



Arkiv: PLANID-437,
PLANNAVN-
Telegrafalleen 2,
PLANTYPE-35,
PLANTYPE-35,
ESA ARKIV-
17/3414, GNR-
45/38
Journalpostnr.: 20/10606-31
Saksbehandler: Adeline Arnesen
Dato: 21.08.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
72/24	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	16.09.2024
38/24	Formannskapetets Strategi og plan	25.09.2024

Førstegangsbehandling- 437 - Detaljregulering for Telegrafalleen 2

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 16.09.2024 - 72/24

- Forslag til detaljregulering for Telegrafalleen fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.**
- Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan 371 detaljregulering for Telegrafalleen 2, vedtatt 30.04.2015, ved vedtak av ny plan. Jf. plan- og bygningsloven § 12-14.**

Kommunedirektørens innstilling:

- Forslag til detaljregulering for Telegrafalleen fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
- Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan 371 detaljregulering for Telegrafalleen 2, vedtatt 30.04.2015, ved vedtak av ny plan. Jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag:

Plantype er privat detaljregulering. Hensikten med planen er å tilrettelegge for å bygge på eksisterende telegrafbygning på gnr/bnr. 45/38, med boliger i en og to etasjer, med tilhørende uteoppholdsareal og parkering. Planen ivaretar eksisterende arealbruk med næring og bolig i kvartalet, i tillegg til å tilrettelegge for flere boliger innenfor planområdet.

Utnyttelsesgraden for telegrafbygningen på gnr/bnr. 45/38, er i gjeldende plan maksimalt 3800 m² BRA. Maksimal utnyttelse på gnr/bnr. 45/38 er i planforslaget er satt til 4330 m² BRA, som ivaretar påbygget på 1100 m², som er illustrert i planforslaget.

Maksimal gesimshøyde for gnr/bnr. 45/38 er i gjeldende plan maks kote +95. Maksimal gesimshøyde for gnr/bnr. 45/38 er i planforslaget satt til kote +92,46 for nordlige del av

telegrafbygget, og +94,95 for inntrukket bodbygg på tak på den nordlige delen, og kote +98,89 før sørenden av telegrafbygget. Endringen av maksimal gesimshøyde er en presisering av dagens bygg med tilrettelegging for påbygg på henholdsvis to etasjer i sørenden og en etasje i nordenden.

Planforslaget legger til rette for felles uteoppholdsareal primært på tak, og privat uteoppholdsareal på balkonger. Tilgjengelig uteoppholdsareal på terreng mellom bebyggelsen er forbeholdt lekeareal. Lekeareal på terreng har noe redusert sollys, men er i bestemmelser sikret høy brukskvalitet, trafikksikker utforming og et areal på minst 100 m². For større barn er nærmeste lekeplass på Søndre Torv.

Kommunedirektøren mener planen tilrettelegger for fortetting i Hønefoss sentrum, som er i tråd med overordnede målsetninger om innenfra og ut fortetting.

Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.



Formannskapetets Strategi og plan 25.09.2024:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS2- 38/24 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Telegrafalleen fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan 371 detaljregulering for Telegrafalleen 2, vedtatt 30.04.2015, ved vedtak av ny plan. Jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 16.09.2024:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

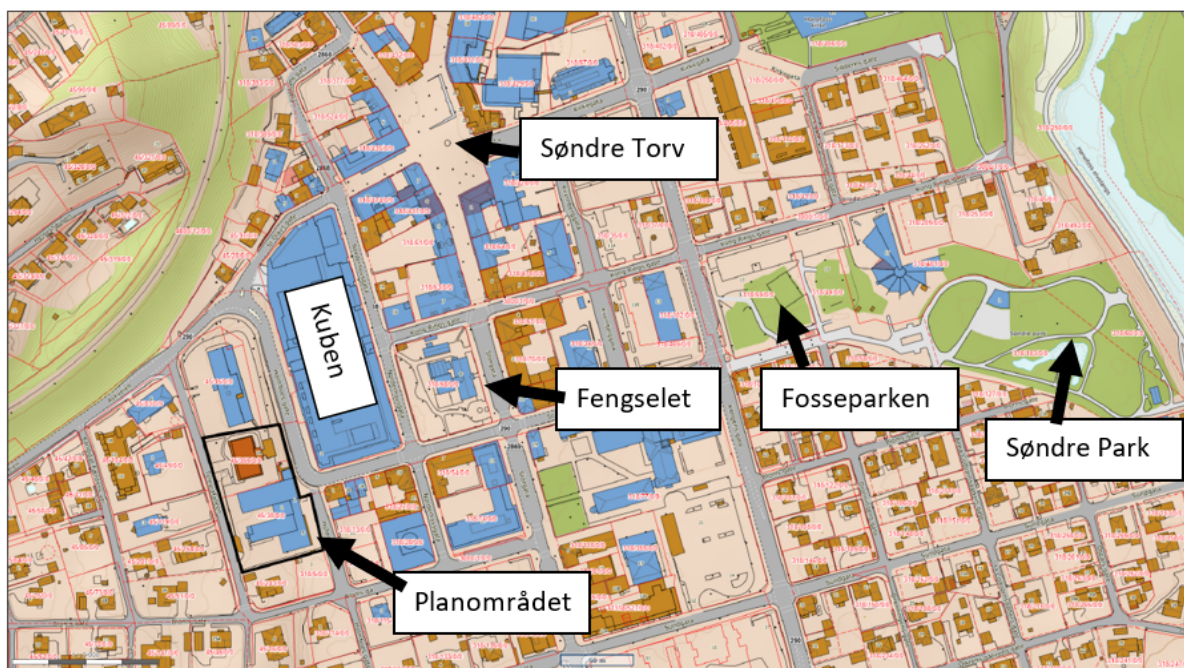
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA- 72/24 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Telegrafalleen fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan 371 detaljregulering for Telegrafalleen 2, vedtatt 30.04.2015, ved vedtak av ny plan. Jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Innledning/Bakgrunn:

Planområdet ligger innenfor planavgrensningen til Områderegulering Hønefoss, like sør-vest for Kuben. Hensikten med planen er å tilrettelegge for påbygg med leiligheter i en og to etasjer over eksisterende bygning, på gnr/bnr 45/38.



Tidligere behandlinger og vedtak

Kommunestyret vedtok reguleringsplan 371 Telegrafalléen 2 den 30.04.2015 i sak 63/15.

Vedtatt om politisk oppstart av 437 detaljregulering for Telegrafalléen 2 ble fattet i formannskapet 2 – kommunestrategi og plan 23.01.2018, sak 2/18:

1. Kommunen anbefaler ikke oppstart av nr. 437 detaljregulering for Telegrafalléen 2 (jf. pbl § 12-8).

Administrasjonen ga den 20.05.2019 beskjed om at arbeidet med detaljregulering 437 for Telegrafalléen 2 kunne gjenopptas, fordi forholdet mellom reguleringsplan for Telegrafalléen 2 og Områderegulering Hønefoss da var avklart.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Totalt utgjør planområdet ca. 5 dekar. Området er bebygd.

Telegrafalléen 2A med boligblokk, nord på planområdet, stod ferdig i første kvartal på 2000-tallet.

Telegrafbygningen, Telegrafalléen 2, sør på planområdet, ble oppført i fjerde kvartal på 1990-tallet, og inneholder næringsarealer med ulike bedrifter innen helse og kontor. Telegrafbygningen er utformet med ulike volum som danner en «U» rundt et mindre indre gårdsrom. Bygningen tar opp høydeforskjellene på omtrent en etasje fra Holmboes gate og fra veien Telegrafalléen. Mot Holmboes gate ligger næringsarealer på bakkeplan. Mot veien Telegrafalléen er det hovedsakelig kontor og servicevirksomhet. Større deler av Telegrafbygningen er i drift av Telenor.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra fagkyndig plankonsulent Gunnar Hallsteinsen siv ark mnal, 05.08.2024. Planforslaget består av:

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Illustrasjonsplan
6. Illustrasjoner med sol- og skyggeanalyse
7. Støyrapport
8. Vann, avløp og overvannsnottat
9. Vurdering av kvikkleiresone Riperbakken
10. Teknisk notat med kvalitetssikring ifht NVEs veileder 1-2019
11. Geoteknisk notat – Vurdering av områdestabilitet
12. Brannkonsept
13. Innspill ved varsel om oppstart
14. Vurdering av innspill ved varsel om oppstart

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 371 detaljregulering for Telegrafalléen 2, vedtatt 30.04.2015 (se planbeskrivelse s. 4/punkt 4.2). Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til bolig - blokkbebyggelse på gnr/bnr 45/359 og forretning/kontor/tjenesteyting på gnr/bnr 45/38.

Tillatt utnyttelsesgrad innenfor arealformål med forretning/kontor/tjenesteyting, på gnr/bnr 45/359 er 3800 m2 og bebyggelsen skal ikke overstige maksimal gesimshøyde på kote

+95.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 45/38 og 45/359.

Innspill til planoppstart

Lafton Eiendom AS varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev den 21.06.2019 og kunngjorde det i Ringerikes Blad, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 6 innspill. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert i vedlegg «Vurdering av uttalelser til høring og offentlig ettersyn». Hovedtrekkene fra innspillene omhandlet tema støy, tilstrekkelig lekearealer, estetikk, kulturminner, trafikksikkerhet og sol- og utsyn virkninger for naboer.

Varsel om innsigelse

Overordnede myndigheter har ikke varslet innsigelse til planen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planen følger opp kompakt by- og tettstedsutvikling ved å fortette i Hønefoss sentrum for å redusere transportbehovet.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planen følger opp ved å fortette innenfor indre sentrumssone av Hønefoss.
Boligbebyggelse	Planen følger opp ved å lokalisere ny boligbebyggelse ved fortetting og transformasjon i Hønefoss.
Tilrettelegging for gående og syklende	Planen følger opp ved å redusere behov for bil, og øker andel gående og syklende. Planen endrer ikke gang- og sykkelveier, men sikrer gangpassasje sør på planområdet.
Jordvern	Ikke relevant
Næringsutvikling	Endres ikke.
Masseforvaltning	Tas hensyn til i planen.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
Rekkefølgebestemmelser	Oppgradering av teknisk infrastruktur som er relevant for planen sikres opparbeidelse med rekkefølgebestemmelser.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til sentrumsformål. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

Juridiske forhold:

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for

hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold:

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune muligens i form av sosiale tjenester. Utbyggingen vil mest sannsynligvis gi skatteinntekter til kommunen.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Kommunedirektørens vurdering:

Byggeplanene

Kommunedirektørene mener at det er viktig å fortette i sentrum, og at reguleringsplan for Telegrafalléen følger opp både byplanen, samfunnsdelen og arealstrategien til Ringerike kommune. Kommunedirektøren mener det er rett å bygge på eksisterende Telegrafbygning, og dermed også bevare bygningen med den historien og kulturverdien den har.

Kommunedirektøren mener at å bygge på Telegrafbygningen med en og to etasjer ikke forringer verken kulturverdien eller den arkitektoniske verdien til bygget, men heller øker verdien på området ettersom området utvikles og holdes levende.

Konsekvensutredning / Utredningsplikten og ROS-analyse

Risikoer for planområdet som er redegjort for i ROS-analyse er kvikkleireskred, flom fra nedbørshendelser (overvann) og svikt i avløpshåndtering/overvannshåndtering, radongass, støy fra trafikk, trafikkulykker, trafikkulykke og anleggstrafikk i anleggsperiode. Flere av temaene er også omtalt i fagrapporter. ROS analysen konkluderer med at støy fra trafikk utgjør den største risikoen for liv og helse. Tiltak for å redusere denne risikoen er tatt med i bestemmelser basert på anbefalinger i støyrapporten.

Kommunedirektøren anser at utredningsplikten er oppfylt.

Innkomne innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart fremgår av vedlegg. Innspill fra overordnede myndigheter er i stor grad innarbeidet i planforslaget. Flere naboer har kommet med innspill ved varsel om oppstart, som vitner om et stort engasjement i området. De overordna samfunnsmessige hensyn har måtte gå foran private hensyn, men visse justeringer er foretatt for å imøtekomme merknadene.

Lekeplasser

Kommunedirektøren vurderer at tilgjengelig lekeareal for nye boliger på felt BKB1 ikke er optimalt, men at det er løst på best mulig måte dersom det skal kunne bygges på med nye boliger i dette kvartalet, uten å rive eksisterende bygningsmasse. Tilgjengelig uteoppholdsareal på terreng mellom bebyggelsen er forbeholdt lekeareal. Lekeareal på terreng har noe redusert sollys, men er i bestemmelser sikret høy brukskvalitet og trafikksikker utforming og et areal på minst 100 m². For større barn er nærmeste lekeplass på Søndre Torv.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av Telegrafalléen 2 med Telegrafbygningen som vil kunne gi sentrumsnære boliger. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av mer byliv i Hønefoss sentrum, og redusert behov for bil.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget

sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Avdelingsleder regulering: Nilam Ilyas
Saksbehandler: Adeline Arnesen

Vedlegg:

- 01 Plankart
- 02 Bestemmelser
- 03 Planbeskrivelse
- 04 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- 05 Illustrasjonsplan
- 06 Illustrasjoner med sol- og skyggeanalyse
- 07 Støyrapport
- 08 Vann, avløp og overvannsnotat
- 09 Vurdering av kvikkleiresone Riperbakken
- 10 Teknisk notat med kvalitetssikring ifht NVEs veileder 1-2019
- 11 Geoteknisk notat - Vurdering av områdestabilitet
- 12 Brannkonsept
- 13 Innspill ved varsel om oppstart
- 14 Vurdering av innspill ved varsel om oppstart