



Arkiv: PLANID-481,
PLANNAVN-481 -
Detaljregulering
for Ankersgate 12,
PLANTYPE-35,
FA-L12, GNR-
317/253, ESA
ARKIV-20/3256

Journalpostnr.: 20/10659-154

Saksbehandler: Ingrid Strømme

Dato: 21.05.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
51/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	03.06.2024
26/24	Formannskapetets Strategi og plan	12.06.2024
87/24	Kommunestyret	20.06.2024

481 Detaljregulering for Ankersgate 12 og 14 - 2.gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 12.06.2024 - 26/24

1. 481 Detaljregulering for Ankersgate 12-14 vedtas.
2. De deler av plan 9 Ved St.Hanshaugen, vedtatt 07.01.1958 og plan 7 Hønefoss, vedtatt 18.12.1956, som overlappes av ny plan oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. 481 Detaljregulering for Ankersgate 12-14 vedtas.
2. De deler av plan 9 Ved St.Hanshaugen, vedtatt 07.01.1958 og plan 7 Hønefoss, vedtatt 18.12.1956, som overlappes av ny plan oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter i saken:

Forslagsstiller: Tronrud Eiendom AS
Fagkyndig: Tronrud Eiendom AS
Plankonsulent: COWI AS

Sammendrag:

Planen, som er en privat detaljregulering, legger til rette for å bygge to nye boligblokker i 4 og 5 etasjer. Planområdet ligger rett sør for Felleskjøpet og rett nord for de relativt nye blokkene i Ankersgate 8-10.

Planforslaget fikk innsigelse fra Statsforvalteren da det var til høring og offentlig ettersyn. Statsforvalteren mente det at andelen leiligheter med dempet fasade, istedenfor stille side, var for høy. Innsigelsen ble trukket etter at kommunen i brev til Statsforvalteren argumenterte for at den foreslåtte plasseringen av blokkene ville gi best bokvalitet totalt sett.

Planforslaget er noe endret etter høring og offentlig ettersyn, først og fremst som følge av innholdet i høringsuttalelsene. Blant annet er det lagt inn fotgjengerfelt og et lite fortau i krysset mellom Gullagata og Tordenskioldsgate. Videre er rekkefølgekravet om fortauet langs Ankersgate og Gullagate flyttet fra igangsettingstillatelse til brukstillatelse. Dette for å sikre at kommunens planer om utskifting av vann- og avløp i Gullagata ikke skal forsinke utbygging av blokkene. Det er også satt inn nytt rekkefølgekrav om sikring av nødvendige rettigheter til grunn for å bygge fortau og veg før igangsettingstillatelse.

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt gjennomarbeidet, og er klart til å kunne bli endelig vedtatt.

Kommunestyret 20.06.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1-KS- 87/24 Vedtak:

1. 481 Detaljregulering for Ankersgate 12-14 vedtas.
2. De deler av plan 9 Ved St.Hanshaugen, vedtatt 07.01.1958 og plan 7 Hønefoss, vedtatt 18.12.1956, som overlappes av ny plan oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Formannskapets Strategi og plan 12.06.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som Formannskapets innstilling til Kommunestyret.

FS2- 26/24 Vedtak:

1. 481 Detaljregulering for Ankersgate 12-14 vedtas.
2. De deler av plan 9 Ved St.Hanshaugen, vedtatt 07.01.1958 og plan 7 Hønefoss,

vedtatt 18.12.1956, som overlappes av ny plan oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 03.06.2024:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

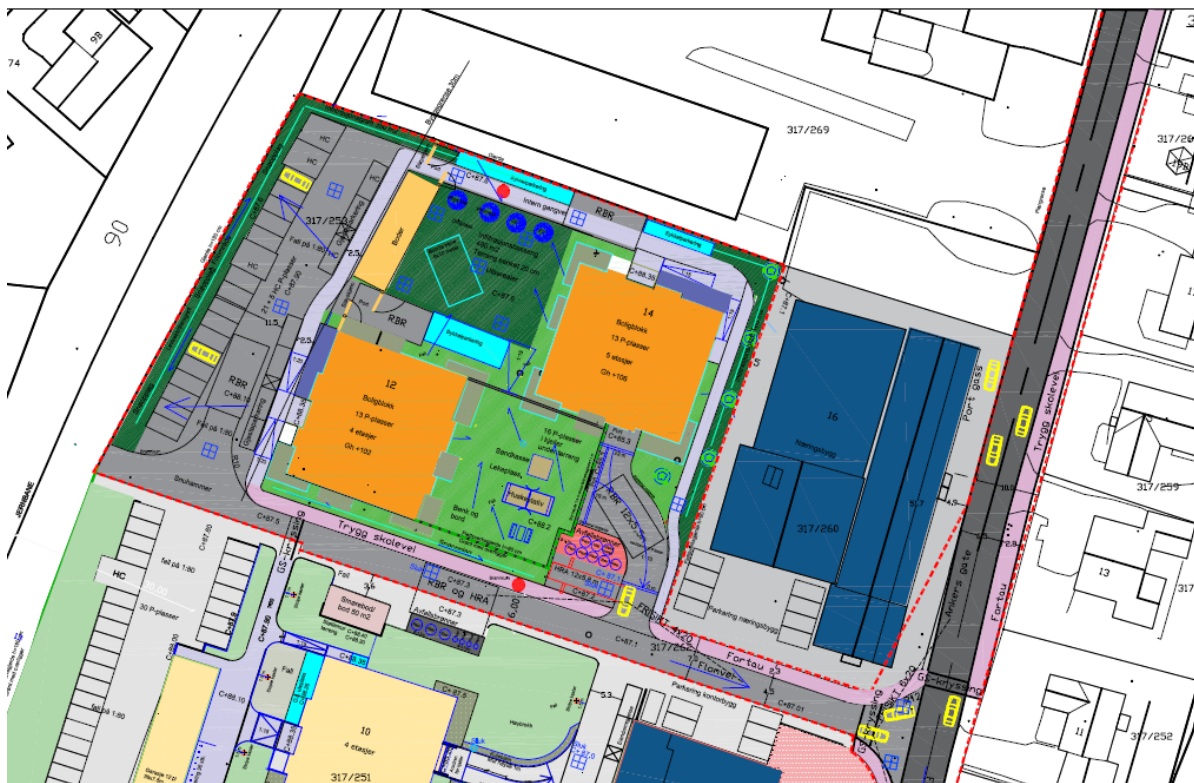
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA- 51/24 Vedtak:

1. 481 Detaljregulering for Ankersgate 12-14 vedtas.
2. De deler av plan 9 Ved St.Hanshaugen, vedtatt 07.01.1958 og plan 7 Hønefoss, vedtatt 18.12.1956, som overlappes av ny plan oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunn:

Hensikten med planen er å legge til rette for to nye boligblokker i forlengelsen av de to blokkene i Ankersgate 8 og 10. Se illustrasjonsplan og illustrasjon under. Det er redegjort nærmere for bakgrunn i [saksframlegg til 1.gangsbehandling](#).



Figur 1 - Illustrasjonsplan. Planen åpner opp for 2 nye blokker (orange) øst for jernbanelinjen. Den

ene av de eksisterende blokkene vises i gult.



Figur 2- Illustrasjoner av forslag til ny bebyggelse – Boligblokker sett fra adkomstveien inn til planområdet.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Formannskapetets Strategi og plan vedtok 15.06.2021 at planarbeidet kunne igangsettes, [sak 23/21](#).
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av formannskapetets Strategi og plan 29.11.2023. Formannskapetets Strategi og plan vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn, [sak 61/23](#).

Beskrivelse av saken:

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merket 2.gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan, sist revidert 12.04.2024
- Geoteknisk notat
- Støyrapport
- Notat VA og overvann
- Prøvetaking av grunn
- Lengdesnitt
- Innspill til varsel om oppstart
- Oppsummering av innspill til varsel om oppstart, med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektøren
- Illustrasjoner av fjernvirkning
- Høringsuttalelser
- Oppsummering og kommentering av uttalelser til høring og offentlig ettersyn
- Sol- og skygge-analyser 21.mars
- Sol- og skyggeanalyser 21.juni
- Illustrasjon av bygninger sett fra øst
- Lengdesnitt v/Goman 05.02.2024
- Brev fra Ringerike kommune 15.03.2024 med anmodning om å trekke innsigelsen
- Brev fra Statsforvalteren 09.04.2024 hvor innsigelsen trekkes

Beskrivelse av planforslaget framgår av planbeskrivelsen kapittel 5. Se også [saksframlegget til 1.gangsbehandling](#).

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

I plankartet:

- Ny fotgjengerovergang og fortau ved krysset mellom Gullagata og Tordenskiolds gate
- Byttet arealformål foran nedkjøringen til parkeringskjeller til vegformål, istedenfor fortau
- Justert på fortau og fotgjengerfelt i Ankersgate ved Røgeberg ved å sette det litt lenger sørover
- Tilpasning av vegen og fortau til varelevering o.l. med tunge kjøretøy ved Goman.
- Lagt inn rød støysone ved jernbanene

I bestemmelsene:

- Rækkefølgekrav for fortau langs Ankersgate og Gullagata er flyttet fra igangsettingstillatelse til tillatelse til bruk. Grunnen til dette er kommunen skal skifte ut VA samtidig.
- Krav til at rettigheter for sikring av grunn til fortau og veg før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Støybestemmelse endret etter anbefaling fra Statsforvalteren om at alle soverom enten må ha stille side eller dempet fasade.
 - Tilpasning av vegen og fortau til varelevering o.l. med tunge kjøretøy ved Goman er sikret i bestemmelsene.
 - Tatt inn bestemmelse om at støyskjerming av utearealene skal ha port som gjør det mulig for brann- og redningsbiler å komme gjennom.
 - Justert på bestemmelse om estetikk for å sikre at de nye blokkene tilfører noe nytt til området, og at ikke materialvalg osv. blir likt.
 - Tatt inn i bestemmelse om at snøopplag og beplantning langs jernbanen ikke skal påvirke siktforholdene og sikkerhetsgjerdet funksjon

I tillegg er det gjort mindre endringer i planforslaget, blant annet for å ivareta innspill i høringsuttalelsene.

Illustrasjonsplanen vedlagt planforslaget er oppdatert med alle endringene som er gjort.

Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 09.11.2023 – 27.01.2024. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 15 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegget «Oppsummering og kommentering av høringsuttalelsene».

Herunder foreligger det uttalelse fra barnerepresentanten i kommunen.

Barnerepresentanten skriver blant annet at det er viktig at gang- og sykkelvei legges slik at den fungerer som trygg skolevei og områder for barn og unge må sikres mot støy og trafikkfare. Både forslagsstiller og kommunedirektøren mener barnerepresentantens uttalelse er godt sikret i planforslaget.

I tillegg til åpne infomøter ved oppstart var det også i starten av januar 2024 et åpent informasjonsmøte på ByLab. Forslagsstiller har hatt egne møter og befaringer med naboer i Ankersgate og Gullagata og kommunen har vært på felles befarings med Goman og forslagsstiller for å se på tilpasninger til deres drift. Selv om Goman har annonsert at de legger ned bedriften høsten 2024, er det valgt å beholde tilpasninger som er gjort i plankart og bestemmelser. Dette for å ta høyde for at det kan etableres en lignende bedrift der i fremtiden.

Begrenset høring av planforslaget etter offentlig ettersyn:

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 trafiksikkerhet etter høring og offentlig ettersyn.

Frist for uttalelse var 18.05.2024. Det kom ikke inn noen uttalelser innen fristen.

Innsigelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken:

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn på grunn av støy. Se høringsuttalelsen og oppsummeringen og kommentering av denne vedlagt. Statsforvalteren fremmet innsigelse fordi de mente at andelen leiligheter med dempet fasade istedenfor stille side var for høyt i planforslaget. De mente at det burde være mulig å endre på planen eller byggene for å få dette til. Trønrod Eiendom redegjorde for at det med krav til nye bremses på togsett at støynivåene vil bli mindre fra 2035 og at alle boenhetene da vil få stille side. Kommunen mente at det ikke ville være riktig å legge dette til grunn, siden veilederen til støyretningslinjen er tydelig på at det er worst-case scenarioet som skal legges til grunn. Det ble dermed ikke gjort noen endringer i planforslaget, men forholdet med mindre støy fra 2035 er noe omtalt i planbeskrivelsen. Etter dialog/ytterligere utredninger og videre justeringer i planforslaget er innsigelsen nå trukket, og kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger i hovedsak innenfor gjeldende reguleringsplan nr. 9 ved St Hanshaugen fra 1958, hvor området er regulert til næring/industri. Deler av planen som dekker fortau langs Ankersgate og Gullagata ligger i planområdet til områdeplan 431 og plan nr. 7 Hønefoss fra 1956. Reguleringsplanen for Ankersgate 12-14 opphever de delene av disse planene der det er overlapp, jf. vedtakspunkt i innstillingen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien i samfunnsdelen.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planforslaget er i tråd med prinsippet om kompakt by- og tettstedsutvikling. Planforslaget legger opp til befolkningsvekst og god arealutnyttelse. Området ligger i gang- og sykkelavstand til sentrum, dagligvarebutikk, skole, barnehager, idrettsanlegg og kulturtilbud.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planområdet grenser til byplanen, og ligger i ytre sentrumssone, like på grensen til indre sentrumssone. Planforslaget er i tråd prinsippet om fortetting innenfra og ut.
Boligbebyggelse	Planforslaget er i tråd med prinsippene arealstrategien, blant annet at ny boligbebyggelse hovedsakelig skal skje gjennom fortetting og transformasjon. I planbeskrivelsen står det at det legges opp til ulike størrelser på leiligheter, med en miks av ett- til fire-romsleiligheter.
Tilrettelegging for gående og syklende	Det er sammenhengende fortau fra planområdet og inn til sentrum. Planen har også rekkefølgekrav om fortau langs adkomstvegen og Ankersgata og Gullagata. Dette gir trygg ferdsel for fotgjengere og trygg skolevei til Ullerål

	skole og Hov ungdomsskole.
Jordvern	Ikke relevant.
Næringsutvikling	Siden det ikke foregår næringsvirksomhet på eiendommen i dag, vil ikke omregulering til bolig ha direkte følger for næringsinteresser. Kommunen ønsker å transformere Ankersgate bort fra næring og arealene er foreslått til andre formål i forslag til ny kommuneplan. Fortauet er regulert inn på østsiden av Ankersgate, og dette begrenser konsekvensene for de næringsdrivende i Ankersgate.
Masseforvaltning	Masseoverskuddet ved utgraving av parkeringskjeller vil bli ca. 3000 m ² . Forslagsstiller ønsker å bruke massene i andre boligprosjekter, f.eks. i Nordberg i Haugsbygd. Bestemmelse nr. 3.12 sikrer at det skal sendes inn plan for massehåndtering i byggesaken.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
Rekkefølgebestemmelser	Planforslaget stiller rekkefølgekrav til fortau, både langs adkomstvegen og langs Ankersgate og Gullagata. I tillegg er det rekkefølgekrav til godkjent detaljert plan for overvannshåndtering, teknisk infrastruktur, flettverksgjerde mot jernbanen og fotgjengerkryssinger.

Kommuneplanens arealdel:

I gjeldende arealdel til kommuneplanen er utbyggingsområdet satt av til næring, mens i forslag til ny arealdel er arealet foreslått avsatt til bolig, i tråd med planforslaget for denne planen.

Juridiske forhold:

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan i tråd med gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold:

Planen utløser trolig ingen kostnader for Ringerike kommune. Erverv av grunn og bygging av fortau må i utgangspunktet gjennomføres av forslagsstiller. Detaljer om ansvar og kostnader blir avklart i utbyggingsavtale.

Utbyggingen vil gi sannsynligvis gi skatteinntekter til kommunen.

Kommunedirektørens vurdering:

Fortau

Formannskapetets Strategi og plan vedtok i prinsippssaken ved oppstart at det skulle settes rekkefølgekrav til fortau langs Ankersgate og Gullagata ved *igangsettingstillatelse*. Etter høring er dette rekkefølgekravet om fortau langs Ankersgate og Gullagata flyttet til *brukstillatelse*. Grunnen til dette er at kommunen selv skal skifte vann- og avløp i området, og kommunen ikke ønsker å forhindre at dette potensielt kan forsinke utbyggingen av de nye blokkene. Det er vanlig at rekkefølgekrav om fortau settes til brukstillatelse. For å

forhindre at det oppstår konflikt om erverv av nødvendig grunn til fortau, har kommunedirektøren satt inn en ny bestemmelse om at nødvendige rettigheter til opparbeidelse av fortau og veg skal være sikret før det kan gis byggetillatelse. Kommunedirektøren mener derfor at planforslaget slik det nå er fortsatt ivaretar intensjonene med vedtaket fra formannskapet i prinsippssaken.

Bokvalitet

Blokkene skal ha en miks av leilighetsstørrelser for folk i ulike faser av livet. Det blir opparbeidet flatt uteareal og lekeareal som er skjermet for støy fra jernbanen. Det er kort vei inn til sentrum, butikk, skole, St.Hanshaugen m.m. Tomta i sin helhet vil få gode solforhold. Planforslaget sikrer at det innføres nødvendige støytiltak for de leilighetene hvor det er nødvendig, blant annet med opphøyd glassfelt på rekkverk eller innglasset balkong.

Barn og unge

Trafikksikkerhet og trygg skoleveg har vært et viktig tema i planprosessen. I tillegg til rekkefølgekrav om fortau i Ankersgate og Gullagata, helt til krysset i Parkgata, har kommunedirektøren etter høring og offentlig ettersyn tatt inn krav til fotgjengerfelt og fortau i krysset mellom Gullagata og Tordenskioldsgate. Dette fordi det er naturlig for flere å bruke Tordenskiolds gate f.eks. på vei til skolene på Ullerål og Hov. Planforslaget sikrer også opparbeidelse av lekeareal mellom blokkene.

Fortau og konsekvenser for naboene:

Målebrev for eiendommene langs Ankersgate og Gullagata viser at det er avsatt areal til gategrunn med total bredde på 10-12,5 meter. Total bredde på veg, fortau og sidearealer for ny regulert veg er 9,25 meter.

Noen eiendommer mister noe areal i ytterkant av det de har opparbeidet som hage, og Røgeberg miste noe parkeringsareal. Kommunedirektøren har veid dette opp mot trafikksikkerhet, og vektlegger samfunnsnyttene av fortauet tyngre enn de ulempene for naboene.

Naturmangfold og grønnstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner.

Forslagsstiller har i planbeskrivelsen kapittel 8.6 vurdert forholdet til kravene i de overnevnte paragrafene. Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers vurdering. Omregulering fra næring til bolig vil ha en positiv effekt på naturmangfoldet og artsmangfoldet.

Samlet vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og kommunedirektøren er enige i de mindre endringene som er gjort i planen etter høring og offentlig ettersyn.

Gjenværende næringsvirksomheter må forholde seg til bolig som nabo med de fordelene og ulempene det medfører. Det er relativt lite støy og luftforurensning fra eksisterende næring.

Reguleringsplanen er i tråd med kommunens planer om transformering av næringsområdet i Ankersgate til bolig, offentlig og privat tjenesteyting og bygge- og anleggsformål.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Ringerike kommune 21.05.2024

Tore Isaksen
kommunedirektør

Vedlegg:

Plankart 481_2.gangsbehandling
Bestemmelser_481_2.gangsbehandling
Planbeskrivelse_481_2.gangsbehandling
Risiko og sårbarhetsanalyse - Ankersgate 12-14
Illustrasjonsplan Ankersgate 12-14 rev. 12.04.2024
Geoteknisk notat - Ankersgate 12-14_ 13.08.2021
Støynotat - Ankersgate 12-14_ 23.05.2023
Notat - VA og overvann - Ankersgate 12-14 27.09.2023
Notat om prøvetaking av grunn - Ankersgate 12-14_26.05.2020
Lengdesnitt 481 - Ankersgate 12-14
Innspill til varsel om oppstart - Ankersgate 12-14
Oppsummering av innspill til oppstart, med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektøren
Illustrasjon fjernvirkning_ Planområdet sett fra Storløkka
Høringsuttalelser samlet
Oppsummering og kommentering av uttalelser til høring og offentlig ettersyn
Illustrasjoner sett fra øst
Solstudier 21. Mars
Solstudier 21. Juni
D11-240205-LengdesnittGoman
Anmodning om tilbaketrekking av innsigelse - 481 Ankersgate 12-14
Trekker innsigelse til planforslag for Ankersgata 12 og 14