



REGULERINGSBESTEMMELSER 0605_437 Detaljregulering for Telegrafalleen 2

Utarbeidet av
Gunnar Hallsteinsen siv ark mnal mai 2024

-
1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 16.09.2024 sak 72/24
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 25.09.2024 sak 38/24
Høring og offentlig ettersyn DATO - DATO.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, DATO, sak BHNR
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og endringer etter forenklet prosess.

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for å bygge boliger på eksisterende bygg på Telegrafalleen 2.

Den skal ivareta beboernes interesser med tilrettelegging for atkomst og parkering og skal sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal.

Den skal også ivareta estetiske og bruksmessige hensyn.

Bestemmelser om rekkefølge, endring og plankrav

2 Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet, samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

2.1 Før rammetillatelse

-Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon i samsvar med kravene i §3.5.1

-Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal områdestabiliteten være dokumentert og kvalitetssikret i rapport av geoteknisk fagkyndig og i tråd med NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, eller etterfølgende versjoner av denne, inkludert prosedyre, kompetansekrav og ekstern kvalitetssikring.

-Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge avtale med kommunen om overtakelse av- og påkopling til, tekniske anlegg.

-Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en godkjent utomhusplan som samsvarer med plankartet og som har innhold i samsvar med dokumentasjonskrav i § 3.5.1.

-Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en brannrapport med tilstrekkelig dokumentasjon for at krav til brannsikkerhet er tilfredsstillt.

-Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at kommunens krav til brannvannsdekning er tilfredsstillt. Dette gjelder mengde/trykk samt tilgang på brannkummer.

-Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på at kommunens krav til overvannsbehandling vil bli tilfredsstillt.

2.2 Før igangsettingstillatelse

-Før det kan gis igangsettingstillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon i samsvar med kravene i §3.5.2

-Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal eventuelle nødvendige avbøtende tiltak være gjennomført for å ivareta kravene til sikkerhet i tråd med NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred eller etterfølgende versjoner av denne, jf. § 1.1.

-Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

-Før det gis igangsettingstillatelse, skal fellesareal erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen og utomhusplanen.

2.3 Før brukstillatelse

-Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal ny opparbeidelse av samferdselsarealer og ny teknisk infrastruktur under bakken være ferdig opparbeidet og etablert i henhold til utbyggingsavtale, godkjent plan for samferdselsanlegg og i henhold til godkjente tekniske planer.

-Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal atkomst og parkering for kjørende, syklende og gående, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

-Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal avkjørselen fra Telegrafalleen endres slik at den tilfredsstillt kravene til tilgjengelig bolig og til bygning med krav til universell utforming, med stigning maks 1:15

-Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal overvannshåndtering være ivaretatt.

-Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal arealer til lek og felles uteopphold være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

-Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal avfallsanlegget være klar til bruk.

-Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal tiltak mot støy for skjerming av uteområde være gjennomført i tråd med støyrapporten.

-Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal bebyggelsen på felt BKB1 knyttes til fjernvarmeanlegget i Hønefoss.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

3.2 Overvannshåndtering og teknisk infrastruktur

Helhetlig plan for overvannshåndtering skal følge rammesøknaden, med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene.

Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.

Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av visuelle tiltak som blågrønne tak, permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg.

3.3 Anleggsperiode

Det skal det utarbeides en anleggsplan før igangsettingstillatelse.

3.4 Dokumentasjonskrav i byggesak

Fellesbestemmelser for dokumentasjonskrav for alle formål innenfor planområdet.

3.4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Søknad om rammetillatelse skal inneholde:

-Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke 1. etasje og overkant tak (alle tak). Fasadeopprissene skal vise inndeling av fasader, materialbruk, farger og detaljering. Bygningsdeler som for eksempel overdekning av inngangspartier o.l. skal også vises.

-Dokumentasjon på at brannvannforsyningen tilfredsstiller brannvesenets krav.

-Dokumentasjon på at brannsikkerheten er ivaretatt.

-Redegjørelse for sikkerhet mot kvikkleireskred

- Helhetlig plan for overvannshåndtering. og plan for evt. nødvendig masseutskifting.
- Teknisk plan for samferdselsanlegg og ledninger i grunnen.
- Utomhusplan og redegjørelse for tilgjengelighet til uteoppholdsareal.
- Redegjørelse for at lekeareal er utformet trafikksikkert og med høy brukskvalitet.

Utomhusplanen skal ved rammesøknad inneholde:

- Nytt og eksisterende terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Gangatkomst til hovedinnganger i tråd med krav til tilgjengelighet.
- Nytt og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Atkomster til planområdet. Atkomst for utrykningskjøretøyer med sporingskurver.
- Areal for varelevering, renovasjon, utrykningskjøretøy og snø-opplag.
- Plassering av: bilparkering og sykkelparkering.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger, og eventuelle pumpestasjoner).
- Disponering, utforming og materialbruk på uteoppholdsarealer.
- Lekeareal som er utformet trafikksikkert og med høy brukskvalitet.
- Naturlige løsninger for overvannshåndtering, deriblant regnbed, vannspeil etc.

3.4.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Ved igangsettingstillatelse skal følgende planer være supplert:

Anleggsplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn redegjørelser og situasjonskart som viser:

- Anleggsplan med plassering av riggområder og brakker med atkomst og parkering.
- Kjøremønster for anleggstrafikk
- Midlertidige massedeponier og lagerplasser
- Masseregnskap
- Redegjørelse for sikring av vegetasjon og terreng
- Redegjørelse for begrenning av støv, eksos- og støvbelastning i anleggsperioden, jf. T-1520.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for hvordan det skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, og holdeplasser i en midlertidig situasjon, og for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst i anleggsperioden

Utomhusplan

-Følgende skal suppleres og dokumenteres på utomhusplanen og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering og belysning.
- Plassering av terrengforstøtninger, murer og trapper etc.
- Plantevalg. Det tillates ikke allergifremkallende plantearter eller svartlistede arter.
- Utforming og plassering av skilt.
- Plass for snølagring

Utomhusplanen utformes med målestokk 1:500. Den skal samsvare med plankartet.

3.5 Utforming og omgivelseskvalitet

Høyde

- Maksimal gesimshøyde framgår av plankartet.
- Tekniske installasjoner, heishus og solcellepaneler på tak tillates maks 1,5 meter over gesims.
- Ulike høydenivåer på bebyggelsen innenfor byggegrensen er regulert med linjen «Regulert høydekurve».

Utnytting

- Maksimalt tillatt Bruksareal, BRA framgår av kapittel Bebyggelse og Anlegg

Plassering og utforming

- Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell- og materialkvalitet, og med et helhetlig, harmonisk arkitektonisk uttrykk. Påbygg skal ha samme formspråk som eksisterende, med samme materialbruk og fargebruk.
- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet.
- Påbygg i område BKB1 skal plasseres innenfor linjen «Bebyggelse som inngår i planen».
- Balkonger og svalganger kan krage inntil 2,5 meter ut fra vegglivet. Disse kan ikke krages ut mot Holmboes gate.
- Bebyggelsen skal ha flate tak.
- Tekniske installasjoner og heis-oppbygg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Friskluftsinntak skal legges vekk fra Stangs gate
- Balkonger og taklandskap skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Rekkverk og støyskjerm på balkonger og takterrasser skal være transparente.
- Innglassede balkonger tillates ikke.
- Det tillates ikke utendørs lagring på balkonger, terrasser og i svalganger.
- Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming, plassering, materialbruk og fargevalg.

3.6 Parkering for bil

Det skal avsettes bilparkeringsplass i tråd med bestemmelsene til Områdeplan Hønefoss, dvs. min 21, maks 49 plasser

Det skal avsettes minst 2 plasser, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet til heis.

Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, og minimum for 10 % av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.

3.7 Parkering for sykkel

Det skal avsettes minst 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 BBB1 Boligbebyggelse, Blokkbebyggelse (annen eierform) (1113)

4.1.1 Formål

Formål BBB1 skal nyttes til boligbebyggelse, blokkbebyggelse

4.1.2 Boligtype

Blokkbebyggelse

4.1.3 Utnyttingsgrad

Maks sum skal være 2646 m2 BRA

4.2 BKB1-2 Blandet formål Bolig/Forretning/kontor (annen eierform) (1802)

4.2.1 Formål

Felt BKB1-2 skal nyttes til blandet formål Bolig/Forretning/Kontor. Det skal også inneholde minst 100 m2 lekeareal på bakkeplan mellom søndre og nordre fløy, samt minst 500 m2 uteoppholdsareal på tak over nordre fløy. Det skal kun være boliger i det påbygde arealet.

4.2.2 Boligtype

I den nordlige fløyen tillates det påbygg med maksimalt en etasje. I den sørlige fløyen tillates det påbygg med maksimalt to etasjer.

Minst 6 av boenhetene skal være to-roms leiligheter med minst 40 m2 BRA.

Minst 6 av boenhetene skal være tre eller fireroms leiligheter over 70 m2 BRA.

Det tillates maksimalt 16 boenheter.

4.2.3 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden skal være

Eksisterende 2449 m2 BRA

Påbygg 1089 m2 BRA

Maks Sum 4330 m2 BRA

4.2.4 Uteoppholdsareal

Det skal være felles uteoppholdsareal på min 500m2

Arealet skal være lokalisert til taket over den nordlige fløyen.

Arealet skal ha gode solforhold, god atkomst, ha støynivå innenfor grenseverdien og skal være møblert for opphold med sittemøbler. Det skal i størst mulig grad tilrettelegges for opphold mot vest, vekk fra luftforurensning fra Stangs gate. Det skal være sikret mot støy fra Holmboes gate. Det skal være etablert direkte adkomst fra boenheter andre etasje i den nordlige fløyen opp til uteoppholdsareal på tak, minst i form av forlengelse av trapp opp til tak.

4.2.5 Lekeareal

Det skal være felles lekeareal på min 100 m2 på bakkeplan mellom fløyene.

Lekearealet skal utformes trafiksikkert og med høy brukskvalitet. Lekearealet skal ha en overflate som er egnet for formålet og skal være utstyrt med lekeapparater som blant annet huske og sandkasse. Det skal også være sitteplasser for voksne foresatte.

4.3 f_BRE1 Renovasjonsanlegg (felles) (1550)

4.3.1 Formål

Felt f_BRE skal nyttes til renovasjonsanlegg.

4.3.2 Bruk

Formål f_BRE skal nyttes til felles renovasjonsanlegg for offentlig renovasjon av avfall for brukere i formål BBB1 og BKB1

4.3.3 Utforming

Formål f_BRE skal inneholde avfallskontainere.

4.4 f_BUT1 Uteoppholdsareal (felles) (1600)

4.4.1 Formål

Formål f_BUT1 skal nyttes til felles uteoppholdsareal og lek for BBB1.

4.4.2 Bruk

Formålet skal nyttes til uteopphold for voksne og barn samt til lekeareal for beboere i formål f_BBB1.

4.4.3 Utforming

Formålet er ferdig utformet.

4.5 f_BLK1 Lekeplass (felles) 1610

4.5.1 Formål

Formål f_BLK1 skal nyttes til lekeplass for beboere i felt BBB1

4.5.2 Bruk

Formål f_BLK1 skal brukes av beboere i felt BBB1

4.5.3 Utforming

f_BLK er ferdig utformet.

4.6 Energianlegg (1510)

4.6.1 Formål

Energianlegget er en trafo

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 f_SV1 Veg (felles) (2010)

5.1.1 Formål

f_SV1 skal nyttes til felles veg.

5.1.2 Bruk

f_SV1 skal brukes av brukere på feltene BBB1 og BKB1.

5.1.3 Utforming

Vegen er ferdig utformet.

5.2 o_SF1 Fortau (offentlig) (2012)

5.2.1 Formål

o_SF1 Skal nyttes til offentlig fortau

5.2.2 Bruk

o_SF1 skal brukes av fotgjengere og syklister og er til allmenn bruk.

5.2.3 Utforming

Fortauet skal ha utforming i tråd med kommunens veileder.

5.3 f_SGS1-2 Gang-/sykkelvei (2015)

5.3.1 Formål

f_SGS1-2 skal nyttes til felles Gang-/Sykkelvei

5.3.2 Bruk

f_SGS1 skal nyttes av alle brukere av BBB1 og BKB1 til fots og med sykkel

f_SGS 2 skal nyttes av alle brukere av BBB1

5.4 f_SVG1-2 Annen veggrunn – grøntareal (felles) (2019)

5.4.1 Formål

f_SVG1-2 Annen veggrunn, skal nyttes til sideareal for veg.

5.4.2 Bruk

f_SVG1-2 skal brukes som grønt sideareal til veg.

5.4.3 Utforming

F_SVG1-2 kan utformes som Skjæring/fylling/grøft

5.5 f_SPA1-3 Parkering (felles) (2080)

5.5.1 Formål

f_SPA1-3 Parkering, skal nyttes til bilparkering

5.5.2 Bruk

f_SPA1-3 Parkering skal nyttes av brukere av BKB1. SPA1 kan også nyttes som manøverareal for biler til garasjekjeller i BBB1.

5.5.3 Utforming

f_SPA1-3 Parkering er ferdig utformet.

5.6 f_GKG1 Kombinerte grønnstrukturformål

5.6.1 Formål

f_GKG1 skal nyttes til kombinert grønnstrukturformål

5.6.2 -Bruk

f_GKG1 skal nyttes som felles atkomst fra Holmboes gate opp til BBB1 og BKB1

5.6.3 Utforming

f_GKG1 er utformet som en trapp.

Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Gi nødvendige bestemmelser til planens hensynssoner slik at hensynssonene får rettslig innhold

6 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Krav eller forbud for å ivareta sikkerhet og avverge fare

6.1 H140 Hensynssone frisikt (140)

6.1.1 Formål

Hensynssone H140 skal være frisiktsone

6.1.2 Bruk

H140 skal brukes som frisiktsone for avkjørsel til Telegrafalleen.

6.1.3 Utforming

H140 skal holdes fri for vegetasjon eller annet som kan hindre sikt i avkjøringen.
Hindringer skal ikke rage mer enn en halv meter over vegnivå.

6.2 H220 Støysone (220)

6.2.1 Formål

H220 viser areal hvor det kreves tiltak mot støy. Gul sone etter T1442.

6.2.2 Bruk

H220 kan brukes til uteopphold om det er gjort tiltak mot støy.

6.2.3 Utforming

Det må etableres støyskjerm i tråd med støyrapport.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.