

Sammenstilling av innkomne merknader til planoppstart

Detaljregulering av Kongens gate 93

1. Formål

Hensikten med planarbeidet er å utvikle Kongens gate 93 for økt brukbarhet og høyere utnyttelse for boligformål.

2. Oppstart av reguleringsplanarbeidet

Det er varslet om igangsetting av arbeid med reguleringsplan i brev datert 20.03.2023 utsendt til berørte eiendommer, og myndigheter og instanser er varslet i henhold til liste mottatt fra Byplankontoret 17.11.2022.

Oppstart av planarbeidet ble samtidig kunngjort med annonse i Adresseavisen 20.03.2023 med dokumenter tilgjengelig på kontorets hjemmeside.

Frist for innspill var 20.04.2023.

3. Innspill

Se Vedlegg 16.1 Samlefil - Innkomne innspill kunngjøring og varsling

Se Vedlegg 17 Samlefil - tilbakemelding etter oppstart

#	MOTTATT	FRA	INNHold	KOMMENTAR
1	19.04.2023	Statsforvalteren	Statsforvalteren er statlig fagmyndighet på støy og påpeker at planarbeidet må inneholde en støyutredning. Viktig at alle nye boenheter får tilgang til stille side og at uterom plassere på stille side, soverom fortrinnsvis på stille side. Luftkvalitet bes utredet. Ønsker en plan for trafikkavvikling og bygge- og anleggsfasen. Prosjektet må bidra til nullvekstmålet og legge til rette for syklende og gående. Det må være mye sykkelparkering og noe plass satt av til transportsykler og sykkelvogner. Det må sikres naturlig fordrøyning. Eksisterende trær må sikres i bestemmelsene. Ber om redegjørelse for å redusere energiforbruk, klimagassutslipp og valg av energiløsninger og byggematerialer. Det skal sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med tiltak jf. forskrift om fremmede organismer. Tilbakemelding fra byplan om varierte leilighetsstørrelse støttes og settes fokus på. Skolekapasitet og trygg skoleveg. Lekeareal ute. Påpeker viktigheten av ROS-analyse.	Støykonsulent er hyret inn. Det foreligger en rapport som er vedlagt planforslaget. Det tilstrebes stille side for alle leiligheter og de fleste soverom er forsøkt lagt mot stille side. Bygningsmassen er skjermende for uterom og mye uterom er derfor uten støy. Dette er tydelig lagt fram i bestemmelsene. Støv skal også utredes til rammesøknad, dette er sikret i bestemmelsene. Plan for beskyttelse av omgivelsene er sikret i bestemmelsene. Mange sykkelparkeringsplasser og 50% av disse under tak er sikret i bestemmelsene, samt at det ikke blir adkomst eller parkering for bil. Det er sikret i bestemmelsene at det skal være plass for transportsykler/sykkelvogner. Fordrøyningsvolum er tegnet inn på VA-planen med lavbrekk/regnbedd. Eksisterende trær er sikret i bestemmelsene. Klimatiltak er redegjort for i planbeskrivelsen. Hovedtiltak er å gjenbruke eksisterende bygningsmasse. Det er sikret i bestemmelsene at fremmede arter ikke skal spres eller tilføres. Det er gode varierte leilighetsstørrelser som gjør at både single, par og familier mest mulig er representert i prosjektet. Skolekapasitet er redegjort for. Lek er sikret på aktivitetsflate på plen uten støy. Det er gode solforhold på utearealene. Aktuelle tema er belyst i ROS-analysen.
2	21.04.2023	Fylkeskommunen	Tilrettelegging for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper bør sikres i bestemmelsene. UU bør komme frem av planforslaget. Fremtidige løsninger for utvidelse av fortau bør hensyntas og dialgo med kommunen og fylkeskommunen om dette bør etableres. Prosjektet bør utrede sumstøyproblematikk. Vern for interiør, eksteriør og utearealer må hensyntas. Trærne og utearealer øst og vest for bygget må sikres opprettholdt.	Uteareal er viktig, og vil sikres med gode grøntarealer på plankart. UU kommer frem på plantegninger. Det er to tilgjengelige boenheter. Planforslaget legger ikke opp til noe vanskeliggjøring av utvidelse av fortau. Akustisk rapport er forelagt ved komplett planforslag. Redegjørelse av støv vil foreligge til rammesøknad. Vern for interiør, eksteriør og utearealer hensyntas i bestemmelsene. Utearealer og trærne er sikret gjennom bestemmelsene.
3	21.03.2023	Tensio	Det er dårlig kapasitet på nettstasjonene i området. Dessuten er de under bakken, dette er i strid med dagens krav til sikkerhet for vedlikeholdspersonell og publikum. De må derfor legges over bakken. En økning i effektbehov utløser at prosjektet må ta initiativ til dette og finne plassering til denne i samråd med kommunen og Tensio.	Vi har startet dialog med eierskapsenheten om å finne plassering til nettstasjon. Det jobbes også med en løsning der vi løser det innenfor planområdet. Dette sikres også i bestemmelsene.
4	24.03.2023	Statens vegvesen	Statens vegvesen ber om at det legges til rette for god adkomst for renovasjons- og utrykningskjøretøy og at det legges til rette for myke trafikanter og UU.	Tilgjengeligheten blir universelt utformet i uterommet så langt det er mulig og adkomst for utrykning og renovasjon er sikret i utomhusplanen.
5	11.04.2023	TBRT	Hovedinnspill: Kjørbar adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøyer. Vannforsyning til brannsløkking. Det må ikke forutsettes at tankbil skal dekke brannvesenets behov for sløkkevann.	Dette er ivaretatt gjennom utomhusplanen til LARK og ytelsesnotatet til RIBr.

Sammenstilling av innkomne merknader til planoppstart

Detaljregulering av Kongens gate 93

Bergersen Arkitekter ved TS

#	MOTTATT	FRA	INNHold	KOMMENTAR
			Tiltaket må ikke redusere tilgjengelighet og vannforsyning til andre bygg. Brannsikringstiltak innad i bygningen må være god og iht krav.	
6	18.04.2023	Naboer Kongens gate 91B	Naboer i 91B har behov for å bruke deler av arealet innenfor planområdet til å drive vedlikehold av eget hus. De vil gjerne heve standarden på utearealet. De er positive til felles sykkelbod, og felles renovasjonsløsning.	Det er ingen problemer for forslagsstiller at naboer driver vedlikehold fra deres tomt. Dette må også skrives inn i reglene for sameiet som opprettes for nr 93. Utearealet vil få en høyere standard med denne reguleringen. Felles renovasjonsløsning er mulig, og legges opp til med 2 stk nedgravde containere. Nærmere avtale om dette må skje i en senere fase. Felles løsning for sykler med naboer vil være vanskelig å få til siden det er trangt om plassen i området og på eiendommen.
7	19.04.2023	Naboer Kongens gate 91A	De er positive til felles sykkelbod, og felles renovasjonsløsning. De ønsker å kjøpe deler av utearealet av eiendommen Kongens gate 93. Og grunnen under de store lindetrærne, hovedsaklig for å kunne beskjære de for å få ned utgiftene på takrennerensing og så trærne ikke utsetter fasaden på 91B for mye fukt og råte. De er også interessert i å heve standarden på områdene, og spesielt om de får erverve deler av eiendommen som nevnt. De påpeker at trærne bør behodes. De ønsker en reetablering av "Planken". En støyskjerm mot Kongens gate som var opprinnelig og ble tatt bort i senere tid.	Felles renovasjonsløsning er mulig, og legges opp til med 2 stk nedgravde containere. Nærmere avtale om dette må skje i en senere fase. Det må også gjøres med en eventuell ervervelse av eiendom. Felles løsning for sykler med naboer vil være vanskelig å få til siden det er trangt om plassen i området og på eiendommen. Trær sikres i bestemmelsene. "Planken" er ikke aktuell å reetablere ifølge antikvariske myndigheter.
8	25.04.2023	Statsbygg	Bemerket at det ikke er aktuelt med anleggstrafikk i deres innkjørsel til militærmuseet av hensyn til sikkerheten til deres besøkende.	Riggplan og plan for beskyttelse av omgivelsene vil ivareta sikkerheten til myke trafikanter også for relevante omkringliggende eiendommer.