13-15 Borettslag. Avslutningen av fortauet vil med bredde på 2,5 meter medføre en parkeringsplass mindre på 317/181.</p> <p>Borettslaget har forståelse for at det treffes tiltak for å trygge skoleveien til barna.</p> <p>Borettslaget foreslår å smale inn fortauet forbi parkeringsplassen slik at antall parkeringsplasser opprettholdes. De kan da avstå areal til fortauet vederlagsfritt.</p>	<p>Innmåling viser at fortauet må smales inn fra totalt 2,75 til 1,5 meter i dette området dersom P-plassen skal opprettholdes uendret. Samtidig vil fortauet være nedsenket i krysset slik at det ikke blir problemer for maskinell rydding om fortauet blir smalere.</p> <p>Frisikt på søndre siden av krysset skal ikke være en problemstilling siden Parkgata er enveiskjørt retning sørover.</p> <p>Tronrud Eiendom har vært i kontakt med Parkgata 13 og 15 borettslag den 02.02.2024. De har 10 parkeringsplasser langs Parkgata, hver med bredde på ca 3 m. Dersom vi merker opp parkeringsplassene på nytt med 2,9 meter bredde vil det frigi plass til 1 m fortau og da totalt 2,5m fortau.</p> <p>Borettslaget er positiv til dette forslaget forutsatt at utbygger bekoster ny oppmerking.</p>	<p>Kommunedirektøren kan ikke akseptere fortausbredde på 1,5 meter. Fortauet må være 2,5 meter. Kommunedirektøren mener 2,9 meter bredde per parkeringsplass er tilstrekkelig.</p> <p>Hvem som skal betale for ny oppmerking av private parkeringsplasser er privatrettslige forhold og utenfor det kommunen skal involvere seg i.</p>



### 09-StHanshagen Boligsameie Ankersgate 8-10

Har flere konkrete forslag til tiltak.

#### Overvann.

Sameiet mener det må gjøres ytterligere tiltak på overvannshåndteringen og mener noe av overvannet bør ledes til kommunens overvannsledning. De foreslår et fordrøyningsmagasin med kult i friområdet og 2 l/s påslipp til kommunal ledning.

Videre påpeker de at det må legges fall bort fra deres sportsbod.

#### Snøopplag

Sameiet mener at snøopplag i friområdet ikke vil være mulig å benytte fordi parkerte biler vil hindre det. De foreslår å sette av plass til snøopplag lengst inn mot Felleskjøpet. Videre foreslår de å fjerne furutreet i enden av veien og at det må avsettes mer plass til snøopplag i det området.

Tronrud Eiendom har utredet overvann i planområdet. Forutsatt tilstrekkelig infiltrasjonsforhold i grunnen skal det være mulig å infiltrere overvannet. Dette prinsippet er en ønsket løsning fra NVE og kommunen. Prinsippet gjør det mulig å opprettholde vannets naturlige kretsløp og fuktighet i bakken i grønt- og uteområder.

Grunnvannsnivå og lokale infiltrasjonsforhold vil bli kontrollert nærmere før bygging. Dette er avgjørende for å unngå vann i P-kjeller.

Infiltrasjonsbasseng og infiltrasjonsgrøfter skal ta hånd om alt overvannet og erstatter fordrøyningsmagasin av kult og pukk. Vanligvis skjer de verste skybruddene når det er varmt i været. Da er det en viss fordampning og gode infiltrasjonsforhold. Unntaksvis ved regn og snøsmelting, samtidig som det er frost i bakken, skal overvannet ledes til sluk og infiltrasjons-kummer som er plassert i et lag med kult/pukk ned til frostfritt nivå. Dersom alt av sluk og kummer går i overløp vil flomvannet følge gata.

Kommunedirektøren mener at høringsuttalelsen til St.Hanshagen boligsameie er tilstrekkelig oppsummert og kommentert av Tronrud Eiendom.

#### Overvann og snøopplag:

Kommunen har vært tydelig på at overvann bør håndteres på egen eiendom. En viktig grunn til dette er at det er lite utbygd overvannsnett i området.

Overvann og snøopplag vil bli nærmere detaljert i byggesaken, hvor det skal tegnes på uthomhusplanen. Dette er sikret gjennom bestemmelsene til reguleringsplanen.

#### Fortau

Det ser ikke ut på illustrasjonsplanen som at det er nødvendig med nedsenk foran A12 for oppstillingslass for



<p><u>Fortau</u></p> <p>Sameiet foreslår nedsenk på fortauet foran A12 for oppstillingsplass for brannbil ved evakuering av A10.</p> <p><u>Parkering langs jernbanen</u></p> <p>Sameiet foreslår å merke hver parkeringsplass for å kunne holde en «stram» parkering som gir plass til riktig antall biler.</p> <p><u>Frisikt i kryss</u></p> <p>Sameiet mener at frisiktslinger må vurderes på nytt. Det gjelder spesielt sikt sørover over parkeringsplassen til Økonomihuset.</p> <p><u>Trygg skolevei</u></p> <p>Sameiet mener det må merkes og skiltes fotgjengerovergang ved krysset Gullagata/ Tordenskjolds gate fordi de mener det er her barna vil krysse gata på vei til og fra skolen.</p> <p><u>Skilting og kantsteiner</u></p> <p>Sameiet foreslår skilting med stopp forbudt langs østsiden av Ankersgate og sørsiden av Gullagata, samt parkering forbudt motsatt side av gata. Kantsteiner ved Felleskjøpet må plasseres og ordnes på en trafiksikker måte.</p> <p><u>Privat felles adkomstvei</u></p> <p>Sameiet ber om at Tronrud eiendom tar initiativ til å opprette et veilag for adkomstveien.</p> <p><u>Kotehøyde- antall etasjer</u></p> <p>Sameiet kan ikke se at noen har bekreftet at kote 106 er ok, heller ikke sameiet.</p>	<p>NVE mener denne planen for håndtering av overvann er fornuftig.</p> <p>Fallforhold fra eksisterende og nye bygninger vil bli detaljprosjektert i forbindelse med bygging. Sameiet vil i den forbindelse motta nabovarsel. På revidert illustrasjonsplan er sluk ved boden flyttet over til nordsiden av veien</p> <p>Fjerning av furu vil bli vurdert. BaneNOR har også gitt tilbakemelding om at vegetasjon ikke skal hindre sikten til lokførere. Dersom det er hindringer mot snøopplag i friområdet kan snø legges på uteområder i planområdet. Antall leiligheter og biler vil bestemme om det kan legges snø på parkeringsplasser slik som sameiet i Ankersgate 8 og 10 foreslår. Brannkum i enden av veien er fjernet.</p> <p>Fortau har vanligvis nedsenk der det avsluttes mot kryss og parkering. Tronrud Eiendom har foreslått et generelt punkt i bestemmelsene om nedsenk av fortau. Plassering av nedsenk bestemmes i byggesak.</p> <p>Innspill om stram parkering tas med i det videre arbeidet.</p> <p>Frisikt i gater med fartsgrense 30 km/t er 6x20 meter i henhold til veinormer.</p> <p>Skilting og merking i Ankersgate og Gullagata er forhold som kommunen må vurdere ut fra hva man erfarer av stopp og parkering i gata. Sone med parkering forbudt i gatene kan være et alternativ.</p> <p>Statens veivesen anbefaler at det ikke merkes fotgjenger-overganger i gater med 30 km/t utenfor bysentrum. Ref SVV håndbok 270 og Hb100 kap 2.6.</p> <p>Kryssingspunkt tilrettelegges 1-2m fra kantstein til fortauet i kryssende vei eller 5 meter for å unngå at biler som stopper for fotgjengere er til hinder for øvrig trafikk.</p> <p>Merking av fotgjenger-overganger overlater vi til Ringerike kommune å bestemme.</p>	<p>evakuering, siden plassen er tegnet opp utenfor fortauet.</p> <p><u>Parkering langs jernbanen</u></p> <p>Kommunedirektøren mener detaljer om opptegning av parkeringsplasser ikke hører hjemme i reguleringsplanen.</p> <p>Vi opplyser om at planbestemmelsene sier at gjesteparkeringene skal være felles.</p> <p><u>Frisikt i kryss</u></p> <p>Frisikt i kryss er i henhold til med kommunens veg- og gatenorm.</p> <p><u>Trygg skoleveg:</u></p> <p>Kommunedirektøren er enig at det må være fotgjengerovergang i Gullagata ved Tordenskioldsgate og at det lages fortau noen meter på Gullagata som møter fotgjengerovergangen. Dette innarbeides i reguleringsplanen.</p> <p>Alle frisktlinjer er kontrollert i kartet av plankonstruktør og bestemmelsene er rettet.</p> <p><u>Skilting og kantsteiner</u></p> <p>Skilting og merking er noe som kommunen, ved vegavdelingen tar stilling til og iverksetter ved behov, i samarbeid med grunneiere i gata, men dette reguleres ikke av denne reguleringsplanen. Innspillet fra St.Hanshagen boligsameie er videreført til kommunens vegavdeling.</p> <p><u>Privat felles adkomstvei</u></p> <p>Veglag for adkomstveien er et privatrettslig anliggende</p>
--	---	---

	<p>Tronrud Eiendom støtter forslaget om at granittblokkene langs felleskjøpets eiendom utføres på en mer trafiksikker og synlig måte. Dette er forhold som kommunen må ta opp med AGRI Felleskjøpet.</p> <p>Tronrud Eiendom vil ta initiativ til et felles veilag for adkomstveien.</p> <p>Tronrud Eiendom har i planbeskrivelsen og i kommentarer til innspill ved planoppstart gitt utfyllende svar og begrunnelse for valg av 4 og 5 etasjer. Beregning av maks kotehøyder på +102 og 106 moh er gjort ut fra erfaring med dagens krav til etasjehøyder, isolasjon og trinnlyd.</p>	<p>og ikke noe kommunen skal mene noe om.</p> <p><u>Kotehøyde – antall etasjer</u></p> <p>Kommunedirektøren er enig i kotehøyden i reguleringsplanen, som hovedsakelig er basert på etasjehøyde.</p> <p>Se for øvrig kommunedirektørens kommentarer til høringsuttalelse nr 14.</p>
<p><b>10-Anne Louise Tollefsen</b></p> <p>Anne registrerer at høyden på høyeste blokk er endret fra 6 til 5 etasjer og regner med at dette ikke vil forringe kveldssol i hennes hage.</p> <p>Innmåling viser at fortauet vil komme rett ved Lindehekken. Anne har spørsmål til snøopplag på siden av fortauet og sikt ved utkjøringer som krysser fortauet.</p> <p>Anne minner om at VA ledningsnett i Ankersgate er av eldre dato og at det har vært flere vannlekkasjer i gata i de senere årene. Hun forventer at Ringerike kommune følger opp dette samtidig med opparbeidelse av nytt fortau.</p>	<p>Lengdesnitt av bebyggelsen viser at Anne vil se den øverste delen av blokka i nr 14. Hvor mye avhenger av siktepunkt fra Annes bolig. Lengdesnittet fulgte med planforslaget.</p> <p>Norconsult har gjort sol-skyggeanalyse for vårjevndøgn og midtsommer i henhold til vanlig praksis. De viser at solforholdene, i perioden mellom vår og høstjevndøgn, på eiendommer på østsiden av Ankersgate ikke påvirkes vesentlig av nye boligblokker.</p> <p>Det er en kjensgjerning at det blir mindre plass til snøopplag langs Ankersgate når det etableres fortau. Begrenset plass til snøopplag er kjente problemstillinger for kommunen lenger sør i Ankersgate og generelt i bynære strøk. Det synes som om kommunen løser dette på en god måte ut fra de lokale forholdene.</p> <p>Tronrud Eiendom forutsetter at Ringerike kommune følger opp innspillet om gamle VA ledninger.</p>	<p>Kommunedirektøren er ut fra sol- og skyggeanalysene enig i at eiendommene på østsiden av Ankersgate ikke påvirkes vesentlig av nye boligblokker.</p> <p>Kommunedirektøren mener snøopplag er løsbart her ved at det tilpasses plassen som er til rådighet.</p> <p>Eventuelle oppgraderinger av gamle VA-ledninger i Ankersgate er ikke en del av denne reguleringsplanen, men en del av kommunens hovedplan for vann og avløp.</p> <p>Innspillet fra Anne Louise Tollefsen er formidlet videre til Teknisk forvaltning.</p>

<p><b>11-Espen og Tove Langdalen (317/400 og 317/401)</b></p> <p>Espen og Tove bestrider at det er avsatt areal til gategrunn (Veigrunn) i målebrevene, men at de derimot eier gategrunn; 6,25m fra dagens veilinje til noe som beskrives som senter vei.</p> <p>De skriver at veiarealet er spesifisert i målebrevene.</p> <p>Videre skriver de at dersom gatelinjen flyttes 1,5 meter nærmere deres hus vil dette gå på bekostning av areal som omfatter uteplass, biloppstilling og selve husene.</p> <p>Espen og Tove mener at areal som erverves kompenseres samt at kostnader knyttet til endringsarbeider dekkes av den som utfører tiltaket.</p> <p>Espen og Tove stiller spørsmål om planforslaget vil påvirke byggelinjen og utnyttingsgraden på deres eiendommer.</p> <p>De mener det må foretas ny oppmåling av eiendommene og at gategrunn overføres til kommunen.</p> <p>Espen og Tove regner med at det de har av busker, hekker, portaler og søppelskur som blir berørt av utbyggingen vil bli etablert på nytt.</p> <p>Espen og Tove forventer at ovennevnte avklares og at man har en avtale på plass før arbeidene starter.</p>	<p>I målebrevene til eiendommene 317/399, 400, 401 og 402 er det spesifisert antall m<sup>2</sup> arealer som er avsatt til gategrunn. Det er i målebrevene vist som et areal fra senterlinje i Gullagata, og med en bredde på 6,25m, til noe som benevnes gatelinje. Dette gjelder eiendommer på begge sider av gata.</p> <p>Kommunen har ved fradeling av tomtene avsatt et areal som kan benyttes til gategrunn, det som i dagens reguleringsplaner hører inn under formål samferdselsanlegg (kjøreveg, fortau og annen veggrunn som sidearealer). Planforslaget legger derfor opp til å regulere gate og fortau, samt sidearealer innenfor denne bredden på <math>2 \times 6,25 = 12,5</math> m som er avsatt til gategrunn.</p> <p>Innmålinger viste at asfaltkanten (kjørebanekant) langs Gullagata 8 og 8B vil være omtrent som i dag. Vi ønsker å presisere at innmålt kjørebanekant ikke er det samme som «Gatelinje» i målebrevene. Areal ut til gatelinje omfatter også sidearealet i plankartet.</p> <p>Spørsmål om oppmålingsforretning og overføring av veiareal til kommunen må besvares av Ringerike kommune.</p> <p>Tronrud Eiendom har videreformidlet spørsmålet om byggelinje til kommunen. Ringerike kommune svarer at byggelinjen opprettholdes slik det fremkommer av reguleringsplan nr. 7 §§ 5 og 8.</p> <p>Utnyttingsgrad er beskrevet i planbestemmelsene for plan nr 7 §5 og i kommuneplanens bestemmelser. Spørsmål om utnyttingsgraden på eiendommene i gata, når eiendommens areal reduseres som følge av overføring av gategrunn, må besvares av Ringerike kommune.</p> <p>Tronrud Eiendom vil søke finne praktiske løsninger sammen med grunneierne og Ringerike kommune når det gjelder for eksempel å flytte hekker, gjerder o.l, dersom det er nødvendig for å gjennomføre planen,</p>	<p>Det er riktig at det i målebrevene for eiendommen 317/399, 400, 401 og 402 er lagt inn gategrunn som er 6,25 meter fra senterlinjen til Gullagata. Det er også riktig at dette arealet kan brukes til samferdselsformål.</p> <p>Reguleringsplanen stiller ikke krav til oppmåling og nye eiendomsgrenser, men det er rekkefølgekrav til at utbygger før igangsettingstillatelse må dokumentere at de har nødvendige rettigheter til grunn for etablering av fortau og kjøreveg for arealer de ikke selv eier.</p> <p>Spørsmål om byggegrense og utnyttingsgrad for eiendommene Gullagata 8 og 8B er besvart av kommunen i brev 26.04.2024 til eierne av disse eiendommene. Svaret er at reguleringsplanen vil ikke endre verken utnyttingsgrad eller byggegrense.</p>
--	--	--

	<p>men Tronrud Eiendom kan ikke kompensere for planens konsekvenser for eiendommene langs gata.</p> <p>Det er en målsetting å få på plass avtaler før arbeidene settes i gang.</p>	<p>Kommunedirektøren er positiv til at Tronrud Eiendom ønsker å finne løsninger. For øvrig er hvordan partene løser dette å anse som privatrettslig forhold.</p>
<p><b>12-John Karlson</b></p> <p>John Karlson bestrider at det er avsatt areal til gategrunn (veigrunn) i målebrevene, men at de derimot eier gategrunn; 6,25m fra dagens veilinje til noe som beskrives som senter vei.</p> <p>De skriver at veiarealet er spesifisert i målebrevene.</p> <p>Videre skriver de at dersom gatelinjen flyttes nærmere deres hus vil dette gå på bekostning av areal som omfatter uteplass, biloppstilling og selve husene.</p> <p>John mener at areal som erverves må kompenseres samt at kostnader knyttet til endringsarbeider dekkes av den som utfører tiltaket.</p> <p>John imøteser en avtale før arbeidene settes i gang.</p>	<p>I målebrevene til eiendommene 317/399, 400, 401 og 402 er det spesifisert antall m<sup>2</sup> arealer som er avsatt til gategrunn. Det er i målebrevene vist som et areal fra senterlinje i Gullagata, og med en bredde på 6,25 m, til noe som benevnes gatelinje. Dette gjelder eiendommer på begge sider av gata.</p> <p>Kommunen har ved fradeling av tomtene avsatt et areal som kan benyttes til gategrunn, det som i dagens reguleringsplaner hører inn under formål samferdselsanlegg (kjøreveg, fortau og annen veggrunn som sidearealer). Planforslaget legger derfor opp til å regulere gate og fortau samt sidearealer innenfor denne bredden på <math>2 \times 6,25 = 12,5</math> m som er avsatt til gategrunn.</p> <p>Tronrud Eiendom vil søke finne praktiske løsninger sammen med grunneierne og Ringerike kommune når det gjelder for eksempel å flytte hekker, gjerder o.l, der det er nødvendig for å gjennomføre planen, men Tronrud Eiendom kan ikke kompensere for planens konsekvenser for eiendommene langs gata.</p> <p>Det er en målsetting å få på plass avtaler før arbeidene settes i gang.</p>	<p>Kommunedirektøren viser til sin kommentar på uttalelse nr 11 (Langdalen) over.</p>
<p><b>13-Magne Olav Iversen</b></p> <p>Magne Olav Iversen bestrider at det er avsatt areal til gategrunn (veigrunn) i målebrevene, men at de derimot eier gategrunn; 6,25m fra dagens veilinje til noe som beskrives som senter vei.</p>	<p>I målebrevene til eiendommene 317/399, 400, 401 og 402 er det spesifisert antall m<sup>2</sup> arealer som er avsatt til gategrunn. Det er i målebrevene vist som et areal fra senterlinje i Gullagata, og med en bredde på 6,25 m, til noe som benevnes gatelinje. Dette gjelder eiendommer på begge sider av gata.</p>	<p>Kommunedirektøren viser til sin kommentar på uttalelse nr 11 (Langdalen) over.</p>

<p>De skriver at veiarealet er spesifisert i målebrevene.</p> <p>Videre skriver de at dersom gatelinen flyttes nærmere deres hus vil dette gå på bekostning av areal som omfatter uteplass, biloppstilling og selve husene.</p> <p>Magne mener at areal som erverves må kompenseres samt at kostnader knyttet til endringsarbeider dekkes av den som utfører tiltaket.</p> <p>Magne imøteser en avtale før arbeidene settes i gang.</p>	<p>Kommunen har ved fradeling av tomtene avsatt et areal som kan benyttes til gategrunn, det som i dagens reguleringsplaner hører inn under formål samferdselsanlegg (kjøreveg, fortau og annen veggrunn som sidearealer). Planforslaget legger derfor opp til å regulere gate og fortau samt sidearealer innenfor denne bredden på <math>2 \times 6,25 = 12,5</math> m som er avsatt til gategrunn.</p> <p>Tronrud Eiendom vil søke finne praktiske løsninger sammen med grunneierne og Ringerike kommune når det gjelder for eksempel å flytte hekker, gjerder o.l, dersom det er nødvendig for å gjennomføre planen, men Tronrud Eiendom kan ikke kompensere for planens konsekvenser for eiendommene langs gata.</p> <p>Det er en målsetting å få på plass avtaler før arbeidene settes i gang.</p>	
<p><b>14-Jostein Bakkene</b></p> <p>Jostein mener det er plass til flere beboere i Ankersgate, men mener at ytterligere fortetting burde tillegges mindre vekt. Dersom fortetting skal trumfe alle andre hensyn må kommunen være ærlig om det overfor berørte naboer.</p> <p><u>Fortau</u></p> <p>Jostein har ikke noe imot at det opparbeides fortau, men mener at kommunen inntar en for passiv rolle i dette arbeidet.</p> <p><u>Høyde og antall etasjer</u></p> <p>Jostein mener innspill til oppstart av planarbeidet viser at naboer ikke ønsker høyere enn 4 etasjer. Han mener dette burde vært vektlagt mer ved forslag til høyde på blokkene.</p> <p>Jostein etterlyser hvordan det estetiske og fjernvirkningen vil være fra østsiden av Ankersgate, ikke bare fra Storløkka. Tilsvarende</p>	<p>Forutsetningen fra politikerne i Ringerike for å tillate omregulering av Ankersgate 12-14 fra næringsareal til boligareal er at det etableres fortau langs Ankersgate og Gullagata. Tronrud Eiendom har forholdt oss til dette vedtaket.</p> <p>Tronrud Eiendom varslet at vi ønsket å bygge inntil 60 leiligheter i boligblokker med opptil 6 etasjer. Det er mange grunner for og mot å bygge 4 eller 5 eller 6 etasjer. Det være seg bygningsteknisk, estetisk, sol-skygge, areal til uteområde, antall boenheter, bokvalitet, byggekostnader, drift- og vedlikeholdskostnader, ønsker fra myndigheter om fortetting osv.</p> <p>Tronrud Eiendom har delvis imøtekommet mottatte innspill når det gjelder høyde på boligblokkene og foreslår bygg med 4 og 5 etasjer, ikke to bygg med 6 etasjer slik vi varslet og slik vi ønsket. Vi bygger med 6 etasjer i Elveparken på Eikli og har gode erfaringer med den løsningen.</p> <p>Ny illustrasjon viser boligblokk(er) sett fra øst.</p>	<p>Planområdet ligger svært nærme sentrum og er i et område hvor kommunedirektøren det bør fortettes. Dette er i tråd med både lokale og nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.</p> <p><u>Fortau</u></p> <p>Kommunedirektøren viser til at formannskapet aktivt har tatt stilling til fortauet ved å vedta at bygging av dette må skje før de nye blokkene kan får byggetillatelse.</p> <p>Begrunnelse for fortauet er trygg skoleveg. Kommuneadministrasjonen, både vegavdelingen og planavdelingen. har vært aktivt med i dette arbeidet, med å sette rammer for utforming av vegprofil og bredder og øvrige punkter innenfor samferdsel i planen.</p>

<p>etterlyser han hvor sol skygge blir mot østsiden av Ankersgate.</p>	<p>Sol- og skyggeanalyse er utført av Norconsult. Boligblokkene vil ikke påvirke sol- og skyggeforhold på østsiden av Ankersgate vesentlig i perioden mellom vår og høstjevndøgn.</p> <p>Det er et poeng å nevne at det ikke er høye trær som kaster skygge internt på tomte og på naboeiendommer slik bjørketrærne langs Ankersgate 8 og 10 gjør.</p> <p>Vi ønsker å presisere at Tronrud Eiendom har vurdert konsekvensene av ny reguleringsplan for bolig opp mot næring- og industriformål, ikke en ubebygd eiendom.</p>	<p><u>Høyde og antall etasjer</u></p> <p>Selv om det bygges i høyden, vurderer kommunedirektøren at dette ikke vil gi vesentlige negative fjernvirkninger eller landskapsvirkninger.</p> <p>I dette ligger det blant annet at kommunedirektøren er enig i at det er riktig å tillate blokker på 4 og 5 etasjer. I temakart for type bebyggelse som er en del av planforslaget til revidert arealdel til kommuneplan, vises det <i>høyere bebyggelse</i> for dette arealet. <i>Høyere bebyggelse</i> er i planbeskrivelsen beskrevet som 3-6 etasjer. Den korte avstanden til sentrum for dette området, gjør at kommunedirektøren mener det er riktig å ha 4 og 5 etasjer for dette området.</p> <p>Kommunedirektøren er enig med Tronrud Eiendom om at sol- og skyggeanalysen viser at boligblokkene ikke vil påvirke sol- og skyggeforholdene på østsiden av Ankersgate vesentlig.</p> <p>Den nye illustrasjonen som viser hvordan ny bebyggelse ses fra øst, viser en høyde som kommunedirektøren anser som akseptabel i dette området.</p> <p>Planbestemmelsene setter krav til estetikk og at byggenes utforming skal forholde seg til bebyggelsen i Ankersgate 8 og 10 men også kunne tilføre nye visuelle kvaliteter.</p> <p>Detaljer om dette vil bli utformet i byggesøknaden.</p>
--	--	---

<p><b>15-Per Kristian Holseth</b></p> <p>Per Kristian fastholder på tidligere innspill om at det ikke bør bygges høyere enn 4 etasjer, og at det da samtidig blir bedre parkeringsdekning.</p>	<p>Tronrud Eiendom viser til vår kommentar under innspill nr 14 fra Jostein Bakkene når det gjelder høyde og antall etasjer på boligblokkene.</p> <p>Under arbeidet med planforslaget har vi arbeidet mye med parkeringsdekning. Parkering innenfor byggegrensen langs jernbanen og i P-kjeller mener vi gir en god utnyttelse av de arealene.</p>	<p><u>Høyde og antall etasjer</u></p> <p>Kommunedirektøren viser til kommentar til Jostein Bakkene over om samme tema.</p> <p><u>Parkeringsdekning</u></p> <p>Kommunedirektøren er enig i at planforslaget har funnet gode løsninger for parkeringer, ved at parkering hovedsakelig er i p-kjeller og noe parkering er ved jernbanen, hvor det likevel ikke kan bygges noe, på grunn av støy og byggegrense til jernbanelinjen.</p>
--	--	---