RINGERIKE KOMMUNE
Strategi- og utviklingsavdelingen

VURDERING AV UTTALELSER VED HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN AV PLANFORSLAG 0605_ 410 Detaljregulering for Hønengaten Panorama

Utarbeidet av Stark Rød Knudsen Arkitekter AS ved /Per Gunnar Rød-Knudsen
Kommentert av Rådmannen 24.09.2019 (ÅL)

Liste over uttalelser til høring og offentlig ettersyn med frist 19.11.2018

Nr.	Navn	Dato
1.	Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS	05.10.2018
2.	Lise Skjerdal	15.10.2018
3.	BaneNor SF	09.11.2018
4.	Gerd Ragnhild Larsen	14.11.2018
5.	Øistein Røste	18.11.2018
6.	Fylkesmannen i Buskerud	19.11.2018
7.	Buskerud Fylkeskommune	19.11.2018
8.	Statens Vegvesen (utsatt frist)	03.01.2019*

**innkommet etter fristens utløp*

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
1. Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS		
Nedgravde avfallsløsninger Ønsker å gi uttalelse når det foreligger detaljert utbyggingsplan for å sikre en forsvarlig løsning for renovatør og publikum	Det er planlagt og satt av plass til nedgravd løsning for avfall. Detaljer løses i byggesaken	Rådmannen anser merknad tilstrekkelig besvart av forslagsstiller.
2. Lise Skjerdal		
Sterkt imot at det bygges fem etasjer som vender mot hennes eiendom fordi det vil gi innsyn til hennes eiendom.	Aktuelle bolig ligger mellom 40 til 50 meter unna vestre boligblokk. Prosjektet anser at avstanden er så stor at innsyn fra nybygget vil være av liten betydning.	Planforslaget ivaretar mål i kommuneplanen samt nasjonale og regionale målsetninger om sentrumsnær fortetting. Økt innsyn er ofte en konsekvens av en slik fortettingspolitikk. Den samfunnsmessige verdiskapingen som følger en slik fortettingspolitikk burde veie tyngre enn enkeltmenneskets ønske om privatliv i aktuelt tilfelle. Grad av innsyn vurderes av Rådmann, i likhet med forslagsstiller, heller ikke å være av en vesentlig

		karakter. Innsyn fra Hønengata (ÅDT 17 700) anses i tillegg å utgjøre en større betydning enn innsyn fra foreslåtte boliger på andre siden av Hønengata.
3. BaneNor SF		
Planavgrensning må tilpasses eiendomsgrensen langs jernbanen, sekundært av Bane Nor SF sine arealer reguleres til arealformålet Bane Tilgang til eksiterende trafokiosk Gjerde: sikringstiltak mot banen med et flettverksgjerde på 1,8 meters høyde	Bane NOR sine arealer vil bli endret til arealformålet bane. Tilgang til trafo kiosken vises i planen. Gjerde: Bestemmelsenes § 2.1.2 vil omformuleres slik at flettverksgjerde skal stå i eiendomsgrense.	Rådmannen anser merknad tilstrekkelig besvart og inkorporert i planforslag av forslagsstiller.
4. Gerd Ragnhild Larsen		
Mener at takterrasse tilfører en ekstra etasje utover de tre som er vist på østre blokk. Mener at 5 etasjer på vestre blokk strider mot vedtaket i planutvalget. Etterlyser opplysninger om eiendommen 317/67. Bekymret for trafikkøkning, foreslår nye trafikale tiltak. Bekymret for rystelser og ulemper i forbindelse med anleggstrafikk.	Takterrassen på østre blokk er trukket inn på taket og skjermet mot øst slik at den skal være til minst mulig sjenanse for naboer og gjenboere. Takterrassen er viktig for leilighetene slik at de får økt bokvalitet ved et felles oppholdssted. Terrassen regnes ikke som etasje i og med at den er under 1/3 av underliggende etasje og ikke inneholder hoveddel. Det ble i planutvalget bestemt at østre blokk skal ha 3 bolig etasjer. Vestre blokk kan ha opptil 5 etasjer. Eiendommen 317/67 foreslås regulert til samme reguleringsformål som eksiterende reguleringsplan med samme utnyttelse. Anleggstrafikken er underlagt gjeldene regelverk når det gjelder ulemper for omgivelsene for slik virksomhet. Det forutsettes at dette følges.	Som nevnt av forslagsstiller, medregnes ikke takterrasse som etasje dersom bruksareal er under 1/3 av underliggende etasjes bruksareal, jf. Teknisk forskrift, grad av utnytting § 6-1 c). Planutvalget vedtok en etasjebegrensning og ikke begrensning på høyde for vestre blokk. Derfor samsvarer planforslaget med gjeldende vedtak. Vedrørende trafikk, vil det komme nye trafikksikkerhetstiltak sammen med reguleringsplanen, som vil føre til et stort og viktig grep for å bedre trafikksituasjonen i krysset Asbjørnsensgt. /Hønengata. Vedrørende utkjøring direkte ut i Hønengata er dette i strid med å ha færrest mulig utkjøringer ut på denne veien. Deres eiendom vil således få en oppdatert adkomstveg med fortau, noe som er svært positivt for trafikksikkerheten. Det vil også gjennomføres trafikksikkerhetstiltak langs hele Hønengata. Eiendommene 317/67 reguleres til uendra bruk. I tråd med utbyggers kommentar. Anleggstrafikk skal ivaretas på en god måte, dette skal

		utbygger ivareta i riggplan/miljøoppfølgingsplan.
5. Øistein Røste		
Mener at takterrasse betraktes som en 4. etasje på østre blokk. Kan ikke tillatelse ekstra høyder utover 3.etasjen. Verandaen på hjørnet mot sørøst på østreblokk kan se rett ned i hagen til naboen. Vil ikke ha direkte innsyn til naboer. Mener at byggene er planlagt for høyt i terrenget i forhold til nabobebyggelse. Mener at østre blokk må flyttes lengre mot vest for å bedre sol/skygge forholdene Mener at det er bekymring for trafikkøkningen som skapes ved nybygg og anleggstrafikk.	Takterrassen på østre blokk er trukket inn på taket og skjermet mot øst slik at den skal være til minst mulig sjenanse for naboer og gjenboere. Takterrassen er viktig for leilighetene slik at de får økt bokvalitet ved et felles oppholdssted. Terrassen regnes ikke som etasje i og med at den er under 1/3 av underliggende etasje og ikke inneholder hoveddel. Høyden på de planlagte byggene er nøye vurdert i forhold til eksisterende terreng og fremtidig bruk av bebyggelsen. Østre blokk er nøye vurdert og plassert i forhold til vegen og lekeplassen Det er gjort trafikkanalyse av tiltaket som viser at eksiterende veier tåler trafikkøkningen fra prosjektet. Anleggstrafikk håndteres etter gjeldende lovverk i byggesaken.	Viser til svar på forrige merknad ang takterrasse. Illustrasjonene i planbeskrivelsen viser at verandaene på sørøstre del av østre blokk er trukket hovedsakelig mot sør, mens en kortere del er trukket mot øst. I tillegg er avstanden over 20 meter til nærmeste nabo øst. Rådmannen vil igjen påpeke mål om sentrumsnær fortetting som et argument for å ikke tilegne avgjørende vekt på innspill om innsyn. Varandane tilfører også en stor kvalitet for beboerne. Høydene på blokkene samsvarer med vedtak. Anleggstrafikk skal ivaretas på en god måte, dette skal utbygger ivareta i riggplan/miljøoppfølgingsplan.
6. Fylkesmannen i Buskerud		
Fylkesmannen kan akseptere avvik fra retningslinjen for støy T-1442 grunnet at dette er et sentrumsområde og avstanden til kollektivknutepunkt. Det forutsetter at det innarbeides bestemmelser som sikrer at alle boenhetene får tilgang til stille side hvor støyverdien er lik eller lavere enn Lden = 55 db. Minst et soverom plasseres her og minst halvparten av rom til støyfølsom bruk må ha vindu ut mot stille side. Plassering av luftinntak for å sikre best mulig luftkvalitet i leilighetene Forurensning i grunnen rekkefølge krav.	Bestemmelser vedrørende støyreduserende tiltak tas inn i bestemmelsene. Plassering av luftinntak legges slik at det sikrer best mulig luftkvalitet for boligene. Håndteres i byggesaken. Det er foretatt masse utskifting på eiendommen etter søknad og tillatelse fra kommunen.	Rådmannen anser merknad tilstrekkelig besvart og inkorporert i planforslag av forslagsstiller.
7. Buskerud Fylkeskommune		

Automatisk fredede kulturminner. Opplyser om varslingsplikten dersom det fremkommer spor eller gjenstander som kan være fra før 1537 under arbeidets gang. Nyere tids kulturminner. En bolig er vurdert til å ha middels verneverdi innenfor planområdet	Varslingsplikten vil bli overholdt dersom det fremkommer spor eller gjenstander som kan være fra før 1537 under arbeidets gang. Tidligere bygninger som ble berørt av planforslaget hadde lav verneverdi og er derfor blitt revet.	Rådmannen anser merknad tilstrekkelig besvart av forslagsstiller.

8. Statens Vegvesen (utsatt frist)

Forutsetter at det planlegges med tiltak som demper støyen til akseptabelt nivå. Krever rekkefølge-bestemmelse for gang og sykkelundergang under jernbane med tilhørende G/S vei på begge sider av jernbanen. Den skal være ferdigstilt før innflytting i første leilighet. Krever rekkefølge-bestemmelse for tiltakene i reguleringsplanen for «Fv. 35 Hønengata» på strekningen fra parsellslutt ved Krokenveien til og med Industrigata. Skal være ferdigstilt for det blir gitt innflytting til første leilighet. Frisikt i krysset Fv. 35 X Asbjørnsens gate følger vegnormalen. SVV har i brev av 23.8.2019 trukket sin innsigelse til planen og gitt kommunen anledning til å egengodkjenne planen.	Det er planlagt tiltak i planen som demper støy. Se uttalelse og kommentar fra Fylkesmannen Vi ser det som ikke relevant å ta med fotgjengerundergang under jernbanen for å binde sammen vårt område med det som ligger nord. Denne bestemmelsen er tatt med i tilstøtende plan lenger nord, på den nordsiden av jernbanen. Vi ber om at innsigelsen frafalles. Hvis kravet blir stående blir ikke denne boligutbyggingen realisert. Kravet om rekkefølge-bestemmelse for tiltakene i reguleringsplanen for «Fv. 35 Hønengata» på strekningen fra parsellslutt ved Krokenveien til og med Industrigata, skal være ferdigstilt for det blir gitt innflytting første leilighet. Forholdet er ivaretatt i tilstøtende plan lenger nord, på den nordsiden av jernbanen. Vi ber om at innsigelsen frafalles. Etter nøyere overveielse har SVV trukket innsigelsen, 23.8.19. Frisikten i krysset justeres slik at det følger vegnormalen.	Det legges inn rekkefølgebestemmelse om tiltakene i fv. 35, samt frisiktsone. Øvrige innsigelsespunkter er trukket av SVV. Rådmannen anser merknad tilstrekkelig besvart og inkorporert i planforslag av forslagsstiller.