



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV INNSPILL VED VARSEL OM OPPSTART AV 0605_437 Detaljregulering for Telegrafalleen 2

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller april 2024
Kommentert av rådmannen 12.08.2024

Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Fylkesmannen i Oslo og Viken	17.07.2019
2	Statens Vegvesen Region Sør	03.07.2019
3	Buskerud Fylkeskommune	06.09.2019
4	Sameiet Telegrafalleen 2A	22.08.2019
5	Bjørg og Erik Skjerven	25.08.2019
6	Britt og Børre Kongsmo	20.08.2019

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
<p>1-Fylkesmannen i Oslo og Viken</p> <p>Fylkesmannen minner om at støyhensyn må ivaretas iht. T-1442, og at reguleringsbestemmelser fastsetter konkrete krav om ivaretagelse av støyforhold i tråd med retningslinjen. Samt at det må stilles krav om at det skal foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav og aktuelle støytiltak ved søknad om rammetillatelse. Videre at det må innarbeides at evt. nødvendige støytiltak skal ferdigstilles før boligene kan tas i bruk. Fylkesmannen ber også om at støyfaglige utredninger følger saken og at evt. støytiltak innarbeides i planen.</p> <p>Det vises til KMD's retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 og bes om at også denne legges til grunn.</p>	<p>Støyhensyn er ivaretatt ved at det er utarbeidet egen støyrapport og det er sikret i bestemmelser at verdier skal være i henhold til T-1442.</p> <p>Prosjektet er i tråd med T1520 om luftkvalitet. Det skal ikke inneholde virksomhet som gir luftforurensning. Det ligger ikke i område med dårlig luftkvalitet. Se rapporten</p>	<p>Kommunedirektøren vurderer at planforslaget sikrer bokvalitet etter retningslinjer for håndtering av støy i arealplaner T-1442.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for egen luftkvalitetsutredning, men at KU fra Områderegulering Hønefoss i tilstrekkelig grad belyser luftkvalitet for planen. Telegrafalleen grenser til gul luftkvalitet mot Stangsgate.</p>

«Kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss.»

Konsekvensutredning (ringerike.kommune.no)

Det er sikret i bestemmelser at uteoppholdsarealet i størst mulig grad tilrettelegges for opphold mot vest, vekk fra luftforurensning i Stangs gate.

Det er i bestemmelsene stilt krav om at det skal redegjøres for begrensning av støv, eksos- og støvbelastning i anleggsperioden, jf. T-1520. Det er sikret i bestemmelser at friskluftsinnetak skal legges vekk fra Stangs gate.

Fylkesmannen viser spesielt til pkt. 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre, og ber om at de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp.

Det er eksisterende lekeareal innenfor planområdet for eksisterende boligblokk i 2A (felt BBB1). Det er også sikret i planforslaget at det skal etableres nye lekearealer for nye boenheter på bakkeplan på nr. 2 (felt BKB1).

Tilstrekkelig størrelse og god nok kvalitet på lekeareal er en utfordring i Telegrafalleen 2. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i størst mulig grad etablerer lekeareal, og at dersom ikke denne løsningen vurderes som god nok, vil det ikke kunne etableres boliger på felt BKB1.

Kommunedirektøren vurderer at nærhet til søndre Torv med gode lekearealer, og fordelene med å etablere sentrumsnære boliger kan veie opp for det å tillate areal mellom nordre og søndre fløy som lekeareal. Det er i bestemmelsene sikret at lekeareal skal være utformet trafikksikkert og med høy brukskvalitet.

Ny bebyggelse må gis en god estetisk utforming, både som enkeltbygg og i samspill med omkringliggende bebyggelse og landskap.

Påbyggene på n.2 er planlagt med hensyn til eksisterende bygg.

Planforslaget inneholder bestemmelser som skal sikre god estetisk utforming.

Eventuelt verdifullt naturmiljø, for eksempel gamle trær, bør ivaretas.

Det er ikke naturmiljø i planområdet.

Det er ikke eksisterende naturmiljø innenfor planavgrensningen.

Fylkesmannen viser til at planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og ber om at det innarbeides en reguleringsbestemmelse om tilknytningsplikt dersom

Det er stilt krav i bestemmelsene at bebyggelsen skal være tilknyttet fjernvarme før

Påkobling til fjernvarme er ivaretatt.

bebyggelsen har en størrelse som fanges opp av kravet om tilknytningsplikt.

det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Vi vil be om at planarbeidet legger vekt på trafikksikre løsninger for gående og syklende. Det må derfor vurderes om det er behov for tiltak for å sikre god tilgjengelighet til kollektive transportmidler.

Det er god og sikker tilgjengelighet til kollektivknutepunkt

Planen illustrerer ganglinjer på planområdet. Det er i bestemmelser sikret at lekearealet skal utformes trafikksikkert. Planen har sentrumsnær beliggenhet, med tilgang til det som finnes av kollektivtilbud.

ber om at planleggingen vektlegger prinsippene om universell utforming. Disse forholdene må redegjøres spesielt for og sikret fulgt opp gjennom egne bestemmelser.

Dette er ivaretatt i bestemmelser og redegjort for i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren forutsetter at planforslaget og videre byggesaksbehandling skal tilfredsstillende krav til universell utforming og tilgjengelighet etter TEK 17.

Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

ROS-analyse ligger vedlagt hvor aktuelle temaer er belyst.

ROS analyse er vedlagt.

2-Statens Vegvesen Region Sør SVV viser til at regulering av ny virksomhet vanligvis vil medføre økt trafikkbelastning i kryss og avkjørslar, de trafikkmessige virkningene av planen må derfor dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveg må dette tas vare på i planarbeidet.

Planforslaget medfører ingen større utbygging, og det er derfor ikke vurdert som nødvendig med en fullstendig trafikkanalyse. Trafiksikkerhet og kollektivtransport er belyst og vurdert i planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at planen med sin sentrumsnære beliggenhet vil kunne gjøre at færre har behov for bil, og at planforslaget ikke innebærer en større utbygging som tilsier at det er nødvendig å kreve trafikkanalyse. Planforslaget åpner for to påbygg på maks én og to etasjer, og maksimalt 16 stk boenheter. Det tilrettelegges for parkeringsdekning for bil og sykkel i tråd med byplanens bestemmelser, og det er nærhet til kollektiv i Hønefoss sentrum.

SVV sier videre at det langs riks- og fylkesveg kreves minimum 8,0 / 3,0 m utenfor vegkant regulert til «annen veggrunn – teknisk anlegg». Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inklusive nødvendige kryssinger av riks- og fylkesveg. Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riks- eller fylkesveg og eventuelle

Riks- og fylkesveg er ikke berørt av planforslaget.

Planforslaget vil kunne medføre begrenset trafikkøkning til kommunal vei i Telegrafalleen, og deretter til Askveien som er fylkesvei eller til Bloms gate som er kommunal vei.

avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales hitsendt for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.

SVV ber om at det inngås gjennomføringsavtale med SVV før evt. endringer på SVV's vegnett iverksettes. Disse endringene må påregnes gjennomført før området kan tas i bruk.

Planforslaget medfører ingen endringer på vegnett.

Ikke relevant, da planforslaget forholder seg til kommunal vei.

SVV viser til at normal byggegrense for riksveg / fylkesveg nå er 50m / 15m, og at byggegrensen blant annet skal vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. Det kreves at støyforholdene nær riksveg blir dokumentert og at nødvendige tiltak innarbeides i planen.

Støyforhold er vist i egen støyrapport og tiltak medtatt i bestemmelse.

Ikke relevant, da planforslaget legger opp til å bygge på eksisterende bebyggelse. Støyforhold er ivaretatt i planforslaget.

3-Buskerud Fylkeskommune
Fylkeskommunen har ikke opplysninger om automatisk fredete- eller andre kulturminner i planområdet, og har derfor ingen merknader til planen. Det bes om at følgende forslag til formulering til reguleringsbestemmelse tas med: *«Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen kontaktes, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd».*

Det er ivaretatt i bestemmelsene.

Innspillet er ivaretatt.

Fylkeskommunen sier at Telegrafalleen 2 er oppført i løpet av 1900-tallets tredje kvartal, og er vurdert til å ha middels miljøverdi og middels verneverdi når det gjelder representativitet. Fylkeskommunen vil ikke motsette seg at det legges til rette for et påbygg i 1-2 etasjer, men ber om at et påbygg tilpasses eksisterende bygning.

Er hensyntatt i planforslaget.

Det er hensyntatt i bestemmelsene at påbygg skal ivareta den arkitektoniske utformingen, det må følges videre opp i byggesøknaden. Kommunedirektøren vurderer at verken verneverdi eller miljøverdi forringes.

4-Sameiet Telegrafalleen 2A
Sameiet mener at det er positivt for en levende by at det er virksomhet i sentrum, og mener derfor at dagens

Arealformålene som er i dag vil ikke bli borte, det vil kun legges til boligformål på de etasjer som kan

Kommunedirektøren vurderer at økt antall beboere i nær tilknytning til Hønefoss sentrum bidrar til en levende by.

arealformål for området opprettholdes uendret.

bygges på eksisterende bygg. Dette vil være med å bidra til en levende by.

Sameiet har tidligere vært i skriftlig kontakt med Ringerike kommune angående uholdbare trafikkforhold i området, og mener at en utbygging vil øke trafikkbare i et område som overhodet ikke er tilrettelagt for myke trafikanter dersom Ringerike kommune ikke er villige til å gjøre noe med krysset og sperre trafikken for gjennomkjøring. Sameiet mener også at det bør iverksettes trafikkregulerende tiltak i både Holmboes gate og i Telegrafalleen med kun kjøring til beboere og gjennomkjøring forbudt. Påkjøring på Telegrafalleen er i dag svært uoversiktlig, og denne må utformes slik at det blir riktig stignings og svingforhold i krysset. I dag er dette for bratt og skaper unødig farlige situasjoner, spesielt på vinteren når det brøytes dårlig i krysset eller det fylles opp med snø i siktlinjen ut i Telegrafalleen.

Trafikksikkerheten er vurdert i planbeskrivelse og i ROS-analysen. Det er ikke gjort endringer i vegsystemet i planforslaget.

Krysset mellom Holmboes gate/ Stangsgate er nå fysisk stengt for kjørende, som gir langt bedre trafiksikre forhold for myke trafikanter.

Det er lagt inn hensynssone frisikt mot utkjøring fra planområdet til Telegrafalleen. Det er også lagt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at helningen på utkjøringen til Telegrafalleen blir slakere og i henhold til krav om universell utforming.

Sameiet mener at utearealer må løses tilfredsstillende på egen tomt inkludert all parkering for beboere og gjester slik det er beskrevet.

Utearealer tilhørende nye boenheter skal løses på egen tomt. Det samme gjelder parkering.

Uteareal og parkering innenfor felt BKB1 er ivaretatt.

Sameiet skriver også at de er negative til trafikkøkning til og fra fellesavkjøring uten at dette tilrettelegges på en god måte, hvor dette løses uten hindringer for dem både i utbyggingsfasen og spesielt i driftsfasen.

Dette skal tas hensyn til i alle faser.

Planforslaget endrer ikke adkomsten for felt BBB1, og lekeareal skal være sikret trafiksikker utforming.

Det er i dag felles avfallsrom på området, og en utbygging vil doble antall boenheter. Sameiet ber derfor om at avfallssituasjonen ivaretas og løses på en god måte.

Område til renovasjon er sikret i plankart og bestemmelser. Det blir planlagt i samråd med renovatøren, HRA.

Areal for renovasjon er utvidet i planforslaget, og vil ivareta renovasjon for kvartalet.

Sameiet påpeker at de som beboere mister utsikt og vil få vesentlig dårligere leiligheter enn de har i dag.

Det legges opp til byfortetting i Hønefoss sentrum. Delen av bygget som er nærmest Telegrafalleen 2A vil kun bygges på med 1 etasje, ikke 2. Dette vil være med

Kommunedirektøren har forståelse for at påbyggene vil kunne ta noe utsikt. Økningen i antall etasjer vurderes likevel som moderat innenfor Hønefoss sentrum, og kommunedirektøren vurderer det som positivt for

på å minimere de negative konsekvensene for beboerne i Telegrafalleen 2A.

bylivet i Hønefoss at det kan bli øke antall innbyggere som bær sentrumsnært.

5-Björg og Erik Skjerven

Det vises til varsel om oppstart av planarbeid for Telegrafalleen 2 og at de har følgende kommentarer.

Leiligheten de eier har i dag bokvalitetene de vektla ved bosetting sentralt i Hønefoss, og de mener at et påbygg med nye etasjer i Telegrafalleen 2 vil gi redusert utsikt og dårligere lysforhold hos dem.

Videre er de enige med ovenstående kommentarer fra Sameiet Telegrafalleen 2A Gnr/Bnr. 45/359.

Det særskilt den nærmeste blokken/ utbyggingen som berører oss.

Se svar på merknad fra sameiet Telegrafalleen 2A.

Påbygg på Telegrafalleen vil kunne påvirke solforhold for de nedre leilighetene i Telegrafalleen 2 ved vårjevndøgn og vinterstid. Sommertid vil solforholdene være uendret, ifølge sol- og skyggeanalysen. Den nærmeste fløyen påbygges kun i en etasje. Kommunediretøren vurderer at to etasjer på den nordlige fløyen er akseptabelt, ettersom området er svært sentrumsnært.

6-Britt og Børre Kongsmo

De er helt uenige og negative til planforslaget som er utstedt til naboeiendommen, og har følgende begrunnelse:

Utsynet ifra vår stue vil med deres forslag forsvinne helt, og sol, lys/ dagslys vil forringes betraktelig.

Utsynet vårt er til Haug, krokskogen, Telegrafalleen og omkringliggende trakter.

Dette vil forsvinne helt om planene som fremlagt vil bli gjennomført.

Det særskilt den nærmeste blokken/ utbyggingen som berører oss.

Vi er også bekymret for innsyn som også vil bli betydelig endret ved gjennomføring av planen.

Forutsetningen da vi kjøpte leiligheten av utbygger Lafton Eiendom vil endres betraktelig, og vi vil kreve en

Prisreduksjon/ erstatning på vår enhet, om prosjektet gjennomføres som planlagt.

Se svar på merknad fra sameiet Telegrafalleen 2A.

Selv om Telegrafalleen påbygges med kun en etasje i fløyen mot nord, og to etasjer i fløyen mot sør, vil påbyggene kunne påvirke solforhold og utsiktsforhold for de nederste leilighetene i Telegrafalleen 2.

Planløsning for påbygg mot nord settes ikke i reguleringsplan, men det er i planforslaget skissert på adkomst fra svalgang fra nordsiden, og med hovedoppholdsrom og balkong mot sør. Hovedoppholdsareal er dermed ikke vendt mot Telegrafalleen 2, og sjanse med innsyn bør derfor være redusert.

Se også kommentarer på innspillene over.

Forutsetninger for kjøp av leiligheter styres ikke gjennom reguleringsplan.