



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

NOTAT TIL PLANBESKRIVELSE

for 0605_313-01 Detaljregulering for «Byporten», datert 18.01.13

Utdrag fra planbeskrivelse for reguleringsplan 0605_313, datert 02.11.09:

Storgata 22 AS (forslagstiller) arbeider med et prosjekt for utbygging av kvartalet mellom Storgata, Sundgata, Kongensgate og Owrens gate, tidligere kalt "Fordtomta", og fremmer her et forslag til reguleringsplan for området kalt "Byporten".

I forkant av, og parallelt med reguleringsplanarbeidet, har arkitektkontoret Moe & Løvseth utarbeidet konsept og løsning for bebyggelsen. På grunnlag av dette har Asplan Viak AS på oppdrag fra Storgata 22 AS utarbeidet reguleringsplanforslaget med denne beskrivelsen. Asplan Viak har også utført trafikkutredninger.

Brekke & Strand Akustikk AS har foretatt støyberegninger ut i fra trafikkutredningene og bygningenes utforming. Støyberegningen og trafikkanalysen følger som vedlegg, men et sammendrag inngår i denne beskrivelsen. Illustrasjonsprosjektet til arkitektkontoret Moe & Løvseth er også vedlegg til reguleringsplanen.

Underveis i arbeidet har det vært flere koordineringsmøter med kommunen og møter med vegvesenet og fylkesmannens miljøvernavdeling for å drøfte løsningene.

Reguleringsplanen bygger på skisseprosjektet til arkitektkontoret Moe & Løvseth for kvartalet. Kommunen og vegvesenet har imidlertid satt som krav at reguleringsplanen også skal vise en løsning for krysset Storgata/ Owrens gate med en fullverdig tilknytning for Schjongs gate. Dette har medført at hele kryssområdet og eiendommen på sørsiden (dvs bilforretningen m.m.) inngår i planområdet. Likeledes inngår hele gateløpene i de tilgrensende gatene i planområdet.

Sammendrag av foreslått endring til reguleringsplan 0605_313-01

Planområdet er i reguleringsplanen fra 12.11.09 regulert til forretning /kontor/ bolig i K1, forretning /kontor i K2 og park helt i sør. I nytt forslag er K1 =BFK-1 og fortsatt bolig /forretning/kontor med utnyttelsesgrad maks BRA 18000 m².

K2 som har benevnelsen BFK-2 er endret fra forretning/kontor og maks BRA 2500 til bolig forretning og kontor med maks BRA 4500 m² og maks cote-høyde angitt på kartet på 85. Parkområdet er mindre i ny plan og formålet er grønnstruktur / friområde. Flombautaen er koordinatfestet og skal bevares. Det er innenfor grøntområde, og det er bestemmelser om at den spesielle furuen skal bevares. Gangforbindelsen merket SF-1 på nytt kart er flyttet inntil broen for å få en bedre utnyttelse av området.

Viktigste endringer

Den viktigste endringen i nytt planforslag fra reguleringsplan 0605_313 til 0605_313-01 er å endre formål i BFK-2 fra forretning/kontor til bolig/forretning/kontor. Samt endret noe av grøntområde til parkering, og at flombautaen er koordinatfestet og skal bevares i ny plan.