



RINGERIKE KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE, 2.gangsbehandling
3007_481
Detaljregulering for
Ankersgate 12-14

Utarbeidet av Tronrud Eiendom AS 26.10.2023
1.gangsbehandling formannskapetets Strategi og plan 29.11.2023
Høringsperiode 09.11.2023-27.01.2024
Sist endret av Ringerike kommune 16.05.2024

Vedtatt av kommunestyret 20.06.2024

Sammendrag

Denne reguleringsplanen skal legge til rette for ca. 60 nye sentrumsnære boenheter i blokkbebyggelse ved Ankersgate i Hønefoss.

Det legges opp til en miks av ett- til fireroms leiligheter. Boligene skal være for folk i alle faser av livet. Sammen med det etablerte boligområdet kan det bli en naturlig aldersfordeling blant beboerne.

Planen er en omregulering fra næring til bolig i deler av dagens reguleringsplan nr 9 av 1958. Politisk oppstart av planarbeidet ble vedtatt i Formannskapetets Strategi og plan den 15.06.2021 saksnr 23/21.

Eiendommen som søkes omregulert til bolig er gnr/bnr 317/253. Den utgjør et areal på ca 5,3 daa. Eiendommen ligger mellom Ankersgate og jernbanelinje ved St. Hanshaugen, ca 1 km nord for Hønefoss sentrum i Ringerike kommune.

Planen er i tråd med overordnede planer og føringer om boligbygging og fortetting i knutepunkt og sentrumsnære områder. Det er kort vei til butikker, skole, offentlige tjenester og kollektivtransport. Infrastruktur som vei, vann og avløp samt strøm, bredbånd og fjernvarme er etablert frem til planområdet. Overvann kan i all hovedsak håndteres innenfor planområdet.

ROS-analysen har ikke avdekket vesentlige risikoforhold. Det er ingen flom eller skredfare i dette området. Jernbanen sikres med et høyt flettverksgjerde. Det er fortau langs gatene helt frem til Hønefoss sentrum. Planen sikrer at det opparbeides fortau fra planområdet langs Ankersgate og Gullagata frem til Parkgata. Nytt fortau nordover langs Ankersgate vil bidra til en tryggere skolevei og korte ned gangavstanden til skolen vesentlig, sammenlignet med om barna skulle gått via Nordre Torg.

Omregulering til bolig vil ikke medføre trafikkøkning sammenlignet med dagens reguleringsformål som er næring.

I byggesak og prosjektering må det tas hensyn til støy fra togtrafikken. Det vil være behov for lokale støyskjermingstiltak for boenheter som ligger i gul støysone og som ikke har stille side. Opphøyd glassfelt på rekkverk eller innglasset balkong gir god støydemping. Ulempene ved dempet fasade på et fåtalls boenheter oppveies av gode sol- og utsiktsforhold, samt kvalitativt gode uteoppholdsarealer for alle leilighetene. Hjørneleiligheter har ofte gode lysforhold.

Uteoppholdsarealet for planområdet er flatt og godt tilgjengelig for alle brukergrupper. Det utgjør et areal på ca 1,5 daa. Deler av uteområdene må skjermes mot støy fra jernbanen med en bodrekke.

Det er ikke avdekket vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø ved omregulering fra næring til bolig. Det stilles dermed ikke krav om planprogram og konsekvensutredning. Planprosessen følger ellers vanlig saksgang for reguleringsplaner, og da med en forenklet

konsekvensvurdering. Sammenlignet med eksisterende reguleringsplan, der området er avsatt til næring har den nye planen en overvekt av positive sider.

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3 Tidligere vedtak i saken	4
1.4 Utbyggingsavtaler og refusjon	4
1.5 Krav om konsekvensutredning?	5
2. Planprosessen	5
2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1 Overordna planer	6
3.1.1 Fylkeskommunale planer	6
3.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel	6
3.1.3 Kommuneplanens arealdel	6
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
3.3 Tilgrensende planer	7
3.4 Temaplaner	7
3.5 Statlige og regionale planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:	8
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
4.1 Beliggenhet	8
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
4.3 Stedets karakter	10
4.4 Landskap	11
4.5 Estetiske/kulturelle verdier	11
4.6 Kulturminner og kulturmiljø	11
4.7 Naturmangfold	11
4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	11
4.9 Landbruk	11
4.10 Trafikkforhold	12
4.11 Barns interesser	12
4.12 Sosial infrastruktur	12
4.13 Universell utforming	12
4.14 Teknisk infrastruktur	12
4.15 Grunnforhold	13

4.16	Støyforhold	14
4.17	Luftforurensing	15
4.18	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	15
4.19	Næring	15
4.20	Analysertredninger	16
5.	Beskrivelse av planforslaget	16
5.1	Planlagt arealbruk	16
5.1.1	Reguleringsformål	16
5.1.2	Arealregnskap	17
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	17
5.2.1	Bebyggelse og anlegg	17
5.2.2	Samferdselsanlegg	18
5.2.3	Hensynssone (§12-6)	18
5.2.4	Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)	18
5.2.5	Bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1)	18
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	18
5.3.1	Bebyggelsens høyde	18
5.3.2	Grad av utnyttning	19
5.3.3	Antall boliger, leilighetsfordeling	20
5.3.4	Byggegrenser	20
5.4	Boligmiljø/ bokvalitet	20
5.5	Parkering	21
5.6	Tilknytning til infrastruktur	21
5.7	Trafikkløsning	22
5.7.1	Kjøreatkomst	22
5.7.2	Trafikkmengde	22
5.7.3	Utforming av veger	23
5.7.4	Tilrettelegging for brannvesenet	23
5.7.5	Varelevering	23
5.7.6	Tilgjengelighet for gående og syklende	23
5.7.7	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	23
5.8	Planlagte offentlige anlegg	23
5.9	Miljøoppfølging	24
5.10	Universell utforming	24
5.11	Uteoppholdsareal og lekeareal	24
5.12	Landbruksfaglige vurderinger	27
5.13	Kollektivtilbud	27
5.14	Kulturminner	27

5.15 Sosial infrastruktur	27
5.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	27
5.17 Overvann	27
5.18 Plan for avfallshenting	28
5.19 Anleggsfasen	29
5.20 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	29
5.21 Støy	29
5.22 Rekkefølgebestemmelser	32
6. Planlagt bebyggelse	33
7. Konsekvensutredning	35
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	35
8.1 Overordna planer	35
8.2 Landskap	35
8.3 Stedets karakter	37
8.4 Estetikk	39
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	39
8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	39
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	41
8.8 Uteområder	41
8.9 Trafikkforhold	41
8.10 Barn og unges interesser	42
8.11 Sosial infrastruktur	43
8.12 Universell tilgjengelighet	43
8.13 Energibehov – energiforbruk	43
8.14 ROS	43
8.15 Jordressurser/landbruk	43
8.16 Teknisk infrastruktur	44
8.17 Masseforvaltning og massebalanse	44
8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen	44
8.19 Konsekvenser for næringsinteresser	44
8.20 Interessesmotsetninger	44
8.21 Avveining av virkninger	44
9. Innkomne innspill	45
9.1 Merknader	45
9.2 Annet	46
10. Avsluttende kommentar	46

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å omregulere fra næring til bolig.

Reguleringsplanen skal legge til rette for sentrumsnære boliger i et attraktivt boligområde ved St. Hanshaugen. Innenfor planområdet planlegges det blokkbebyggelse med ca. 60 nye boenheter med tilhørende parkeringsplasser og det som kreves av infrastruktur, renovasjon, lekeplasser og uteoppholdsareal m.m.

Planen skal også legge til rette for fortau langs Ankersgate og Gullagata frem til krysset mot Parkgata. Dette for å sikre en trygg skolevei og trygg ferdsel for myke trafikanter.

Planen skal sikre støyskjerming, gode utearealer, sikker overvannshåndtering og godt bomiljø.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Tronrud Eiendom AS v. Dagfinn Augdal

Fagkyndig: Tronrud Eiendom AS v. Ellen Grønlund

Plankonsulent: COWI AS

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, 224 – Private eiendommer

1.3 Tidligere vedtak i saken

Politisk oppstart av planarbeidet ble vedtatt i Formannskapetets Strategi og plan den 15.06.2021 saksnr 23/21. Det ble vedtatt oppstart av planarbeid og at det skulle opparbeides fortau i Ankersgate og Gullagata til krysset mellom Gullagata og Parkgata.

1.4 Utbyggingsavtaler og refusjon

Det er behov for utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Ringerike kommune i forbindelse med denne reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen vil i hovedsak omfatte fortau langs Ankersgate og Gullagata, men det kan også være aktuelt med kommunal overtakelse av VA anlegg inne på arealene for internvei og boligbebyggelse.

I ny reguleringsplan for Ringerike kommune 2023-2035 legges det opp til en transformering av det øvrige næringsområdet i plan 9 til en kombinasjon av bebyggelse, næring og offentlig eller privat tjenesteyting. Tiltakshaver kan kreve refusjon for opparbeidelse av fortau langs Ankersgate og Gullagata fra de som tjener på det ved detaljregulering i forbindelse med transformering av næringsområdet.

1.5 Krav om konsekvensutredning?

Denne planen er vurdert til å ikke ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Området som omreguleres fra næring til bolig er på ca. 5,3 daa. I henhold til pkt 8.1.3 i veileder til forskrift om konsekvensutredninger utgitt februar 2020 stilles det ikke krav til konsekvensutredning for omregulering/utvidelse av boligområder for arealer mindre enn 15 daa, og det samtidig ikke er vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø i forbindelse med omreguleringen.

Virkningene av planarbeidet blir likevel gjennomgått i dette dokumentet og i en forenklet konsekvensvurdering, samt i en risiko- og sårbarhetsanalyse.

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Planprosessen er vist i tabellform nedenfor.

Beskrivelse	Utført	Deltakere
Oppstartmøte	12.11.2020	Ringerike kommune, Forslagsstiller: Tronrud Eiendom AS Fagkyndig: Tronrud Eiendom AS
Politisk behandling	07.06.2021	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Politisk vedtak	15.06.2021	Formannskapetets Strategi og plan saksnr 23/21
Varsel om oppstart	Nabo 11.08.2021 Ringblad 14.08.2021	Det ble varslet om oppstart av planarbeidet i henhold til plan- og bygningsloven §§12-3, og 12-8. Varsel om oppstart ble annonsert i Ringerikes blad, internt i Ringerike kommune og på nettsidene til kommunen Det ble sendt varsel i form av brev til: - Ringerike kommune, areal- og byplankontoret - Statens Vegvesen Region Sør - Ringerikskraft AS - HRA - Telenor, kabelnett - Berørte naboer, grunneiere og gjenboere - Brakar - VY - Syklistenes landsforening i Ringerike - Statsforvalteren i Oslo og Viken - Viken Fylkeskommune - Mattilsynet - Sør-Øst politidistrikt - Bane Nor SF - Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) - St. Hanshaugens venner v/Mette Wergeland - Ringerike Næringsforening (RNF) - Rådet for ringeriksregionen, regionkoordinator
Informasjonsmøte for naboer	26.08. og 03.09.2021	12 personer møtte frem til informasjonsmøtene
Frist for innspill	10.09.2021	32 innspill og merknader er mottatt. Sammendrag og kommentarer av disse følger som vedlegg.
1.gangsbehandling formannskapetets Strategi og plan	29.11.2023	
Høringsperiode	09.12.23- 27.01.2024	15 innspill er mottatt. Innsigelse fra Statsforvalter angående støyforhold.
	09.04.2024	Statsforvalteren trekker innsigelsen.

Begrenset høring av mindre endring av planen	25.04.2024 – 18.05.2024	Ingen innspill mottatt
--	-------------------------	------------------------

I tillegg til punktene i tabellen ovenfor er det avholdt befarings- og møte med næringsdrivende i Ankersgate.

Planforslaget var til 1.gangsbehandling i formannskapetets Strategi og plan 29.11.2023. Det ble fattet enstemmig vedtak om å sende planforslaget på høring og legge det ut for offentlig ettersyn. Høringsperioden var 09.12.2023 – 27.01.2024.

Planforslaget var på en mindre begrenset høring til nærmeste nabo til der det ble tatt inn fortau og fotgjengerkryssing ved krysset mellom Gullagata og Tordenskioldsgate for å sikre trafikksikkerhet etter høring og offentlig ettersyn. Frist for dette var 18.05.2024. Det kom ikke inn noen uttalelser innen fristen.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordna planer

3.1.1 Fylkeskommunale planer

I regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) er by- og stedsutvikling et viktig element mht. blant annet sentrumsnær fortetting, og lokalisering av boliger slik at transportbehovet reduseres. Ankersgate ligger relativt sentralt til med gang- og sykkelavstand til sentrum, jernbanestasjon og bussterminal i Hønefoss. Planforslaget er i tråd med overordnede føringer.

3.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

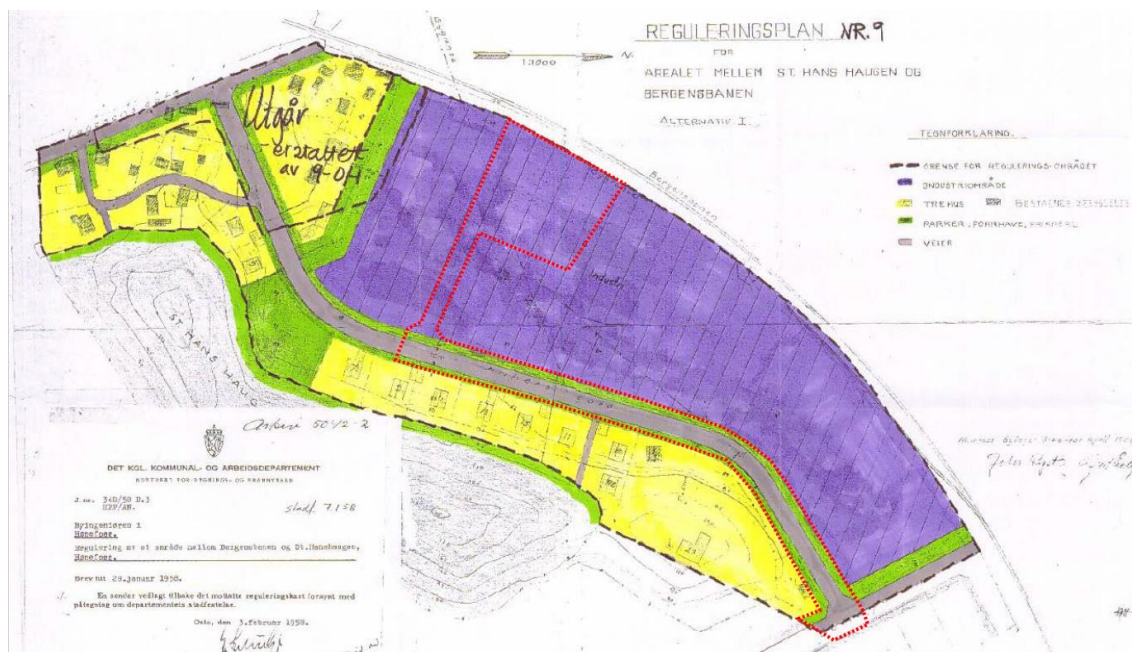
Planforslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel 2019-2030. I planforslaget legges det opp til befolkningsvekst og god arealutnyttelse gjennom bebyggelse med ulik størrelse på boenhetene. Området ligger i gang og sykkelavstand fra dagligvarebutikk, skole, barnehager, idrettsanlegg og Hønefoss sentrum. I Hønefoss sentrum med omegn er det et bredt utvalg av tjenester og et godt kulturtilbud. Det er kort vei til busstopp ved Nordre torg.

3.1.3 Kommuneplanens arealdel

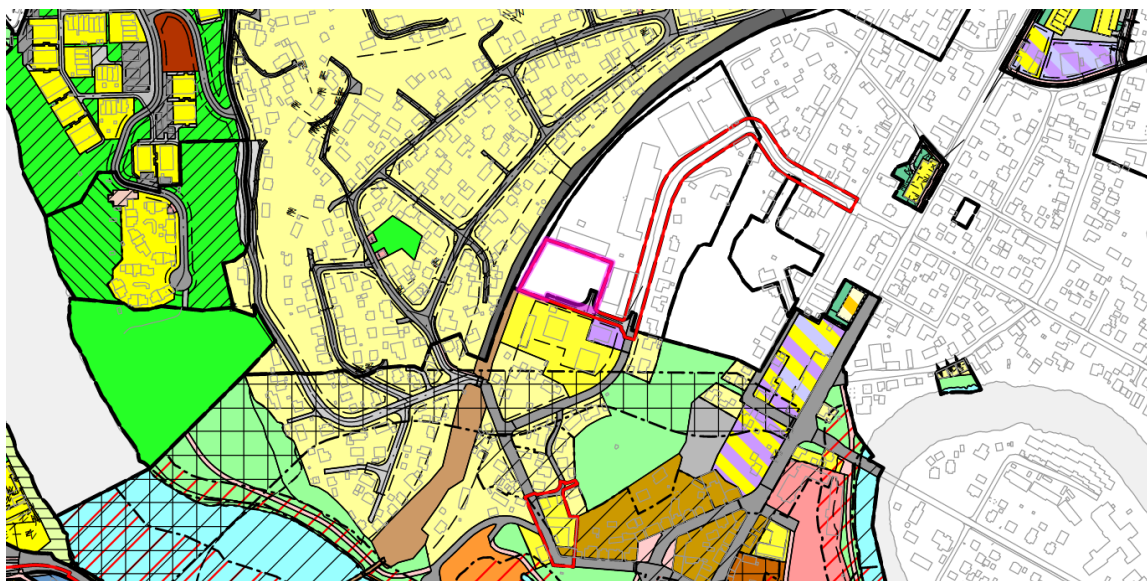
Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel der området er regulert til næring. Oppstart av planarbeidet er derfor avklart i politisk vedtak i formannskapetets Strategi og plan 15.06.2021 saksnr 23/21.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger i hovedsak innenfor gjeldende reguleringsplan nr 9 *Ved St Hanshaugen* fra 1958. Deler av planen som dekker fortau langs Ankersgate og Gullagata ligger i planområdet til områdeplan 431 og plan nr 7 Hønefoss fra 1956.



Figur 1 – Planområdet for eksisterende reguleringsplan nr 9 for området mellom St Hanshaugen og Bergensbanen. Rød stiplert linje viser planområdet for Ankersgate 12-14.



Figur 2 – Planområdet for Ankersgate 12-14 og tilgrensende planer – Områderegulering for Hønefoss (byplanen) vil ha grense til Ankersgate 12-14. Adkomstveien til planområdet overlapper byplanen. (Kilde: kart.Ringerike kommune)

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet vil grense til områdereguleringsplan for Hønefoss - plan ID 3007 – 431, plan 7 Hønefoss og plan 9 ved St Hanshaugen, samt planid 74-01 Parkgt Tordenskjoldsgate.

3.4 Temaplaner

Relevante temaplaner for dette reguleringsområdet er:

- Folkehelsemeldinga 2012-2030
- Hovedplan Avløp og Vanmiljø 2017 – 2027

- Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune vedtatt 4.4.2019
- Forskrift om vedtekt om tilknytning til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud (FOR-2005-04-21-492).
- Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune
- Strategi for Universell utforming 2015-2025
- Krav til lekeplasser
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Grønn plakat
- Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap, revidert 19.08.20
- Formingsveilederen 24.06.2021
- Veg- og gatenorm 24.06.2021
- Miljødirektoratets veileder til klima- og energiplanlegging 05.01.2019.

3.5 Statlige og regionale planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Planforslaget er i tråd med nasjonale føringer for bostedsutvikling med fortetting av boligmassen, fylkeskommunale føringer for areal og transport, samt kommunale føringer for boligbygging og stedsutvikling. Relevante føringer for dette planområdet er blant annet:

- Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging 2023-2027
- Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- SPR Samordna bolig-, areal-, og transportplanlegging
- SPR Klima og energiplanlegging
- RPR Barn og unges interesser i planlegging

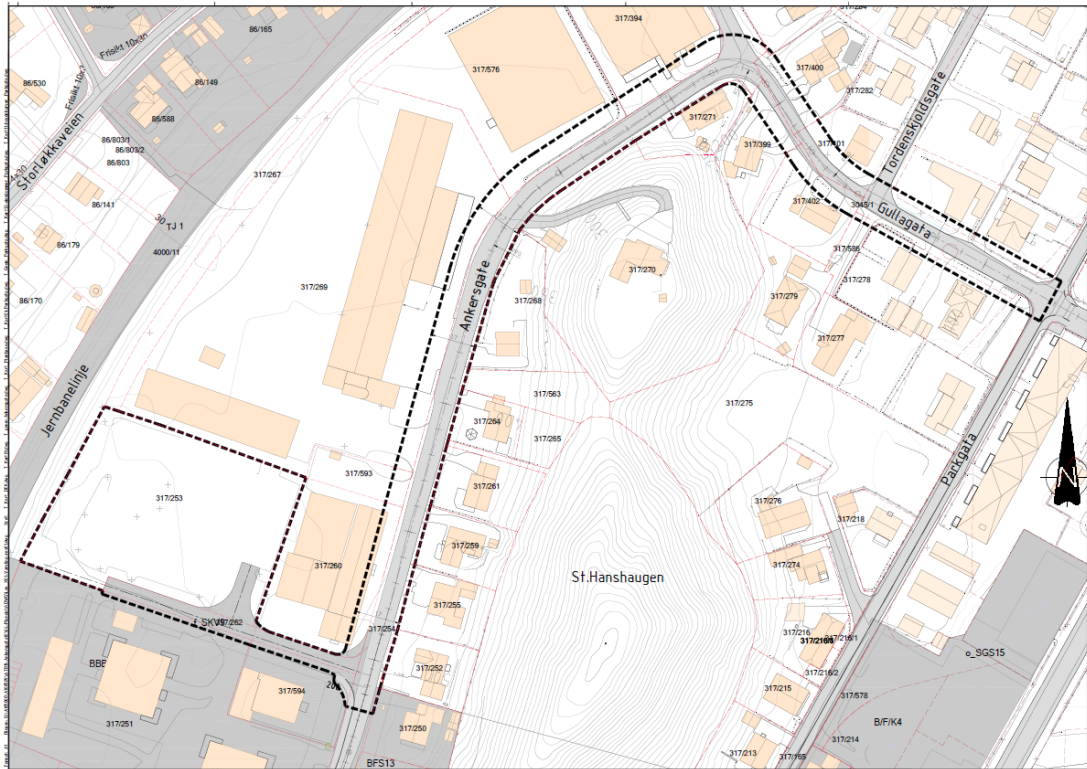
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger mellom St Hanshaugen og jernbanelinja.

Ankersgate 12-14 ligger ved et etablert boligområde omtrent 1 km nord for Hønefoss sentrum i Ringerike kommune. Planområdet grenser til Felleskjøpet i nord, Røgeberg maskin i vest, Ankersgate 6-10 i sør og jernbanelinja i vest.

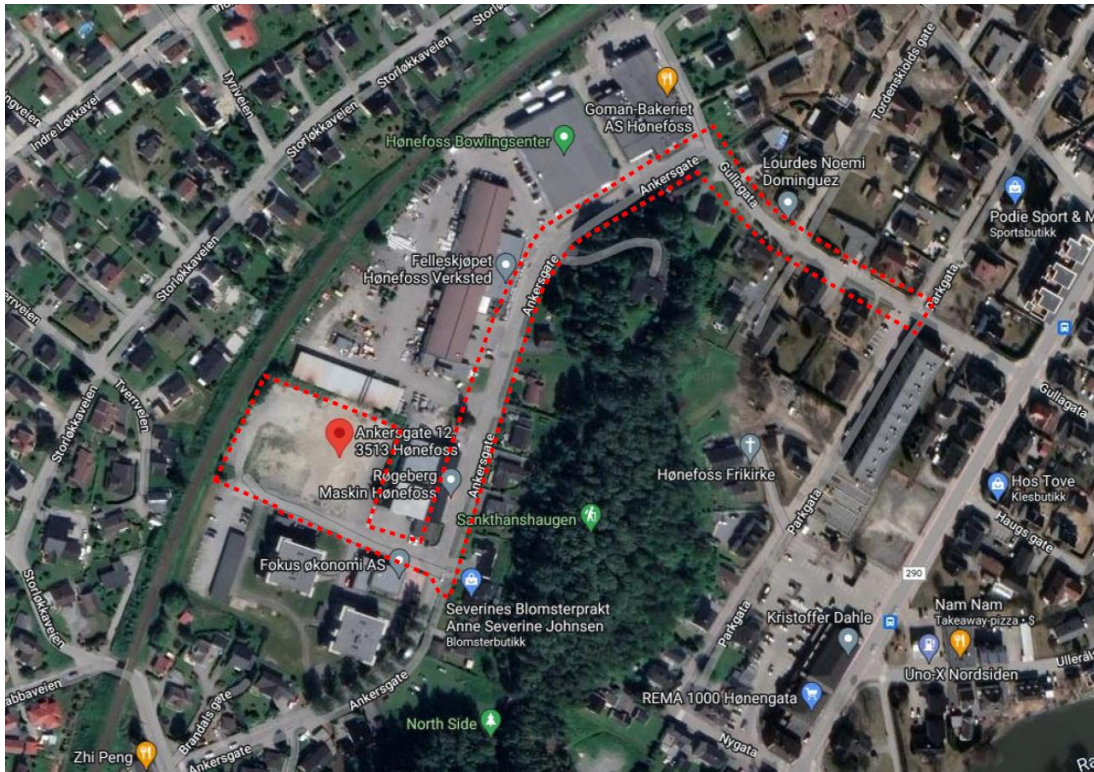
Ned til Søndre torg i Hønefoss sentrum er det omtrent 1 km. Nærmeste friområder er St Hanshaugen rett ved planområdet, og Hovsmarka ca 2 km nord for planområdet.



Figur 3 – Varslet planområdet for Ankersgate 12-14 (COWI AS)



Figur 4 – Beliggenhet for Ankersgate 12-14 – markert med blå ring - i Hønefoss i Ringerike (Kilde: Norgeskart)



Figur 5 - Ankersgate 12-14 - flyfoto vist med varslet planavgrensning. (Kilde: Google.no/maps)

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet som skal omreguleres til bolig er eiendommen 317/253 med et areal på ca. 5,3 daa. Den er i dag regulert til næring/industri. Eiendommen tilhører Tronrud Eiendom AS. Tomta ligger brakk etter at de gamle næringslokalene ble revet.

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

Arealene i planområdet som inngår som kjørevei og fortau benyttes i dag i hovedsak til veiformål. I målebrevene til de private eiendommene langs Ankersgate og Gullagata er det avsatt areal til vei og gate i en total bredde på 10 -12,5 m. Noe av de arealene benyttes i dag til uteområder ved eneboligene.

4.3 Stedets karakter

Området består i dag av blokkbebyggelse og frittliggende eneboliger, samt forskjellig næringsvirksomhet. Av næring i området kan nevnes Fokus Økonomi (kontor), Røgeberg maskin (verktøy og maskiner), Felleskjøpet (verksted og landbruksvarer), bowlinghall og Goman-Bakeriet. I tillegg er flere andre små virksomheter registrert med adresse i området.

Ankersgate ble regulert til industri og bolig i 1958. Det som er igjen av næringsvirksomhet kan fortsatt minne om en liten næringspark fra 60-tallet med en blanding av produksjon og salgslokaler, og med jernbanespor helt inn på industriområdet. Sidesporet til jernbanen er ikke lenger i bruk. På andre siden av jernbanen ligger boligfeltet Storløkka.

4.4 Landskap

Planområdet som skal bygges ut ligger på et flatt parti mellom St Hanshaugen og jernbanen. Terrenget utenfor planområdet skrå opp mot åskammen St Hanshaugen i øst og opp mot Rabba i vest. St Hanshaugen er et skogkledd friområde, mens Rabba domineres i større grad av småhusbebyggelse. Mot nordøst skrå terrenget ned mot Hønengata, og sørover ned mot Hønefossen og Nordre torg. Området ligger åpent til med gode solforhold.



Figur 6 – Landskapet rundt Ankersgate i Hønefoss (Kilde: Norgeskart).

4.5 Estetiske/kulturelle verdier

Det er ikke registrert estetiske/kulturelle verdier som er særegent for planområdet. Området ligger i lilla sone for næringsdominerte områder i formingsveilederen for Ringerike kommune. Nabobebyggelsen i Ankersgate 8 og 10 ligger innenfor Boligdominerte områder i formingsveilederen for Ringerike kommune.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, ref Askeladden.no.

4.7 Naturmangfold

Det ble registrert fiskemåker ved planområdet den 12.07.2016, ref. naturbase.no.

4.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Eiendommen har vært inngjerdet og har derfor ikke vært benyttet som rekreasjonsområde.

4.9 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser i planområdet. Her har det vært næringsvirksomhet siden 60-tallet.

4.10 Trafikkforhold

Planområdet har kjøreatkomst fra Ankersgate, som igjen har forbindelse mot Hønengata via Gullagata i nord, og til Nordre torg via Lagesens gate i sør.

Trafikktelling i Ankersgate høsten 2021 viser ÅDT på 958 som er i god overenstemmelse med fremskrevet trafikkmengde i Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS og COWIs støyrapport fra 2015 der ÅDT ble beregnet til 1120 i år 2025. Andel tungtrafikk er 3% som er litt lavere enn fremskredet trafikkberegninger fra 2015. I beregningene til Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS og COWI ligger det inne næringsvirksomhet i Ankersgate 12.

I følge vegkartet til Statens vegvesen er det i løpet av de siste 15 årene registrert to trafikkulykker i Ankersgate og fire ulykker i Gullagata.

Ankersgate har god bredde og fartsgrensen er 30 km/t. Den kan derfor betraktes som relativt trafiksikker for bilister og voksne myke trafikanter, men ikke så trygg for små barn. Det er god sikt ved avkjøringen til Ankersgate 12. Sørøver fra planområdet er det sammenhengende fortau helt inn til sentrum. Nordover er det ikke fortau og en noe mer uoversiktlig situasjon med blandet trafikk. Det mangler oppmerking og det er parkering helt inntil gata flere steder. Ved Gomanbakeriet er det varelevering med lastebiler som parkerer tett opptil veibanen, og ved Røgeberg er det parkering foran butikken som ligger relativt tett inntil gata.

Planområdet har god tilgang til kollektivtransport. De nærmeste bussholdeplassene til planområdet er ved Nordre torg og i Hønengata. Det er gangavstand på 1,9 km langs fortau til jernbanestasjonen og 1,3 km langs fortau til bussterminalen i sentrum.

4.11 Barns interesser

Planområdet er inngjerdet og er ikke tilgjengelig for barn.

4.12 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet og barnehagedekning vurderes til enhver tid av kommunen og fylket. Barna i dette området sokner pr i dag til Ullerål barneskole og Hov ungdomsskole – avstand ca 1,7 til 2,5 km avhengig av hvilken vei man velger å gå. Videregående skoler ligger i sentrum og på Eikli - litt sør for sentrum.

Avstand til Hønefoss sentrum er 1 km og til Ringerike sykehus omlag 4 km. Det er god tilgang til tjenesteytelser og til det gode kulturtilbudet i Hønefoss.

4.13 Universell utforming

Planområdet er flatt og godt tilgjengelig for alle brukergrupper.

4.14 Teknisk infrastruktur

Vannledninger med gode dimensjoner ligger nært planområdet. Overvanns- og avløpsledninger går fra planområdet bort til Lagesens gate og videre inn på hovedavløpsnettet.

Nettstasjonen med 400 V transformator i Ankersgate 5B er fra 2015, og den har ifølge nettselskapet Føie god kapasitet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til fjernvarmen i Hønefoss. Det ligger fjernvarmerør frem til naboeiendommen.

Bredbånd/fiber ligger frem til dagens bebyggelse på nabotomta Ankersgate 8 og 10.

4.15 Grunnforhold

Området ligger under marin grense og i aktsomhetssoner for kvikkleireskred. Geoteknisk utredning iht NVE veileder for kvikkleire er utført av Løvlien Georåd – vedlegg 1. Konklusjon i notater er som følger:

- Det er ikke risiko for stormflo eller skred i bratt terreng
- Tomten ligger ikke i et aktsomhetsområde for flom. Ytterligere risiko for flom er ikke vurdert.
- Områdestabiliteten - som er vurdert i henhold til TEK17 § 7-3, plan- og bygningsloven § 28-1 og NVE veileder 1/2019 (1) - anses som tilfredsstillende.

3.partskontroll av geoteknisk utredning er utført av Innlandet Geoteknikk.

Grunnundersøkelser og utredninger

Grunnundersøkelser ble gjennomført på nabotomta før bygging i Ankersgate 10 og er beskrevet i geoteknisk rapport utarbeidet av Gunnar Vik i Multiconsult – vedlegg 1. Det er også utført grunnboringer ifb med veitunnel under St Hanshaugen. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i Ankersgate 12, siden vi kan forvente lignende grunnforhold der som i Ankersgate 10.

Grunnen består av løsmasser i varierende dybde over fjell. Løsmassene er lagdelte elveavsetninger av sand, grus og stein. Kvartærgeologisk kart sammen med grunnundersøkelser på nabotomta tilsier at det ikke er kvikkleire i grunnen.

Siden området ligger under marin grense er det i tillegg til geoteknisk rapport fra Ankersgate 10 gjort nærmere vurderinger om sikkerhet mot kvikkleireskred.

I områder der løsmasser ikke er kartlagt i detalj vil alt under marin grense markeres i kartet som områder der det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Området er på bakgrunn av dette markert som aktsomhetsområde for kvikkleire i NVE's kart.

Avstand og høydeforskjeller mellom platåene er kontrollert i alle retninger. Det er også kontrollert mot utløpsone for skred fra Rabba og StHanshaugen.

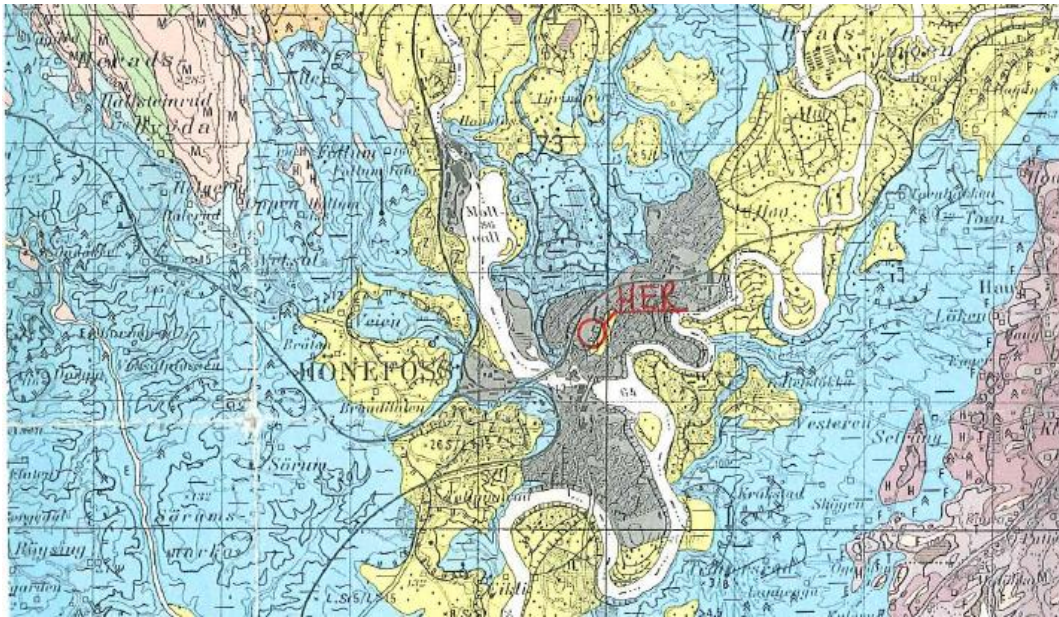
Planområdet ligger 400 m fra nedre platå og dermed utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. I retning Storløkka og Rabba er høydeforskjellen mindre enn 5 m og i henhold til NVEs veileder ikke utsatt for skred. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområdet fra StHanshaugen. Dette er derfor vurdert av geotekniker som har konkludert med at Ankersgate 12 ligger utenfor utløpsområde fra et rotasjonsskred i StHanshaugen.

Utgraving av tomt i Ankersgate 12 - i forbindelse med riving av næringsbygget - bekrefter at det er god byggegrunn bestående av sand og grus.

Forurensninger i grunnen

Historiske bilder fra 1947 og frem til i dag viser at det har vært landbruk på denne tomten frem til næringsbygget ble oppført i 1966/67. Næringsvirksomheten har vært sveiseverksted, avstrykkeri og byggelementproduksjon. Det har ut fra det vi kjenner til ikke vært forurensende aktivitet på tomten.

Miljøkartlegging med jordprøver fra grunnen viser at det ikke er forurenset grunn i planområdet, ref: Notat - Prøvetaking av grunn, Ankersgate 12 utført av AF Decom i 2020.



Figur 7 – Utsnitt fra kvartærgeologisk kart for Hønefoss. Blå er marine avsetninger. Gul er elleavsetninger. Grå er bearbejdet løsmasser etter menneskelig aktivitet.

4.16 Støyforhold

Ved planlegging av bebyggelsen skal grenseverdiene i veileder T1442/2021 tabell 2 legges til grunn.

Planområdet ligger langs jernbanen – Roabanen-, det som tidligere var Bergensbanen med person og godstrafikk, men der det nå stort sett er godstrafikk.

Støy fra jernbanen og fra Ankersgate er beskrevet i notat «Støyanalyse» utarbejdet av Bjørn Leifsen i forbindelse med Ankersgate 10 - vedlegg 2 sist revidert i 2015. Ny støyutredning er utført av COWI i 2023 – vedlegg 2.

Trafikkstøy fra Ankersgate er godt under grenseverdiene for tiltak både for bolig og utearealer. Fartsgrensen i Ankersgate er 30 km/t. Da genereres lite dekkstøy og støyen domineres av motorlyd. Med økende andel elektriske kjøretøy kan man anta at trafikkstøyen etter hvert avtar ytterligere selv om trafikkmengden skulle øke. Tungtrafikken går stort sett i arbeidstiden og i hovedsak på strekningen Gullagata frem til Felleskjøpet i nr 22. Det betyr at tungtrafikken ikke passerer forbi avkjøringen til Ankersgate 12.

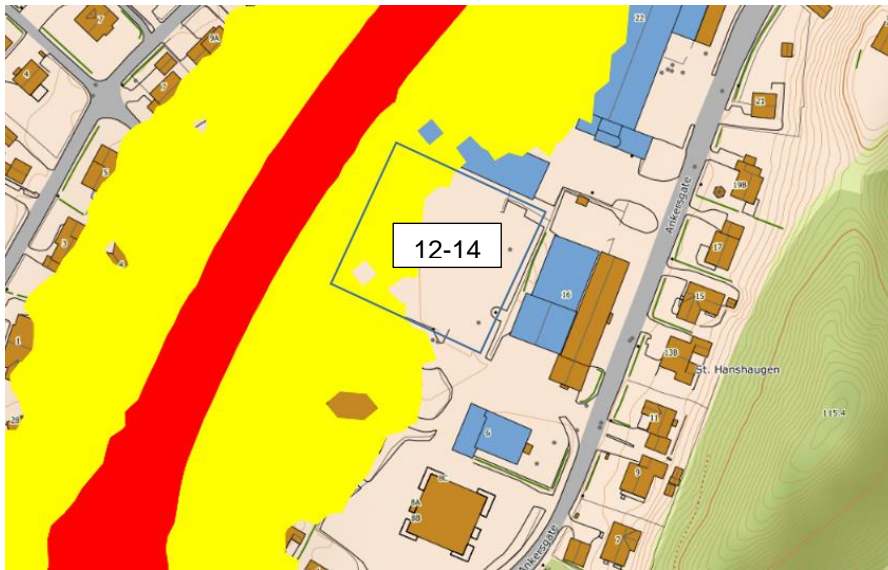
Trafikktelling ved Røgeberg i perioden tirsdag 28. september til onsdag 6. oktober 2021 viser ÅDT på 958 med andel tungtrafikk på 3%. Dette er innenfor fremskredet trafikkmengde på 1120 ÅDT med andel tungtrafikk på 5% iht støyrapport fra 2015. Beregnet trafikkmengde forutsetter næringsvirksomhet i Ankersgate 12.

Deler av planområdet ligger i rød og gul støysone for støy fra jernbanen. Banestøy er utredet og beskrevet i støyrapportene fra 2015 og 2023. Støynivået i fasaden nærmest mot jernbanen ligger i øvre gul sone, mens fasadene vinkelrett på banen ligger i nedre gul sone. Ingen av boenhetene ligger i rød støysone.

Miljødirektoratet skriver følgende på Miljøstatus.no: *Togstøy er den minst plagsomme støytypen. Støy fra vanlige tog oppfattes som mindre plagsom enn tilsvarende støynivå fra de fleste andre kilder. Noe av grunnen til dette kan være at det er stille perioder mellom togpasseringene. Samtidig kommer ofte togene på faste tider, noe som gir mulighet for tilvenning. Dette kan for eksempel redusere søvnforstyrrelser for noen.*

I områder med løsmasser i grunnen kan imidlertid vibrasjoner fra togtrafikken medvirke til å forsterke støyplagene.

Vi er ikke kjent med at støy fra jernbanen i området Ankersgate har vært plagsom for beboerne i Ankersgate 10. Antall tog pr døgn er lavt og varigheten på støyen er relativt kort.



Figur 8 – Støysonekart for jernbanestøy ved Ankersgate 12-14. (Kilde: Bane NOR)

Det forventes normal anleggsstøy fra bygge- og anleggsvirksomhet. Støy i anleggsperioden kan håndteres iht veileder T1442/2021.

4.17 Luftforurensing

Det er ingen kjente kilder til luftforurensning ut over det som er normalt i utbygde områder. Næringsvirksomheten i området har ingen miljøutslipp til luft og vann. Med riktig vindretning kan det innimellom kjønes en svak antydning av nybakt brød fra Goman-Bakeriet.

4.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risikonivået i området kan betraktes som lavt. Det er ingen naturfarer i området. Kraftforsyning og vannforsyning ligger trygt i bakken og det er liten sannsynlighet for lengre avbrudd på grunn av lokale hendelser.

Etter avstengning av den usikrede planovergangen er det liten personrisiko mot jernbanen.

Sørover er det fortau hele veien inn til sentrum. Nordover er det ikke fortau langs Ankersgate. Etter at Hønefoss skole ble stengt og barna overført til Ullerål skole er det ikke gjort tiltak for å bedre trafikksikkerheten til skolebarna i planområdet.

4.19 Næring

Eiendommen 317/253, som er nærmeste nabo til blant annet Felleskjøpet, gikk under navnet Mikrobygget i mange år. Daværende Mikro stanse- og mekaniske verksted etablerte virksomheten her i 1967. Ringerikes Blad skrev i oktober samme år at bedriften bygde rundt 1.400 kvadratmeter industrilokale for 900.000 kroner. Det besto av en maskinhall på 300 kvadratmeter, sveisehall på 700 kvadratmeter, og resten var kontoravdeling.

Ringerikes blad overtok bygningene tidlig på 80-tallet og bygde om lokalene til avisproduksjon og trykkeri. I 2005 flyttet Ringerikes Blad til Sentrumskvartalet. Tronrud Eiendom overtok eiendommen samme året og benyttet lokalene til elementproduksjon til boliger og som byggekantor frem til 2020.

Det er i dag ingen næringsvirksomhet inne på planområdet. Bygningene er revet og tomte ligger brakk.

4.20 Analyser/utredninger

Følgende utredninger er utført i forbindelse med denne planprosessen:

Vedlegg 1: Geoteknisk notat Løvlien Georåd AS og grunnundersøkelser Ankersgate 10 utført av Multiconsult AS. Tredjepartskontroll utført av Innlandet Geoteknikk.

Vedlegg 2: Støyanalyse for Ankersgate 12 utført av COWI 2023 og for Ankersgate 10 utført av Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS 2015

Vedlegg 3: Notat - Vann og avløp samt overvann utført av Tronrud Eiendom AS

Vedlegg 4: ROS-analyse for Ankersgate 12 utført av Tronrud Eiendom AS

Vedlegg 5: Notat – Prøvetaking av grunn utført av AF Dekom AS

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

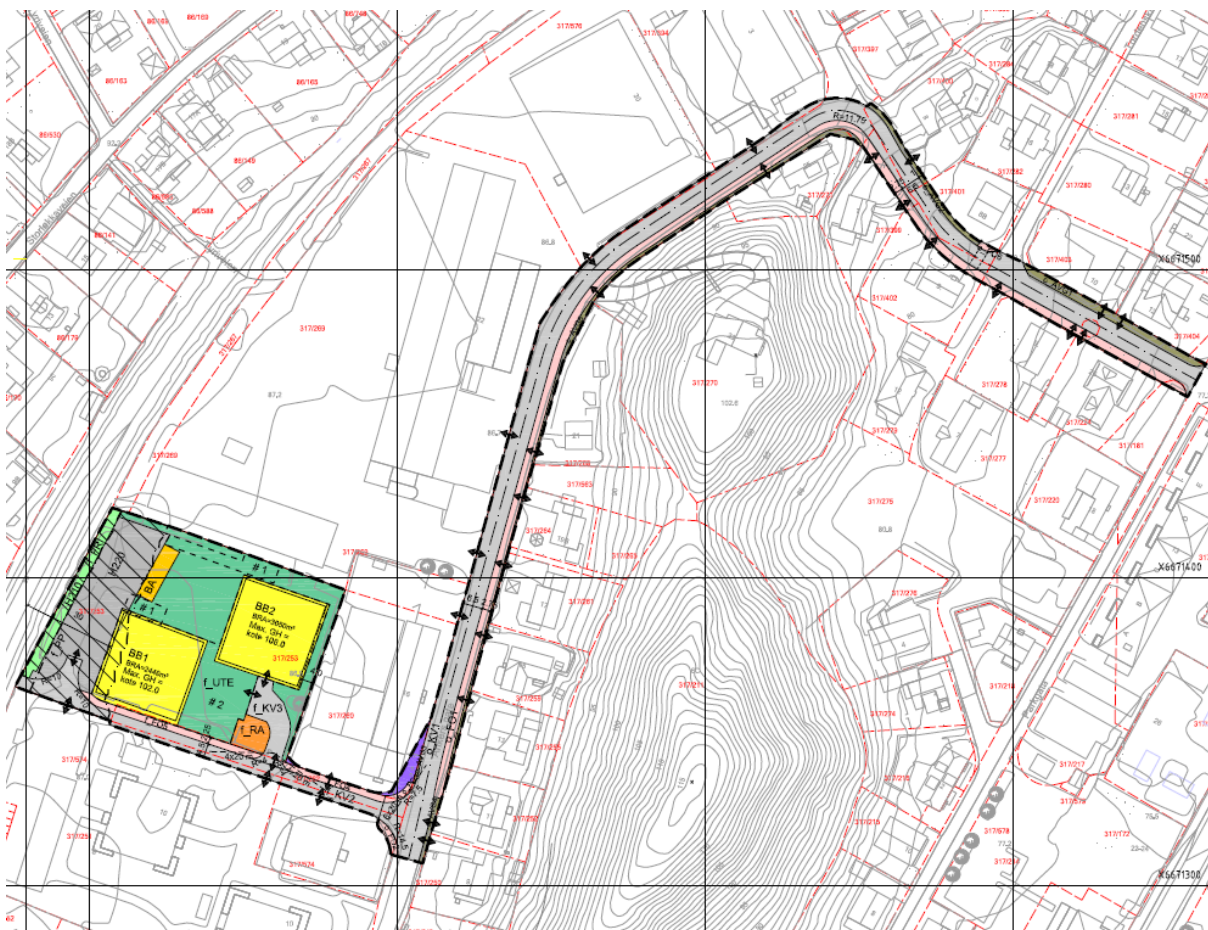
5.1.1 Reguleringsformål

Tronrud Eiendom AS ønsker å omregulere eiendommen 317/253 fra næring til bolig. Ny plan skal regulere arealene til formål boligbebyggelse - boligblokk med tilhørende arealer for vei, parkering, lek, renovasjon etc.

Ankersgate og langs Gullagata frem til Parkgata inngår i planområdet for å legge til rette for å fortau.

Varslet planområdet omfatter et areal på ca. 5 daa til bolig og 9 daa til vei og fortau.

I arbeidet med fortau er planområdet langs Ankersgate og Gullagata snevret inn noe i forhold til varslet plangrense.



Figur 9 – Plankart med arealformål – 481 Ankersgate 12-14

5.1.2 Arealregnskap

Tabell 1 – Arealregnskap for reguleringsplan 481 - Ankersgate 12-14.

Beskrivelse	Felt navn	Areal daa	Maks BRA m ²
Ny bebyggelse og anlegg	BB1	0,9	2440
Ny bebyggelse og anlegg	BB2	0,9	3050
Ny bebyggelse og anlegg	BA	0,1	
Næring	NÆ	0,1	
Renovasjon	f_RA	0,1	
Uteoppholdsareal	f_UTE	1,7	
Parkeringsplasser	f_PP	0,9	
Kjørevei - offentlig	o_KV	3,1	
Fortau – offentlig og felles	o_FO og f_FO	1,4	
Kjørevei - felles	f_KV	0,9	
Annen veggrunn- grøntareal	o_AVG	0,6	
Grønnstruktur	f_FRI	0,2	

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – Boligblokk (1113)
- Bebyggelse og anlegg (1001)
- Uteoppholdsareal (1500)

BB1-2

BA

f_UTE

- Renovasjon (1550) f_RA
- Næringsbygg (1300) NÆ

5.2.2 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- Kjøreveg - felles (2011) f_KV
- Kjøreveg - offentlig (2011) o_KV
- Fortau – felles (2012) f_FO
- Fortau – offentlig (2012) o_FO
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) o_AVG
- Parkering (2082) f_PP

5.2.3 Hensynssone (§12-6)

- Støysone – banestøy rød sone H210
- Støysone – banestøy gul sone H220

5.2.4 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- Friområde (3040) f_FRI

5.2.5 Bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1)

- #1 Adkomst og oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøy
- #2 Parkeringskjeller under terreng

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Nye bygg er ikke detaljprosjektert, men det er utarbeidet et forslag til bebyggelse med utgangspunkt i boligblokker som i Ankersgate 8-10. En stor andel av leilighetene i de punkthusene er hjørneleiligheter med fasader mot to himmelretninger. Erfaringer fra Ankersgate 8-10 er at dette er gode leiligheter å bo i.

5.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen innenfor BB1 planlegges for en blokk med 4 etasjer og i BB2 en blokk med 5 etasjer. Blokk nærmest jernbanen skal være med 4 etasjer.

Parkeringskjeller under hver blokk bygges slik at det blir en opphøyd 1.etasje.

Terrenget ligger på kote 87 til 88 moh. Det tas utgangspunkt i en etasjehøyde på 3,2 m.

Forutsatt et gulvplan som ligger inntil 1 meter over eksisterende terreng og fire etasjer vil bebyggelsen ha en høyde på 14 m, og maksimal gesimshøyde på kote +102. Bebyggelse på fem etasjer får med de samme forutsetningene maksimal gesimshøyde på kote 106 moh.

Tekniske installasjoner som heissjakt, solceller og ventilasjon kan etableres med høyde inntil 2 meter over maksimal kotehøyde.

Bodrekken langs parkeringsplassen skal være i en etasje og ikke høyere enn 3,20 m. Den har også som funksjon å skjerme uteområdet fra jernbanestøy. Høyden på bodene skal derfor være minimum 2,5 meter.



Figur 10 – Forslag til bebyggelse i Ankersgate 12-14 – fugleperspektiv sett fra sørøst.

5.3.2 Grad av utnyttning

Innenfor områder avsatt til bolig planlegges det to boligblokker, hver med en grunnflate på ca 550 m². I henhold til TEK17 §5-4 skal deler av veranda medtas i BRA ved beregning av grad av utnyttning av tomt. Det gir en BRA på ca 610 m² pr etasje. Boligblokk med 4 etasjer i område BB1 får da et totalt BRA på ca 2440 m². Boligblokk med 5 etasjer i BB2 får en samlet BRA på ca 3050 m². Arealer til boder og parkering i kjeller er ikke medregnet i m²-BRA.

BRA

Boligtype	Antall etasjer	Grunnflate m ²	Sum BRA m ²
Boligblokk BB1	4	610	2440
Boligblokk BB2	5	610	3050

BYA

Beregningene benyttes kun for å indikere utnyttingsgraden på tomten.

Boligtype	Antall	BYA	Sum
Boligblokker	2	610	1220
Biloppstillingsplasser	21	18	378
HC-parkering	5	27	135
Boder	18	5,5	100
Sum BYA			1 833

%-BYA totalt på tomten (1833/5030x100) = 36%

Tilgjengelig til uteoppholdsareal på bakken.

Beskrivelse	Sum m ²
Tomteareal – eks deler av f_KV2	5 030
Boligblokker og boder	1 720
Kjørevei f_KV2-3 og P-plass	1 270
Grøntareal mot jernbanen	230
Renovasjon	120
Sykkelparkering	120
Tilgjengelig uteoppholdsareal på bakken	1 570

5.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges for inntil ca 60 boenheter. Boenhetene planlegges med en miks av ett- til fire-roms leiligheter og med en god variasjon i bruksareal. Det skal være boliger for folk i alle faser av livet. Sammen med det etablerte boligområdet kan det bli en naturlig aldersfordeling blant beboerne.

5.3.4 Byggegrenser

Bebyggelsen reguleres med byggegrenser i plankartet. Byggegrense mot naboeiendommer er satt til 4 meter. Byggegrense mot jernbanen er satt til 30 m etter innspill fra Bane NOR og iht Jernbanelovens § 10. Det kan i byggesak søkes om tillatelse for bygging nærmere jernbanen iht Jernbaneloven §10.

Balkonger tillates utkraget 1m ut over byggegrenser. Boder og garasjer kan plasseres 1 m fra eiendomsgrense.

Omriss av planlagt blokkbebyggelse er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 1m. Da kan plassering av bebyggelsen justeres i byggesak med inntil 1 meters avvik fra omriss av planlagt bebyggelse i reguleringsplan.

5.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planområdet skal bygges ut med en miks av leilighetstørrelser for folk i ulike faser av livet – enslige, par og familier, unge og eldre. Det blir opparbeidet lekeplass innenfor planområdet og tilgjengelige uteområder som åpner opp for sosialt samvær og møte mellom mennesker. Med det flate uteområdet og heis til hver etasje gir dette god tilgjengelighet for alle brukergrupper.

Det er gode plassforhold i og ved planområdet, samt korte avstander til aktiviteter og offentlige tjenester.

Gode rekreasjonsområder finnes i nærområdet i St Hanshaugen like ved planområdet, og i Hovsmarka som ligger ca 2 km unna.

Det er kort vei til butikk, idrettsanlegg, rekreasjonsområder og sentrumsfunksjoner. Myke trafikanter vil kunne ferdes trygt til og fra boligområdet. Fra Ankersgate er det gode vei-forbindelser i alle retninger og gangavstand til sentrum.

I Hønefoss er det et rikt kulturtilbud og godt utbygde offentlige tjenester.

Estetisk skal ny bebyggelse forholde seg til blokkbebyggelsen i Ankersgate 8 og 10 og til næringsbyggene mot nord og øst.

Det er ingen høye trær eller bygninger på nabotomtene som skygger for sola. Det ligger dermed godt til rette for at en stor andel av leilighetene og uteområdene vil få gode solforhold.

Den nye bebyggelsen vil markere overgangen mellom blokkbebyggelse i sør og næring i nord. Bebyggelsen i Ankersgate 8 og 10 har en visuell tilknytning til småhusbebyggelse på tre sider

og blokkbebyggelse på en side. På tilsvarende vis vil Ankersgate 12 og 14 få en tilknytning til blokk og småhus mot sør og vest, samt mot næring og industri i øst og nord.

Tomta i sin helhet vil få gode solforhold. Det vil være mulig å finne utesteder med sol eller skygge gjennom hele året. Sol/skyggeanalyse viser at det er sol på mer enn 50% av utearealet kl 15 ved vårjevndøgn.

Selv om støy fra tog oppfattes som mindre plagsom enn støy fra de fleste andre kilder skal det tas hensyn til støy fra jernbanen. Boliger og lekeplass skal skjermes mot støy fra jernbane lokalt i den grad det er nødvendig og ut fra forslåtte løsninger i støyrapporten. En støyskjerm eller en rekke med boder vil danne en effektiv støyskjerm for leke/uteplassen. For noen boenheter er det behov for dempet fasade mot jernbanen. Bestemmelsene angir max antall leiligheter med dempet fasade. Opphøyde glassfelt eller innglasset balkong er aktuelle løsninger. Dette er gode løsninger for støyutsatte leiligheter i Ankersgate 12-14. Innglassing av balkonger er ellers en løsning som etterspørres blant boligkjøpere på Ringerike.

5.5 Parkering

Parkeringsdekning er vurdert ut ifra bestemmelsene til plan 431 Områderegulering Hønefoss. I Områdeplan Hønefoss er det krav til min 0,5 og maks 1 p-plass for boliger inntil 60 m² BRA, min 0,5 og maks 1,5 p-plasser for boliger fra 60 til 100 m² BRA, og for boliger over 100 m² skal det være min 1 og maks 2 p-plasser.

Planområdet ligger sentrumsnært og det planlegges derfor for et omfang av bilparkering i tråd med Områdeplan Hønefoss. Det kan bidra til økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. Hensikten med en restriktiv parkeringspolitikk er å bidra til å redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet og for å påvirke reisemiddelvalg.

Parkering etableres i parkeringskjeller og på bakken som utendørs biloppstillingsplass.

I illustrasjonsplanen er det tatt utgangspunkt i et gjennomsnitt knapt 1 biloppstillingsplass pr. boenhet og 8 gjesteparkeringer, slik at 64 p-plasser er illustrert som følger:

- 38 p-plasser i parkeringskjeller hvorav 2 plasser for forflytningshemmede (HC parkering)
- 26 p-plasser på terreng, hvorav 5 stk HC-plasser

I bestemmelsene er det stilt krav til minst 60 og maksimalt 64 parkeringsplasser for bil, hvorav minst 38 plasser i kjeller.

Når det gjelder HC-parkering, så er det krav til 2 slike plasser i parkeringskjeller og 3 på bakkeplan.

Det er krav til 8 plasser til gjesteparkering, og minimum 2 av disse skal være HC-parkeringsplasser.

Det stilles krav til 2 sykkelplasser pr. boenhet i tråd med gjeldende parkeringsforskrift for Ringerike og for Områdeplan Hønefoss. Plass til sykkelparkering og handicap/transportsykler avsettes i nærheten av inngangen til bebyggelsen. Sykkelparkering er lagt slik at den kan utvides i tråd med behovet.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp tilkobles kommunale vannledninger som ligger i området. Det ligger en 300 mm vannledning i grensen mot Ankersgate 10 med 110 mm avgrening til Ankersgate 12-14. Alternativ tilknytning til VA-ledninger er i Ankersgate.

Spillvannsledning har en dimensjon på 160 mm som går videre inn på en 350 mm hovedledning.

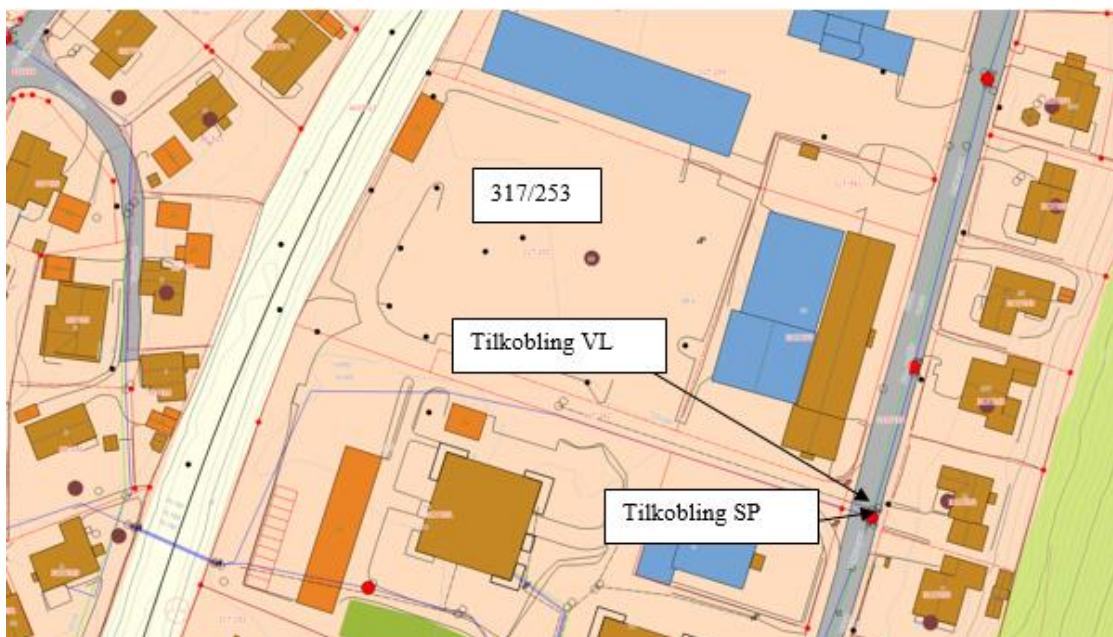
Nødvendige brannkummer/hydranter etableres og det legges stikkledninger inn til hvert bygg.

I vedlegg 3 er kapasiteter på VA-ledninger og håndtering av overvann utredet. Utredningene konkluderer med at det er god kapasitet på VA-ledninger i Ankersgate. Vann, avløp og overvann vil bli prosjektert mer i detalj frem mot IG og bygging.

Overvann skal håndteres innenfor planområdet i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.

Strømforsyning kan hentes fra nettstasjon i Ankersgate 5B. Nettstasjonen er fra 2015. Den har spenning på 400V og tilstrekkelig kapasitet til to nye boligblokker.

Boligbebyggelsen skal forsynes med fjernvarme fra Vardar Varme. Fjernvarmerør ligger frem til bygningene på naboeiendommen Ankersgate 10.



Figur 11 – Teknisk infrastruktur til planområdet i Ankersgate 12. Mulig tilkoblingspunkt for vann og avløp. (Kilde: Ringerike kommune)

5.7 Trafikkløsning

5.7.1 Kjøreatkomst

Adkomst planlegges via eksisterende vei inn til planområdet. Interne kjøreområder vil være private avkjøringer inn til parkeringskjellere og parkeringsplasser. Tilknytning til overordnet vegnett er nordover via Ankersgate og Gullagata inn på Hønengata - sørover via Lagesens gate til Nordre torg og Hønefoss bru. Innkjøring til eiendommen vil være felles med nr 6,8,10 og 16.

5.7.2 Trafikkmengde

I trafikkutredningen, utført av COWI og Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS i 2015, er det beregnet en fremskredet trafikkmengde på ÅDT 1120 med 5% tungtrafikk i år 2025. Trafikkmålinger ved Røgeberg utført av Ringerike kommune i 2021 viser ÅDT på 958 med en andel tungtrafikk på 3%.

Etter utbygging av ca. 60 boenheter i 2024 vil trafikkmengden statistisk sett øke med ca 150-210 ÅDT til ÅDT1108 -1168. Trafikkmengden øker ikke sammenlignet med næringsvirksomhet på tomta. Dette er i god overenstemmelse med det som ble beregnet i 2015.

5.7.3 Utforming av veger

Adkomsten inn til planområdet er i byplanen regulert med 7 m bredde til veiformål. Den bredden til samferdsel beholdes i ny plan. Det anlegges fortau med 2 m bredde på nordsiden av veien. Veien kan merkes opp med kjørebane på 4 m. Sidearealer benyttes til snøopplag der det er hensiktsmessig. Snøopplag for øvrig er mot jernbanen og på utearealer.

5.7.4 Tilrettelegging for brannvesenet

Brannkonseptet for punkthus legger opp til at beboere skal kunne evakuere i trapperom og fra veranda. Det er tatt høyde for fem oppstillingsplasser for brannvesenets stigebiler vist med felter merket RBR i illustrasjonsplanen. Det gir tilgang til fasader som dekker alle leilighetene slik foreløpig planløsning er utformet. Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap – Ringerike kommune skal benyttes ved prosjektering av bebyggelsen.

Dekket på oppstillingsplassene må ha tilfredsstillende bæreevne. Oppstillingsplassen skal være asfaltert eller ha betongdekke. Adkomstvei til oppstillingsplassen skal ha et dekke som dimensjoneres for brannbil. Både oppstillingsplass og adkomsten skal til enhver tid være tilgjengelige og holdes is- og snøfrie.

Det er ikke tillatt med faste konstruksjoner, møblering og parkering. Adkomst og oppstillingsplass skal skiltes fra parkeringsplassen slik at området holdes tilstrekkelig åpent og tilgjengelig for brannbil. Eventuelle porter/åpninger i støyskjermen skal ikke være til hinder for brann og redning.

5.7.5 Varelevering

Varelevering vil være begrenset i omfang siden det ikke vil være næring eller arbeidsplasser inne på planområdet. Renovasjon kan plasseres slik at det blir en trygg og god adkomst for renovasjonsbil. Lastebil kan snu ved parkeringsplassen innerst i innkjøringen.

5.7.6 Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten for myke trafikanter er god og det ligger godt til rette for trygg og sikker ferdsel for gående og syklende til og fra planområdet. Sikkerheten til myke trafikanter ivaretas med lav fartsgrense og fortau langs Ankersgate. Det er sammenhengende fortau inn til sentrum. Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau langs Ankersgate og Gullagata frem til Parkgata før brukstillatelse kan gis. Dette tiltaket skal forbedre sikkerheten til myke trafikanter nordover i retning barne- og ungdomsskole.

Det foreslås å regulere fortau langs adkomstveien inn til Ankersgate 12-14. Planen setter rekkefølgekrav til opparbeidelse av dette før det kan gis brukstillatelse

Internt i planområdet anlegges det internveier.

5.7.7 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Adkomst inn til bebyggelsen vil være via Ankersgate, som er en kommunal vei, og inn den private veien som i dag fører til Ankersgate 8 og 10. Innkjøringen vil være privat vei der drift og vedlikehold kan organiseres mellom sameiene og næringsdrivende som benytter veien.

5.8 Planlagte offentlige anlegg

Planen sikrer opparbeidelse av fortau langs østsiden av Ankersgate og videre ned Gullagata frem til Parkgata. Området omfatter areal til kommunal veg, fortau skulder/sidearealer.

Offentlig vei og fortau skal opparbeides med veibredde 6 m, fortau 2,5 m og sidearealer på 0,25 m. Total bredde med sidearealer er 9,25 m. Fravik fra breddekravene kan - dersom det er hensiktsmessig og nødvendig - avtales med kommunen.

Målebrev for eiendommene langs Ankersgate og Gullagata viser at det er avsatt areal til gategrunn med total bredde på 10-12,5 m. Utnyttes hele denne bredden vil det på deler av strekningen være plass til snøopplag langs veien og fortauet.

Det anlegges fotgjengeroverganger ved Ankersgate 16, Tordenskiolds gate og ved Parkgata.

Ringerike kommune skal overta fortauet etter ferdigstilling. Utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver vil være nødvendig i forbindelse med etablering nytt fortau langs Ankersgate og Gullagata. Før arbeidet igangsettes skal tekniske planer godkjennes av Ringerike kommune.

5.9 Miljøoppfølging

Det er ikke noe som tilsier behov for miljøoppfølgingsplan ut fra foreliggende miljøundersøkelser utført i forbindelse med riving av industrilokalene. Dersom det avdekkes forurensning, skal arbeidene stanses og det skal da utarbeides en miljøtiltaksplan. Se også omtale av temaet i 4.15.

5.10 Universell utforming

Tomta er flat med god tilgjengelighet. Bygninger, felles grønnstruktur og utomhusområder som er tilgjengelig for allmennheten, skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper. Universell utforming er sikret gjennom kommunens planbestemmelser, og vil bli ivaretatt så langt det lar seg gjøre og er hensiktsmessig i denne planen. Planlagt boligbebyggelse med heis og alle hovedfunksjoner i boenheten på ett plan ligger godt til rette for å sikre god tilgjengelighet. Det er avsatt totalt 7 parkeringsplasser for forflytningshemmede.

5.11 Uteoppholdsareal og lekeareal

Planområdet ligger sentrumsnært. Uteoppholdsarealet er derfor vurdert med utgangspunkt i bestemmelsen i plan 431 for Områdeplan for Hønefoss, og for boliger i Ankersgate 8-10. For boligbebyggelse stiller områdeplan for Hønefoss krav til 20 m² uteoppholdsareal per boenhet og minimum 100 m² sandlekeplass per 50 boenheter.

Planområdet ligger mindre enn 150 m fra St. Hanshaugen der det er fine friluftsområder med muligheter for aking, sykling, lek i skogen etc. Det oppfyller deler av hensikten som ligger bak kravet om nærlekeplass/områdelekeplass for barn i alderen 5-13 år. Forslagsstiller har ikke funnet det hensiktsmessig å avsette et bestemt areal til nærlekeplass i plankartet. Tomta er tilnærmet helt flat slik at det meste av utearealet er egnet for ulike aktiviteter for barn. Det er også god plass til sittegrupper og aktiviteter for voksne. Hele uteoppholdsarealet - på til sammen 1,5 daa - har gode kvaliteter og er godt egnet til formålet. I dette arealet er adkomst og oppstillingsplasser for brannvesenet tatt med fordi de kan benyttes til lek og opphold. Oppstillingsplassene kan skiltes med hva som er tillatt og ikke, og de kan for eksempel merkes opp til lek med for eksempel «Paradis» eller «Basse» eller benyttes til sykling

Med dette som bakgrunn legges det opp til et krav om 18 m² uteoppholdsareal per boenhet inkludert lekeareal som skal løses på felles uteareal på terreng. Hver boenhet planlegges med egen balkong/veranda eller terrasse.

Uteområdene skal opparbeides med en sandlekeplass, plen og beplantning. Sandlekeplassen skal være på minst 150 m² og utstyres med sandkasse, balanseapparat og huskestativ, pluss med benker og bord. Det er i illustrasjonsplanen satt av ca 350 m² til lekeareal på østsiden av BB1, men i prinsippet kan hele uteområdet f_UTE benyttes til lek. Lekeplassen skal skjermes mot biltrafikk med gjerde, og mot støy fra jernbanen med stille side til bygning og med en bodrekke langs parkeringsplassen.

Det er inntatt planbestemmelser som sikrer uteopphold- og lekeareal.

En situasjonsplan som viser plan for utearealer skal sendes inn sammen med byggesøknad.

Langs internveier og eiendomsgrenser skal det anlegges infiltrasjonsgrøfter for å håndtere overvann i planområdet. For å øke infiltrasjonsarealet skal bakkenivået på uteområdet nord for BB1 senkes med inntil 20 cm. Ved ekstremnedbør tillates det da at dette arealet blir stående under vann i to til tre timer.



Bilde 1 – Lekearealer sommer og vinter ved StHanshaugen – Ankersgate.



Figur 12 – Rødt felt illustrerer arealer som inngår i beregningsgrunnlaget for felles uteoppholdsarealer MUA på 1100 m² i Ankersgate 12-14

Funksjonskrav til utearealer og lekeplasser er beskrevet i TEK17 kapittel 8 §§ 8-1 til 8-10.

Utearealer

Uteområdene i Ankersgate 12-14 er godt egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsarealene er plassert slik at sol og lys slipper inn fra alle himmelretninger. Tomta er omtrent helt flat og tilgjengelig for alle brukergrupper. Arealet over P-kjeller vil ligge litt høyere enn øvrige utearealer. Uteoppholdsarealet på bakken beregnet iht TEK17 utgjør 1660 m². I praksis vil noe areal være mindre egnet for felles opphold. I uteareal medregnes arealer til lekeplass, infiltrasjonsbasseng og internveier, samt de oppstillingsplassene for brannvesenets

utrykningskjøretøy som ligger i området for utearealer. Bodrekken mot parkeringsplassen gir god støydemping og en fysisk avskjerming mot bilene på P-plassen.

Lekeplass

Lekearealet øst for BB1 er tilnærmet helt flatt. Det er godt skjermet mot støy fra jernbanen og fra trafikken i Ankersgate. Et flettverksgjerde langs sør og østsiden av lekeplassen gir en fysisk avskjerming mot biltrafikken og en sikring mot fallskader.

Lekeapparatene kan plasseres i god avstand fra boligblokkene.

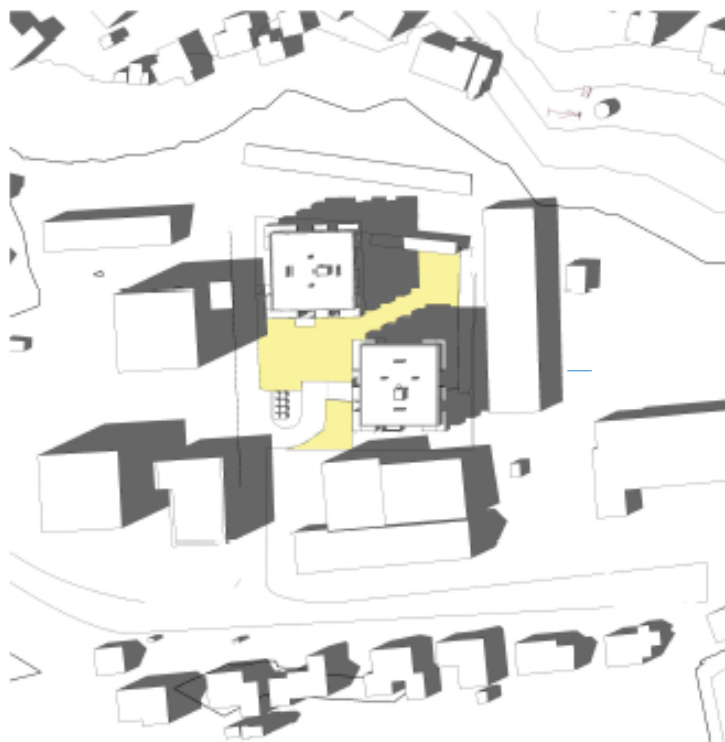
Sol og skygge

Det er lite og ingen vegetasjon ved tomta som skjermer for sola. Næringsbyggene i øst er lave og skjermer lite. Boligblokkene vil danne skygge inne på tomta. Utenfor tomta vil skyggen fra boligblokken strekke seg til jernbanen, men den vil ikke gi vesentlig skygge over på Storløkka.

Ved vår og høstjevndøgn vil deler av uteområdene/lekeplassen ligge i skygge, mens andre deler av uteområdene vil ha sol i flere enn fire timer.

Midtsommer, når sola står på sitt høyeste over horisonten, vil det være mulig å finne både sol og skygge på utearealene.

Ved vårjevndøgn 21.mars er det sol på mer enn 50 % av lekearealet kl 15.



21. Mars 15.00
1 : 1000

Figur 13 – Illustrasjon av solforhold ved vårjevndøgn i detaljreguleringsplan Ankersgate 12-14

5.12 Landbruksfaglige vurderinger

Området er i dag regulert til næringsformål. Det er ingen landbruksvirksomhet i nærområdet.

5.13 Kollektivtilbud

Det er flere busstopp i Hønengata som ligger i gangavstand fra Ankersgate. Avstanden til bussholdeplasser er 550 meter til Nordre Torv og 650 meter Hønengata. Dersom man går snarveien over St Hanshaugen er det 500 meter til bussholdeplass i Hønengata. Planforslaget vil ikke utløse behov for endring i busstopp eller i kollektivtilbudet.

5.14 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid likevel blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

5.15 Sosial infrastruktur

Planområdet har god beliggenhet mht. sentrumsnærhet og god tilgang til sosial infrastruktur. Det vil ikke være behov for å opparbeide sosial infrastruktur i forbindelse med planforslaget. Barneskolene Hønefoss og Eikli er nedlagt og nylig erstattet av en utvidet Ullerål skole, og ny barneskole på Benterud. Hov ungdomsskole har fått nytt bygg i 2022. Barnehagedekningen i kommunen er god. Det vil dermed ikke være behov for utvidet kapasitet i grunnskolen som følge av denne planen.

5.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann og avløp tilknyttes kommunale ledninger som ligger ved planområdet. Se kap 6.6. Renseanlegget på Monserud har god kapasitet til økt befolkning. Det samme gjelder vannforsyningen fra Kilemoen.

5.17 Overvann

Overvannet ledes bort fra bygningene med fall mot infiltrasjonsgrøfter. Det skal anlegges infiltrasjonsgrøfter langsetter eiendomsgrenser, internveier og parkeringsplasser.

Ny reguleringsplan har store arealer med permeable overflater for infiltrasjon sammenlignet med næringsarealene som stort sett hadde tette overflater.

Ved skybrudd med returtid 25 år kan hele vannmengden ledes til infiltrasjonsgrøfter. Med infiltrasjonsgrøfter på 361 m² vil alt vannet infiltreres på egen grunn. Økes areal på infiltrasjonsgrøft til 516 m² kan i teorien 100 årsnedbør håndteres på egen tomt.

Av praktiske hensyn kan det være hensiktsmessig å senke deler av utearealene nord for BB1 med 20 cm for å benytte dette som et fordrøyningsbasseng. Dette arealet er på mer enn 400 m² og kan sammen med infiltrasjonsgrøftene romme hele volumet fra ekstremnedbør på tomten. Infiltrasjonshastigheten er normalt 10 cm pr time. Det betyr at det ved fullt basseng tar det ca 2 timer før vannet siger ned i bakken. Ved ekstremnedbør - flom med returtid 100 år - vil flomvannet først fylle opp infiltrasjonsgrøfter og deretter gå i overløp og renne inn på det flate utearealet nord for BB1. For å sikre en viss grad av infiltrasjon i vinterperioden sette det ned et visst antall infiltrasjonskummer- merket som sluk på illustrasjonsplanen.

Infiltrasjonsgrøfter og uteareal som vist på skisse har et areal på mer enn 800 m².

Ved skybrudd og fulle infiltrasjonsarealer skal vannet ledes i flomvei til Ankersgate og videre til resipienten Begna elv via Lagesens gate. Det er et høybrekk ved Lagesens gate som gjør at

Ankersgate vil stå under vann dersom dette blir tilfelle. Nedkjøring til P-kjeller bør legges høyere enn høybrekket i flomveien.

Dokumentasjon på overvannshåndtering skal fremlegges for BaneNOR i byggesak i forbindelse med § 10 søknad i henhold til Jernbaneloven.



Figur 14 – Næringsbygg og utearealer i Ankersgate 12 besto i stor grad av tak og tette overflater.



Figur 15 – Forslag til overvannshåndtering i Ankersgate 12-14. Overvann ledes til infiltrasjonsgrøfter og til infiltrasjonsbasseng. Fallforhold er vist med blå piler. Flomvei går i adkomstveien og i Ankersgate.

5.18 Plan for avfallshenting

Nedgravde avfallsbrønner plasseres sentralt i området, og det legges opp til at renovasjonsbiler kan benytte samme kjørerute som til Ankersgate 8-10. Arealer for felles renovasjon er avsatt i plankartet. Renovasjonsbilen kan parkere mellom fortau og avfallskonteinere.

5.19 Anleggsfasen

Det må påregnes anleggsarbeider ved realisering av planen.

Det er inntatt bestemmelser i planen som stiller krav til innsendelse av plan for anleggsfasen i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for plassering av eventuelle brakker med adkomst og parkering, kjøremønstre for anleggstrafikk, støv og støy.

5.20 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det er et lavt risikonivå med liten sannsynlighet for farlige og uønskede hendelser knyttet til planforslaget.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter langs Ankersgate er et risikoområde, men risikoen er på et lavt nivå siden fartsgrensen er 30 km/t. For å redusere risikoen ytterligere skal det opparbeides fortau nordover langs Ankersgate og videre langs Gullagata ned til Parkgata. Av samme årsaksforhold skal det anlegges fortau langs den interne adkomstveien.

Støy fra jernbanen overskrider de anbefalte grenseverdiene i T1442/2021 tabell 2. Støyskjerm langs jernbanen og/eller lokale skjermingstiltak som dempet fasade ved noen av boenhetene er utredet. Lekeplassen mot sørøst ligger på stille side av boligblokk, mens utearealer mot nord må skjermes for banestøy.

5.21 Støy

Støyavdelingen i Bane NOR er kontaktet for å avklare forutsetningene for støyberegningene. De mener det er riktig å legge inn en toghastighet på 75 km/t. Dette er en relativt høy hastighet såpass nærme jernbanestasjonen. Antall togmeter per døgn er henholdsvis 1588 m på dagtid, 1098 m på kveld og 1763 m på natt. Totalt 4449 togmeter pr døgn. Som en kuriositet kan det nevnes at 4449 togmeter med en hastighet på 75 km/t passerer et punkt i løpet av ca 4 min. Støy fra jernbanen ved Ankersgate har altså en varighet på ca 4 min pr døgn.

Etter at de usikrede overgangene i området er fjernet behøver ikke lenger toget å blåse i fløyta når det passerer StHanshaugen. Det hjelper en god del på opplevd støy fra jernbanen.

Bane NOR ønsker ikke at det reguleres støyskjerm inntil jernbanen på plankartet, men de er positive til at det søkes om byggetillatelse for støyskjerm på egen grunn i byggesak. Forskjellige former for støyskjermingstiltak og alternativer for blokkbebyggelsen er derfor vurdert. Bane NOR har i uttalelsene til varsel om oppstart bedt om byggegrense på 30 m fra midten av jernbanesporet. Dersom det skal oppføres støyskjerm nærmere jernbanen må det søkes tillatelse iht Jernbaneloven §10.

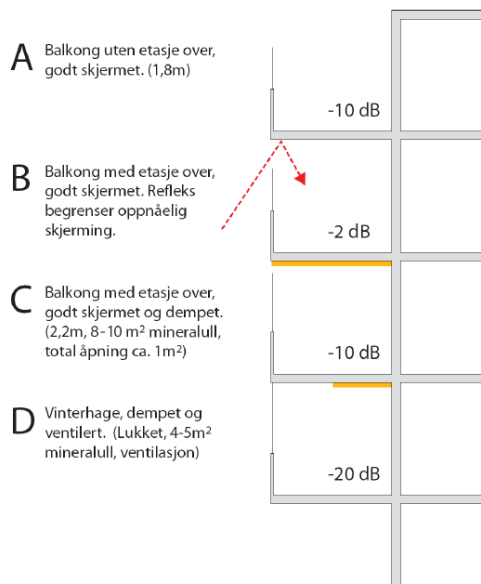
Støyskjerm på egen eiendom er utredet, men ikke funnet hensiktsmessig siden den vil oppta omtrent 10 % av eiendommen pluss at den vil komme i veien for snøopplag og allmenn ferdsel. Jernbanen ligger 3-4 m over bakkenivået til planområdet. Det vil medføre en upraktisk høy støyvoll/skjerm på til sammen 5-7 m høyde. Støyskjermen vil være utsatt for vind og det vil være krevende å utføre vedlikehold på en så stor skjerm.

Støynivået fra jernbanen ligger i gul sone. Ingen av leilighetene ligger i rød støysone. Tilfredsstillende støynivå på fasade kan oppnås med lokale støydempende tiltak som opphøyde glassfelt på balkonger, innglassing av balkong eller skjerming av soveromsvindu.

Skjermer i form av opphøyde glassfelt på balkonger og utenfor soveromsvindu gir god støydemping. Veileder for lokale støyskermer utgitt av Statens vegvesen ISSN-nummer 1890-2472 beskriver skjermingseffekten av glassfelt på balkonger – se figur nedenfor.

- Skjerm med høyde på 1,8 m gir typisk ca 10 dB demping for øverste etasje.
- Skjerm med høyde på 2,2 m pluss demping med mineralull gir ca 10 dB demping
- Skjerm i full høyde på 2,5 m (innglasset vinterhage) gir ca 20 dB demping

Opphøyde glassfelt og innglassing av balkonger er noe som etterspørres blant boligkjøpere på Ringerike uavhengig av om boligen ligger i stille eller støyutsatt område. Dette kan være gode løsninger som støyreducerende tiltak for boliger med gode sol- og utsiktsforhold.



Figur 16 – Støyreduksjon ved ulike balkongsituasjoner. (Kilde: Statens vegvesen)

COWI har i støyrapporten foreslått innglasset balkong der det er behov for demping. Dersom øverste etasje bygges uten tak over balkongen vil det være tilstrekkelig med opphøyd glassfelt i den etasjen.

Uteområder og lekeplass kan skjermes mot banestøy ved å legges på stille side av en boligblokk. Øvrige uteområder skjermes med en bodrekke langs den nordvestre delen av utearealet. COWI argumenterer for at støy på dag og kveld er mest relevant for lekeplasser, og begrunner det med at det er i den perioden lekeplass og uteområder blir benyttet. Siden det er mest togtrafikk på natt er det i denne planen brukt L_{de} i vurderingen av dempingstiltak ved arealer for uteopphold og lek.

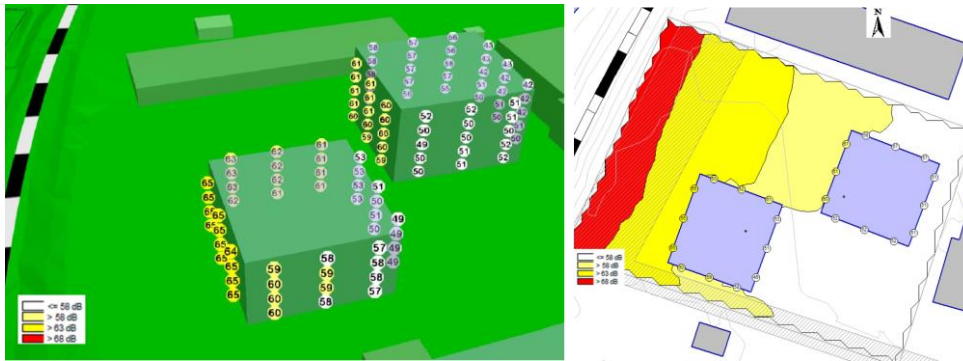
I støyutredningene er tre alternative utforminger og plasseringer av bygg vurdert.

Blokkbebyggelse med to kvadratiske punkthus etter modell fra Ankersgate 8-10.

Kvadratiske blokker med et stort antall hjørneleiligheter er samlet sett vurdert som den beste løsningen med hensyn på støy, planløsninger, utsikt, sol og lysforhold, samt ønske fra boligkjøpere.

Alle boenhetene i boligblokk lengst vekk fra jernbanen, har tilgang til stille side.

For boligblokk nærmest jernbanen vil det være behov for støydemping i intervallet 1 – 7 dB. Det kan løses med opphøyde glassfelt for tre leiligheter og innglasset balkong for 9 leiligheter.



Figur 17 – Ankersgate 12-14 – Punkthus - Banestøy ved fasade og på bakken uten støydempingstiltak.



Figur 18 – Ankersgate 12-14 – Punkthus – Forslag til støydempingstiltak. Rød markering viser mulig skjerming med opphøyde glassfelt eller innglasset balkong. Støyskjerm eller bodrekke langs uteområdet nord for BB1.

Fra veileder T1442/2021 pkt 4.1.1. Kvalitetskriterier for bruk av dempet fasade.

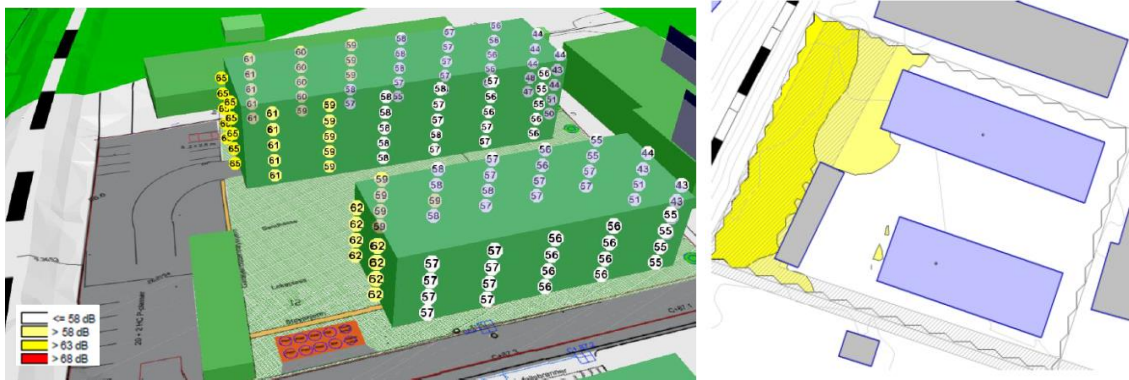
Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, bør klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompensierende forhold kan være tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Tiltakshaver mener disse kvalitetskriteriene gjelder for Ankersgate 12-14. Leilighetene som vender mot jernbanen har gode solforhold og god utsikt. Felles uteområder har gode solforhold og ligger delvis på stille side og delvis skjermet med støyskjerm.

Vurderte alternativer

Alternativ 1 med lamellbygg i øst-vest retning

Med lamellbygg i øst-vest retning og gjennomgående leiligheter vil det være behov for lokale skjermingstiltak ved fasaden. Uten støyskjerm langs jernbanen vil det være behov for dempet fasade ved 13-18 leiligheter.



Figur 19 – Ankersgate 12-14 - Alternativ 1- Banestøy ved fasade og på bakken uten skjermingstiltak.

Alternativ 2 med lamellbygg i nord-sør retning

Lamellbygg med gjennomgående leiligheter og stille side oppfyller i større grad kravene i veileder T1442 sammenlignet med de to andre alternativene. Men denne løsningen har begrensninger i planløsninger, og det blir dårlige solforhold på balkongene på stille side sammenlignet med de to andre alternativene.



Figur 20 – Ankersgate 12-14 - Alternativ 2- Banestøy ved fasade og på bakken uten skjermingstiltak.

Det er altså fordeler og ulemper med ulike utforminger på boligblokkene.

Det finnes også andre varianter på utforming av boligblokker som ikke er beskrevet her, men som kunne vært aktuelle slik som L-form.

For flere av alternativene vil det gjelde at antall leiligheter med behov for lokale støydemperstiltak vil avhenge av planløsninger.

5.22 Rekkefølgebestemmelser

Det kan være hensiktsmessig å utføre grunnarbeider, etablere VA anlegg, energiforsyning, parkeringsplass og parkeringskjellere samtidig med bygging av fortau. Det stilles derfor ikke rekkefølgekrav til de arbeidene.

Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendige rettigheter til grunn for etablering av fortau og kjøreveg _FO1, o_FO3, f_FO4, f_FO5 o_FO6, o_KV1 og f_KV2 være sikret.

Fortau langs Ankersgate og Gullagata og fortau langs adkomstvegen skal være ferdigstilt før det kan gis tillatelse til bruk av blokkene.

I henhold til jernbaneloven §10 første ledd skal det innhentes tillatelse fra Bane NOR før bygge- og anleggsarbeid igangsettes nærmere enn 30 m fra spors midtlinje.

Flettverksgjerde - med høyde minst 1,8 meter - skal være etablert mot jernbanen før brukstillatelse gis for første bolig.

Nødvendige tiltak mot støy fra togtrafikken skal være etablert før brukstillatelse gis for første bolig.

Hvert byggetrinn krever bruk av utearealer rundt bygningen. Utearealer og lekearealer skal opparbeides og ferdigstille i takt med utbyggingen og ferdigstilles senest samtidig med ferdigstillelse av siste byggetrinn.

6. Planlagt bebyggelse

Forslag til bebyggelse er ikke prosjektert i detalj. Foreslått løsning er to punkthus etter modell fra Ankersgate 8 og 10. Bebyggelsen nærmest jernbanen planlegges med gesimshøyde inntil 102 moh (som tilsvarer 4 etasjer), mens bebyggelsen nærmest Ankersgate planlegges med gesimshøyde inntil 106 moh (som tilsvarer 5 etasjer). Parkering vil være i kjeller og på bakken. Det planlegges med boder i kjeller og i frittstående bygg ved parkeringsplassen.



Figur 21 – Forslag til bebyggelse i Ankersgate 12-14 – fugleperspektiv sett fra sørøst.

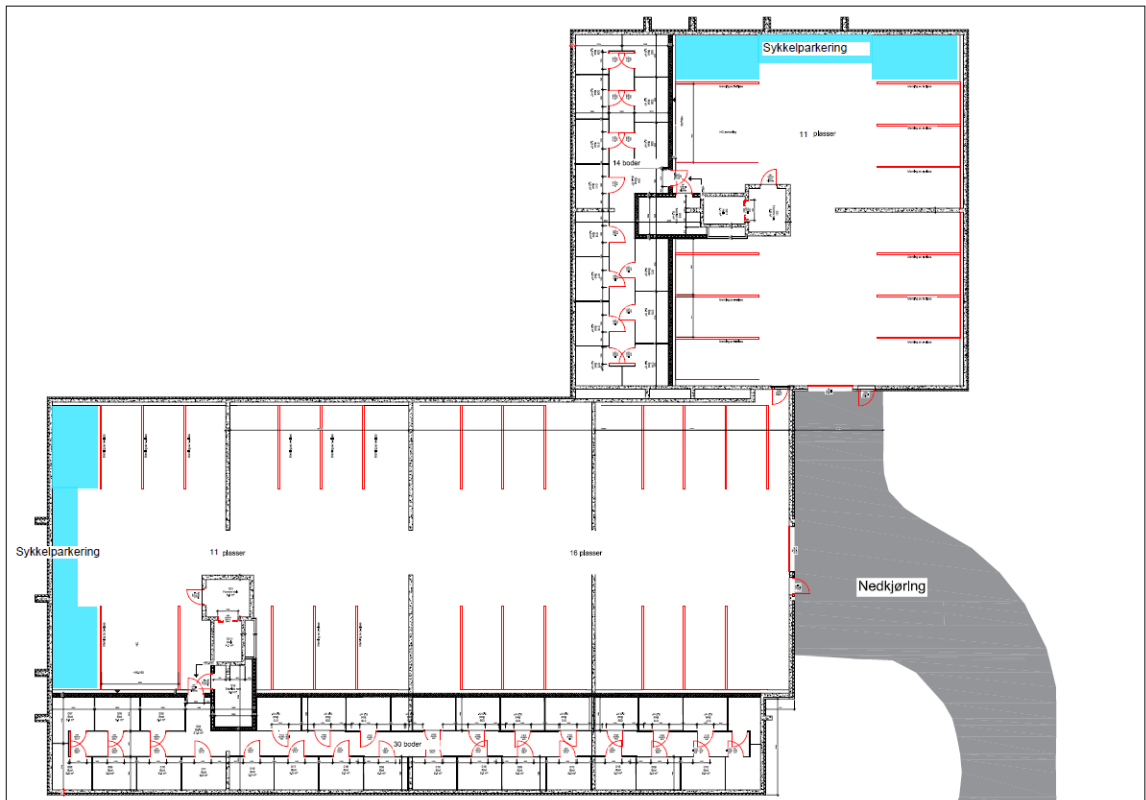
Foreløpige 3D illustrasjoner av bebyggelsen i Ankersgate 12-14 er hentet fra prosjektet Ankersgate 8-10. Planområdet ligger på omtrent samme kotenivå som naboeiendommen Ankersgate 8-10. Det estetiske uttrykket til ny bebyggelse bør være slik at det harmonerer med eksisterende bebyggelse uten at det virker sterilt og ensformig.

Parkeringskjeller under lekeplassen og uteområdene vil medføre noe høyere bakkenivå i det området parkeringskjeller plasseres.

Ved vurdering av hvordan planområdet skal forholde seg til omgivelsene er organisering på tomten, høyde på bygningskroppene, takform og antall bygninger vurdert.



Figur 22 – Forslag til bebyggelse i Ankersgate 12-14 – boligblokker sett fra adkomstveien inn til planområdet



Figur 23 – Forslag til parkeringskjeller med sykkelparkering og boder i Ankersgate 12-14.

Illustrasjoner og snitt:

Vedlegg 6: Illustrasjonsplan for Ankersgate 12-14 utarbeidet av Tronrud Eiendom AS

Vedlegg 7: Lengdesnitt Ankersgate 12-14 utarbeidet av COWI AS

7. Konsekvensutredning

Planen er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel siden området tidligere er regulert til næring.

Omregulering til bolig i dette området betyr at arealer til bolig utvides og arealer til næring reduseres tilsvarende. Planen er vurdert til å ikke ha vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø. Det stilles ikke krav til konsekvensutredning etter veiledning til forskrift om konsekvensutredning siden utbyggingsarealet er på mindre enn 15 daa og planforslaget ikke inneholder vesentlige konsekvenser for samfunn og miljø. Konsekvenser av planforslaget er utredet i et eget notat før politisk behandling av oppstart. Videre er konsekvenser av planforslaget belyst under kapittel 9 i denne planbeskrivelsen.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Virkningene av planforslaget vurderes her opp mot eksisterende bruk av området som er næring/industri.

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Der det er behov for avbøtende tiltak er det beskrevet.

8.1 Overordna planer

Planen medfører en omregulering av 5,3 daa fra næring til bolig i kommuneplanens arealdel. Detaljreguleringen har ingen negative konsekvenser for andre overordna planer. Fortau nordover langs Ankersgate vil bidra positivt til gjennomføring av overordna planer.

8.2 Landskap

Planområdet er en del av et åpent landskap. Det ligger på en slette mellom lave åser med StHanshaugen i øst og Rabba i vest. StHanshaugen er en skogkledd ås mens Rabba i større grad domineres av småhusbebyggelse. I nord skrår terrenget ned mot Hønengata, og i sør ned mot Nordre torg. Flyfoto fra området viser at det i dette området var landbruk frem til 1966 og deretter næringsvirksomhet i perioden 1966 til 2020. Næringsbyggene ble revet og fjernet i 2020 og tomta ligger nå brakk.

Fra avstand vil ikke landskapsbildet endres vesentlig når næringsbygg erstattes av boligbebyggelse. På nært hold vil det sannsynligvis oppleves som grønnere enn om området skal bebygges med næring.

Beboerne på Storløkka vil se lave boligblokker på nært hold mot øst istedenfor industribygg. I reguleringsplan nr 9 ligger det ingen høyde og arealbegrensninger for industribygg. Det er derfor vanskelig å vurdere planen opp mot «nullalternativet». Dersom vi sammenligner med bygningene til Goman-Bakeriet, Felleskjøpet og Bowlinghallen vil ny bebyggelse få omtrent lik høyde, men boligblokker gir et mer åpent landskap og dermed bedre sikt mot horisonten. Sett fra øst vil ikke nye bygg synes fra gata siden bygningene til Røgeberg og Fokus økonomi i stor grad skjærer for sikten, men blokkene vil kunne ses fra noen av boligene som ligger langs St.Hanshaugen. Bilde 4 viser hvordan byggene vil ses ut fra Storløkka. Bildet er tatt fra nederst i Tverrveien, mellom nr 3 og nr 5. Ankersgate 10 ses til høyre i bildet.

Planen vurderes å ha en positiv effekt på landskapsbildet.



Bilde 2. Planområdet sett fra Storløkka mot øst. Boligblokk i Ankersgate 10 ses til høyre i bildet. Skogkledd ås i St Hanshaugen ses i bakgrunnen. (Foto: Tronrud Eiendom AS)



Bilde 3. Flyfoto av planområdet Ankersgate 12-14. Bildet til venstre er fra 2017 og til høyre fra 2020. (Kilde: Norgeskart)



Bilde 4 Illustrasjon som viser planområdet sett fra Storløkka, mellom Tverrveien 3 og 5. Ankersgate 10 vises til høyre i bildet. St.hanshaugen ligger i bakgrunnen.

8.3 Stedets karakter

Planområdet vil lokalt endre karakter når næringsbygg erstattes av boligblokker, og når bruken går fra industri til bolig.

Asfalt og industribygg erstattes av boligbebyggelse, parkeringsplasser og grønne områder.

Naboeiendommen Ankersgate 8-10 er en god illustrasjon på hvordan det kan bli seende ut i Ankersgate 12-14.

For næring er det mest aktivitet i normal arbeidstid, mens for bolig vil det være jevn aktivitet hele dagen og hele uka. Tungtrafikk erstattes av personbiler og myke trafikanter.

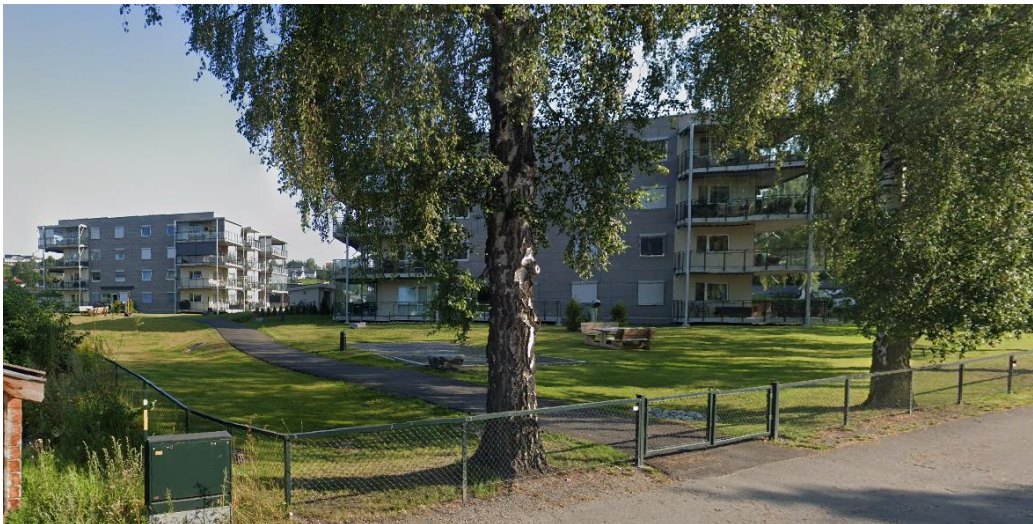
Mennesker som oppholder seg i området vil i større grad ha lokal tilknytning sammenlignet med næring og industri der folk fra et større omland vil ferdes på området.

Beboere i nabolaget vil få boligbebyggelse som nabo istedenfor industri/næring, mens noe av dagens næringsvirksomhet får boliger tettere innpå sin virksomhet.

En helhetsvurdering av dette punktet heller i positiv retning.



Bilde 5. Planområdet Ankersgate 12-14 i år 2019 før bebyggelsen ble revet. Lokalene etter MicroSveis, avstrykkeriet til Ringerikes Blad og elementbygg til Tronrud Bygg. (Kilde: Google maps)



Bilde 6. Ankersgate 8 og 10 sett fra Ankersgate i retning mot nord. (Kilde: Google maps).



Bilde 7. Ankersgate f.v 8, 6 og 16 sett fra Ankersgate mot vest. Ankersgate 12 skimtes i bakgrunnen til høyre på bildet. (Kilde: Google maps)

8.4 Estetikk

Planområdet ligger på samme høydekote som eksisterende bebyggelse på naboeiendommen, Ankersgate 8 og 10. Ny bebyggelse kan betraktes som en videreføring av dagens blokkbebyggelsen. Det estetiske uttrykket til ny bebyggelse skal være slik at det harmonerer med eksisterende bebyggelse uten at det virker sterilt og ensformig.

Ved vurdering av hvordan planområdet forholder seg til omgivelsene er det blant annet lagt vekt på organisering på tomten, høyde på bygningskroppen, takform og antall bygninger. Organiseringen på tomten likner på plasseringen for nr. 8 og 10, da punkthuset som blir liggende nærmest jernbanen også ligger nærmest adkomstveien. Videre vil byggehøyden som tilsvarer fire og fem etasjer være omtrent den samme som i Ankersgate 8 og 10 med en liten opptrapping mot næringsområdet i nordøst. Både eksisterende punkthus og nye punkthus vil ha lik takgeometri med flate tak. Som naboeiendommen planlegges området for to punkthus og en bodrekkje. Mye av det som tidligere var asfalt vil erstattes av grøntområder. Boligbebyggelse vurderes å være positivt for estetikken sammenlignet med industri/næringslokaler og asfalt.

Det er inntatt planbestemmelse som sier at det ved tiltak skal redegjøres for tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv og omgivelsene. I tråd med punkt 1.5 i Formingsveilederen for Ringerike kommune (2021) skal volum, form, materialbruk og farger vurderes.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen vil ikke ha noen innvirkning på kulturmiljø eller verneverdige forhold. Siden området har vært regulert til næring og tidligere bebyggd, er det for denne planen ikke funnet hensiktsmessig å få utført arkeologiske registreringer.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens prinsipper om kunnskapsgrunnlaget og samlet belastning er vurdert ref naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Data er hentet fra www.naturbase.no og artsdatabanken, samt lokalkunnskap og befaringer.

Om det finnes verdifullt biologisk mangfold i planområdet

Søk i naturbase.no viser at det den 12.07.2016 ble registrert fiskemåker ved planområdet. Fiskemåken *Larus canus* er kategorisert som en sårbar (VU) art. Under befaring den 21.06.2022 ble det observert fiskemåker på taket til den røde bygningen i Ankersgate 16. Det er sannsynlig at fuglen hekker der.

Utenfor planområdet langs jernbanen vokser det noe busker og kratt, men det er ikke registrert svart eller rødlistearter.

Ankersgate 12 har vært inngjerdet og har således ikke vært en del av trekkrute for vilt eller fugler. Inngjerdingen av næringseiendommene og jernbanen danner en fysisk barriere/hindring for dyr som ferdes i området.

St.Hanshaugen er kartlagt som friluftsområde og et område med naturtype av stor KU-verdi.



Bilde 8 - Planområdet sett fra øst (Foto Tronrud Eiendom fra befarig 21.06.2022).

Tiltakets innvirkning på naturmangfold og artsmangfold

Hele tomte ligger i dag brakk og bakken består av grus og sand. Før bygningene ble revet var omtrent hele tomte dekt av asfalt og næringsbygg.

Fiskemåken hekker ikke inne på tomte og vil sann sett ikke påvirkes direkte av ny bebyggelse eller beboere.

Det må forventes at ny bebyggelse med grønne uteområder og et utvidet grøntområde langs jernbanen vil være positivt med hensyn på naturmangfold og artsmangfold. Dette vil blant annet gjelde insekter og fugler.

Vurdering av konsekvens av utbyggingen

Omregulering fra næring til bolig vil ha en positiv effekt på naturmangfoldet. Mer grøntområder med plen, busker og trær gir et positivt bidrag til flora og fauna.

Sammenlignet med næringsbyggene som lå på tomte tidligere vil ny bebyggelse hverken ha negativ eller positiv effekt på bestanden av fiskemåker. Ankersgate 8 og 10 ble bygget i perioden 2017-2018. Det viser at anleggsarbeidet, bygninger og beboere ikke har påvirket bestanden av fiskemåker.

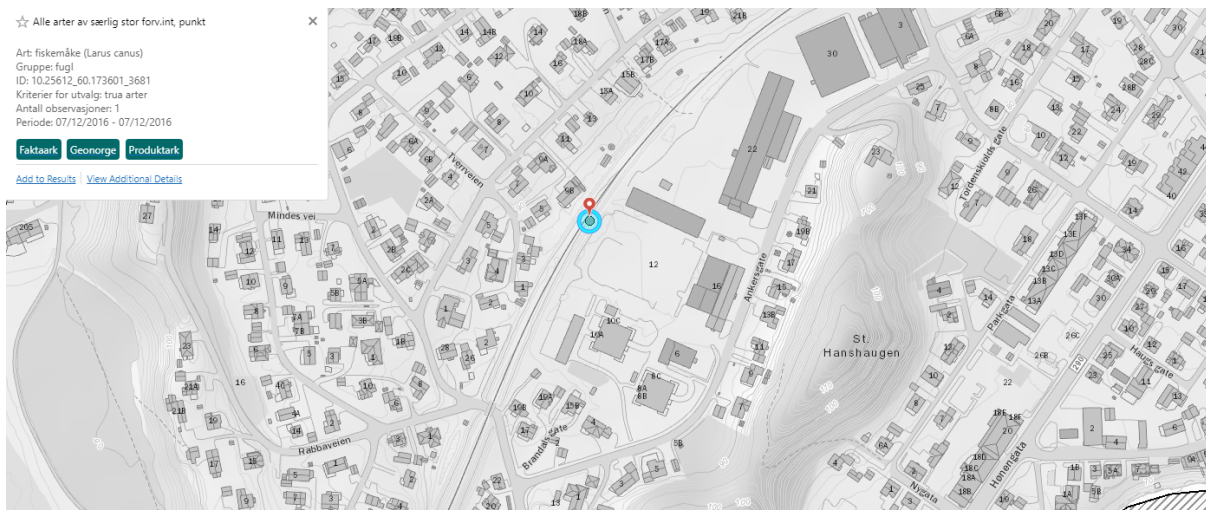
Ny reguleringsplan vil kunne åpne opp for at vilt kan trekke gjennom planområdet, men det vil fortsatt avhenge av om gjerder mot naboeiendommer åpnes opp for ferdsel.

Tiltaket vil ikke påvirke naturen i St.Hanshaugen direkte, men indirekte ved mer bruk av friluftsområdet.

Samlet sett vil tiltaket ha en positiv effekt på naturmangfold og artsmangfold.

Forslag til eventuelle avbøtende tiltak

I prosjektering og utbygging kan man vurdere om det er mulig å utforme gjerder slik at de ikke hindrer dyr å trekke langsetter gjerdet ved jernbanen.



Figur 24 - Observasjon av fiskemåke (Kilde: naturbase.no).

Kravene i Naturmangfoldloven §§8-12 er behandlet på følgende måte:

Naturmangfoldloven kapittel II med veiledere er gjennomgått.

Kunnskapsgrunnlaget (§8) er ivarettatt gjennom databasesøk og god lokalkunnskap hos tiltakshaver.

Føre-var-prinsippet (§9) skal anvendes der en ikke har tilstrekkelig kunnskap om virkningene på naturmiljø. Her er kunnskapsnivået med rimelig sikkerhet meget godt, slik at ekstraordinære føre-var-tiltak ikke bør være nødvendig. Vurderinger som er gjort indikerer at omregulering fra næring til bolig vil ha en positiv effekt på naturmangfoldet.

Den samlede belastningen på økosystemet (§10) blir ikke større enn den allerede er, siden området fra før har vært bebyggt. Fortauet opparbeides i stor grad i eksisterende veitrase og innenfor reguleringsområder avsatt til vei og bebyggelse. St.Hanshaugen har god kapasitet til økt ferdsel uten at det påvirker naturmangfoldet i vesentlig grad.

Tiltakene medfører ingen kostnadsatte miljøforringelser/skader på naturen (§11), av årsaker nevnt ovenfor.

Områdene er gjennom årtier vært benyttet til jordbruk og senere til næringsvirksomhet. Driftsformer som er tilpasset den stedlige naturen (§12) er derfor ikke aktuelt.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Ny plan har ingen betydning for rekreasjonsbruk blant nåværende beboere. Nye beboere innenfor planområdet vil få fine uteområder til rekreasjon og sosialt samvær.

8.8 Uteområder

Nye uteområder med parkering, plen, beplantning, lekeplass og grøntområder vil være positivt for nye beboere og for utsikten til de som bor i nabolaget.

8.9 Trafikkforhold

Trafikkmengden for boligbebyggelse vil være på nivå som med eksisterende plan dersom det etableres industri eller kontor på eiendommen. Med bolig vil trafikken spres mer utover i tid på døgnet, og det blir mindre tungtrafikk.

Dersom det med dagens plan etableres handelsvirksomhet vil trafikkmengden øke betydelig mer enn for bolig.

Sammenlignet med eksisterende reguleringsplan vil en ny plan ha positive eller ingen konsekvens på trafikken.

Beregnet trafikkmengde i år 2025 ved ulik bruk av arealet innenfor planområdet:

- Bolig med ca 60 boenheter 1108 - 1168 ÅDT
- Industri ca. 60 ansatte eller 3500 m² 1108 - 1168 ÅDT
- Kontor ca. 60 ansatte eller 1500 m² 1108 - 1168 ÅDT
- Handel 10 ansatte eller 2000 m² 1208 - 1850 ÅDT

Turproduksjon til ulike arealformål er vist i tabell hentet fra Statens vegvesen.

Tabell 2 – Turproduksjon ved forskjellig arealbruk. (Kilde: Statens vegvesen)

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON	
		Bilturer	Variasjonsområde
BOLIG Eget eller andres hjem	pr. bolig	3,5	2,5 - 5,0
	pr. person	1,0	0,5 – 1,5
INDUSTRI Verksted, lager, fabrikk, engros	pr. ansatt	2,5	1,5 – 5,0
	pr. 100 m ²	3,5	2,0 – 6,0
HANDEL Butikk, frisør, bensinstasjon, kiosk, apotek	pr. ansatt	25,0	10,0 – 45,0
	pr. 100 m ²	45,0	15,0 – 105,0
KONTOR Post, bank, lege, offentlig og privat kontor	pr. ansatt	2,5	2,0 – 4,0
	pr. 100 m ²	8,0	6,0 – 12,0

Nytt fortau langs Ankersgate vil gi et betydelig løft for sikkerheten til barn og unge som daglig ferdes langs gata. Det er usikkert hvor mange voksne som vil benytte fortauet, men for de det gjelder vil det bli sikrere å gå langs gata.

Det er ikke registrert flaskehals i trafikken lokalt i dette området.

Trafikkstøyen vil reduseres med omregulering til bolig siden det blir mindre tungtrafikk.

Omregulering til bolig vil ha en positiv effekt på trafikken og sikkerheten i Ankersgate.

8.10 Barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) beskriver tiltak for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I eksisterende plan med næringsformål er det ingen plass for barn.

Det vil være relativt godt med utearealer i planområdet. Her kan det opparbeides sandlekeplass og apparater for ulike aktiviteter. Det er også arealer som er godt egnet til ball-lek. Ved St.Hanshaugen er det store friområder som er fine til lek, sykling, aking og skilek. Samlet sett dekker dette intensjonen bak det som ligger i en nærlekeplass for barn og unge.

Ved skolen er det store arealer til lek og aktiviteter for barn i skolealder. Boligfeltet ligger nært til Ringerikshallen og Hovsmarka med de rekreasjonsmulighetene det gir for barn og ungdom.

Etter nedleggelse av Hønefoss skole er det større avstand til skolen fra Ankersgate, men det har ingen direkte kobling til denne reguleringsplanen. Fortau langs Ankersgate og Gullagata vil bidra til en sikrere skolevei for barna. Gang- og sykkelvei helt til fem til butikk og skole er trygt og sikkert for alle uansett alder.

Mindre tungtrafikk inne i boligfeltet er positivt med hensyn på barns sikkerhet.

To usikrede planoverganger på jernbanen er nå stengt og erstattet av en undergang i enden av Tordenskjoldsgate. Gjerde med høyde 1,8 m langs jernbanen skal hindre at personer bevisst og ubevisst krysser toglinja.

Det ligger godt til rette for at barns interesser og rettigheter blir godt ivaretatt i denne reguleringsplanen, og vesentlig bedre enn om det fortsatt skulle vært næringsvirksomhet på tomta. Samlet sett positivt for barn og unge i Ankersgate og Gullagata.

8.11 Sosial infrastruktur

Det er godt med helse og servicetilbud i Hønefoss. Dette markedet tilpasser seg den til enhver tids behov. Planen utløser ingen nye behov for sosial offentlig utbygging. Skolekapasitet vurderes fortløpende på kommunalt nivå. Andre sider av sosial infrastruktur som forsamlingshus, kirke og andre trossamfunn er godt etablert i byen.

8.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er flatt og det er god tilgjengelighet. Nye boliger med parkeringskjeller og heis vil være meget positivt med hensyn på tilbud av boliger med universell utforming i Hønefoss.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Nye boliger har vesentlig lavere energibruk sammenlignet med eldre næringslokaler og vil gi et positivt bidrag til energiregnskapet. Fjernvarmen som ligger frem til området er basert på trevirke som defineres som grønn og fornybar energi.

8.14 ROS

ROS-analyse er utført i forbindelse med reguleringsplan for Ankersgate 12-14 i Hønefoss. Metode for analysen er hentet fra DSB veileder om ROS-analyser i reguleringsplaner.

Sjekkliste for ROS-analyser er gjennomgått. Konklusjon fra ROS-analysen er at planområdet er godt egnet til boligformål og at planen ikke medfører endringer i risiko- og sårbarhetsforhold for befolkning, natur og miljø i området.

Det er ikke behov for å legge inn sikkerhetssoner ut over siktsoner i reguleringsplanen.

Trafikksikker løsning for myke trafikanter i Ankersgate – Gullagata følges opp i planbestemmelsene ved å stille krav til etablering av fortau før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

I prosjektering og utførelse av bygg og lekeplass må det tas hensyn til støy fra jernbanen.

8.15 Jordressurser/landbruk

Planen har ingen konsekvenser for jord- og skogressurser siden området i dag er regulert til næringsformål. Den medfører ingen konsekvenser for utøvelse av landbruk og skogbruk i Ringerike.

8.16 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger ligger frem til området og har tilstrekkelig kapasitet. Renseanlegg for spillvann i kommunen har ledig kapasitet og vil utnyttes bedre med flere boliger tilkoblet.

Nettstasjon ved Ankersgate 5B har ledig kapasitet og kan forsyne begge boligblokkene med strøm.

Mer av overvannet blir fordrøyd og infiltrert på egen grunn sammenlignet med næringsvirksomhet. Overvannsledning, pumper og renseanlegg vil avlastes tilsvarende.

Kapasitet på fjernvarmen er rikelig i området og vil bli utnyttet enda bedre med nye kunder.

8.17 Masseforvaltning og massebalanse

Kjellere til ny boligbebyggelse er gravd ut i forbindelse med riving av næringsbygget. Det må påregnes noe masseutskifting i vei og i byggegrop under kjellere. Volum på masseutskifting ligger i området 1300 m³. Masseoverskuddet ved utgraving av P-kjellere er beregnet til i ligge i området 3000 m³. Det er utført miljøtekniske grunnundersøkelser. Jordprøvene viser at massene er rene. Det er ikke svartelistede planter på tomta. Massene kan gjenbrukes i andre boligprosjekter, som for eksempel på Nordberg.

8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen har små økonomiske konsekvenser for kommunen. Den vil bidra positivt med hensyn til skatteinntang og avgifter ved bedre utnyttingsgrad av eksisterende infrastruktur. Planen utløser ikke investeringer i kommunale skoler eller VA anlegg.

Kostnader knyttet til opparbeidelse av fortau vil bli avklart gjennom forhandlinger ved inngåelse av utbyggingsavtale. Etablering av fortau vil sikre barna en trygg og sikker skolevei til Ullerål skole. Arealer for drift og vedlikehold av offentlige veier økes marginalt etter etablering av fortau langs Ankersgate.

8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Siden det ikke foregår næringsvirksomhet på eiendommen i dag vil ikke omregulering til bolig ha direkte følger for næringsinteresser. Økt bosetting gir et bedre kundegrunnlag for næringsdrivende generelt i distriktet. Ringerike kommune har satt av relativt store områder til næring og industri i arealplanen. De som ønsker å drive næring i Ringerike vil finne ledige lokaler til kontor og handel i sentrum og store industritomter på moene rundt byen.

8.20 Interessemotsetninger

Gjenværende næringsvirksomheter må forholde seg til bolig som nabo med de fordelene og ulempene det medfører. Eksisterende og nye beboere må forholde seg til næringsvirksomhet som nabo. Dette grensesnittet er like relevant med dagens reguleringsformål.

Det er relativt lite støy og luftforurensning fra eksisterende næring, og det er strenge støykrav til nye virksomheter.

8.21 Avveining av virkninger

Omregulering fra næring til bolig er vurdert grundig. Samlet sett er det positivt med ny reguleringsplan og omregulering fra næring til bolig. Området er i en transformasjon fra industri til bolig, og det har positive konsekvenser for nabolaget. Planen har ingen vesentlige negative konsekvenser sammenlignet med eksisterende reguleringsplan.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Tronrud Eiendom varslet oppstart av reguleringsplan for Ankersgate 12-14 den 11. og 14.08.2021. Frist for innspill var 10.09.2021. Det er mottatt 32 innspill/merknader til varsel om oppstart. Det har ikke kommet innsigelser til oppstart av planarbeidet. Planarbeidet kan derfor gå videre.

Sammendrag av innspillene:

- Ett innspill er imot omregulering fra næring til bolig. De mener det er så sterke interessemotsetninger mellom bolig og industri mhp støy, støv og trafikk at omregulering må utsettes til hele området transformeres til bolig.
- 15 innspill går på byggehøyde. Ingen er imot 4 etasjer men alle er imot 6 etasjer.
- Fire næringsdrivende langs gata er sterkt imot utvidelse av Ankersgate til areal veiformål og fortau. De har alternative forslag til gangvei langs jernbanen eller over St.Hanshaugen
- En privat grunneier ønsker ikke å avstå grunn til fortau
- Tre private grunneiere varsler at de vil kreve erstatning for areal de må avstå til fortau.
- Geoteknikk og overvannsproblematikk kommenteres i fire av innspillene
- Fire innspill handler om arkitektur (likt fotavtrykk men samtidig forskjellig fasade/arkitektur fra 8-10), de ønsker felles veilag i 6-8-10-12, har innspill til organisering og aktivitet på byggeplassen, ønsker flest P-plasser under bakken, samt har innspill på VA løsning
- HRA og brannvesenet har innspill om adkomst for renovasjonsbiler og brannbiler.
- Bane NOR, Viken fylke og NVE har gitt innspill på byggegrense, støy, overvann og geoteknikk.
- Statsforvalteren ber om høy arealutnyttelse på en såpass sentral tomt.
- Kommunen har i tillegg til fortau gitt innspill på VA og overvann. Kommunen antyder utskifting av VA-ledninger i Ankersgate i forbindelse med dette prosjektet. Det er gamle rør og noen boliger har fortsatt slamavskiller.
- To innspill går på organisering av arbeidene og logistikk i byggeperioden.

Kort om forslagsstillers kommentarer:

- Tronrud Eiendom vil foreslå boligblokker med fire og fem etasjer. Det gir god arealutnyttelse og mer plass til utearealer på bakken. Nytt fortau nordover langs Ankersgate og en restriktiv parkeringspolitikk i bestemmelsene for Ankersgate 12-14 mener vi gir godt rom for inntil 60 boenheter i planområdet.
- Geoteknikk er utredet av Løvlien Georåd. Området er egnet for boligbygging.
- Overvann er utredet – det er god infiltrasjon på tomte og overvann kan i all hovedsak håndteres innenfor planområdet i tråd med retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune og NVE veileder 4/2022 om overvann i arealplaner.
- Byggegrenser er ivaretatt i planforslaget.
- Adkomst for renovasjon og brannvesen er ivaretatt i forslag til illustrasjonsplan.
- Det vil være et grensesnitt og mulig interessekonflikt mellom bolig og næring uavhengig av omregulering til bolig eller ikke. Omregulering til bolig vil redusere tungtrafikken i gata, og total trafikkmengde vil bli lik eller mindre enn med næring på tomte.
- Felles veilag med Ankersgate 6-8-10-12 og næringsdrivende som sokner til innkjøringsveien er et godt forslag. Det er ikke adgang til å gi bestemmelser som regulerer privatrettslige forhold, slik at forhold knyttet til eventuell etablering av felles veilag må avklares utenom planen.

- Riggplan og organisering av byggearbeidene vil bli håndtert i byggesak
- Målebrev for eiendommer langs Ankersgate og Gullagata viser at kommunen har holdt av arealer til vei- og gateformål ved fradeling av tomter i området

Tronrud Eiendom har i varslet om oppstart sagt at planavgrensningen og løsning på fortau/skolevei er et tema som vil bli utredet nærmere i forbindelse med planarbeidet.

Basert på mange innspill om fortau har Tronrud Eiendom ment at man må se nærmere på alternative løsninger til en attraktiv, trygg og sikker skolevei, og som samtidig ivaretar de næringsdrivende og private interessene langs gata.

Tronrud Eiendom har innledningsvis sett på ulike alternativer til skolevei og ønsket en dialog med aktuelle etater i kommunen for en gjennomgang av våre forslag, og for å diskutere mulige tiltak vi kan bidra med som kan gjøre skoleveien og StHanshaugen mer attraktiv for barna. Det er avholdt en befaring med Ringerike kommune, næringsdrivende og Tronrud Eiendom den 6.sept 2021.

Det er politisk besluttet at fortauet skal opparbeides i Ankersgate og Gullagata. Av hensyn til trafikkikkerhet skal fortauet legges på østsiden av Ankersgate og sørsiden av Gullagata frem til Parkgata.

9.2 Annet

Tiltakshaver har gjort en henvendelse til Bane NOR om byggegrense og støyskjerm mot jernbanen. Bane NOR ønsker at byggegrense på 30 m beholdes, og at det ikke reguleres støyskjerm langs jernbanen i plankartet. Bane NOR krever at en eventuell støyskjerm etableres på tiltakshavers eiendom. I praksis betyr det ca 10 m fra sporet. Bane NOR krever at det i byggesak søkes om tillatelse til bygge- og anleggsvirksomhet nærmere jernbanen enn 30 m iht Jernbanelovens § 10.

10. Avsluttende kommentar

Konsekvensutredninger, innspill til planarbeidet og utredninger viser at planområdet for Ankersgate 12-14 er godt egnet til blokkbebyggelse.

I arbeidene med reguleringsplanen har det vært gjort omfattende vurderinger rundt trygg og sikker ferdsel for skolebarn og andre myke trafikanter. Det er konkludert med at det opparbeides fortau langs Ankersgate og Gullagata i henhold til krav fra Ringerike kommune. Fortau er lagt inn i plankart og i bestemmelsene. Det foreslås også fortau langs adkomstveien inn til boligblokkene.

Banestøy fra togtrafikk er grundig utredet. Fasader mot jernbanen og deler av fasader vinkelrett på jernbanen ligger i gul sone. Opphøyde glassfelt/rekkverk eller innglasset balkong er aktuelle løsninger for noen av boenhetene som ligger i gul sone og som ikke har stille side.

Lamellbygg er alternativer til punkthusbebyggelse mhp støy og stille side, men de gir ikke så gode forhold når det gjelder utsikt, sol og lysforhold. Gjennomgående leiligheter vil få en støyutsatt side og noen begrensninger i planløsninger.

Ut fra en helhetsvurdering rundt bokvalitet som solforhold, utsikt, lysforhold, planløsninger og private utearealer er det besluttet å gå videre med to punkthus for denne reguleringsplanen.