



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv:

Journalpostnr.: 20/10606 - 65

Saksbehandler: Linda Kristin
Nethus

Dato: 08.05.2025

Saksframlegg

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.Journalpost

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
37/25	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	02.06.2025
23/25	Formannskapets Strategi og plan	17.06.2025
67/25	Kommunestyret	26.06.2025

437 Detaljregulering for Telegrafalléen 2 - 2. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapets Strategi og plan, 17.06.2025 - 23/25

1. 437 Detaljregulering for Telegrafalléen 2 vedtas.
2. Gjeldende reguleringsplan 371 Detaljregulering for Telegrafalléen 2, vedtatt 30.04.2015, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtak:

1. 437 Detaljregulering for Telegrafalléen 2 vedtas.
2. Gjeldende reguleringsplan 371 Detaljregulering for Telegrafalléen 2, vedtatt 30.04.2015, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Kommunedirektørens innstilling:

1. 437 Detaljregulering for Telegrafalléen 2 vedtas.
2. Gjeldende reguleringsplan 371 Detaljregulering for Telegrafalléen 2, vedtatt 30.04.2015, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter i saken:

Forslagsstiller: Lafton Eiendom AS

Fagkyndig plankonsulent: Gunnar Hallsteinsen, siv. ark. mnal.

Sammendrag:

Hensikten med planen er å tilrettelegge for å bygge på eksisterende telegrafbygning på gnr/bnr. 45/38, med boliger i én og to etasjer, med tilhørende uteoppholdsareal og parkering. Planen ivaretar også eksisterende arealbruk i planområdet med forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.

Planforslaget er i tråd med kommunens arealstrategi. Fortetting med leiligheter i sentrum vil støtte opp under sentrumshandelen og kulturtilbudet, og gi flere beboere som *ikke* vil ha behov for bil for å utrette daglige gjøremål.

Frist for å komme med uttalelse til offentlig ettersyn var 25.11.2024. Kommunen stilte i etterkant krav til mer dokumentasjon av overvannshåndtering og flomvei, dette som følge av

uttalelse fra NVE. De viktigste endringene omfatter areal til avfallshåndtering og supplering av en faresone på plankartet (utløpsområde for kvikkleiresona Riperbakken). Sistnevnte berører kun eiendommen til Telegrafalléen 2A som er ferdig utbygd. I tillegg er det gjort en rekke endringer av plankart og bestemmelser som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Planforslaget med justeringer etter offentlig ettersyn vil i tilfredsstillende grad ivareta hensynet til naboer, framtidige beboere, estetikk og bevaringshensyn, og samfunnssikkerhet.

Kommunedirektøren mener at planforslaget er godt bearbeidet, og anbefaler at planen vedtas

Kommunestyret 26.06.2025

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt

1-KS - 67/25 Vedtak:

1. 437 Detaljregulering for Telegrafalléen 2 vedtas.
2. Gjeldende reguleringsplan 371 Detaljregulering for Telegrafalléen 2, vedtatt 30.04.2015, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Formannskapets Strategi og plan 17.06.2025

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapets innstilling til kommunestyret.

FS2 - 23/25 Vedtak:

1. 437 Detaljregulering for Telegrafalléen 2 vedtas.
2. Gjeldende reguleringsplan 371 Detaljregulering for Telegrafalléen 2, vedtatt 30.04.2015, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 02.06.2025

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA - 37/25 Vedtak:

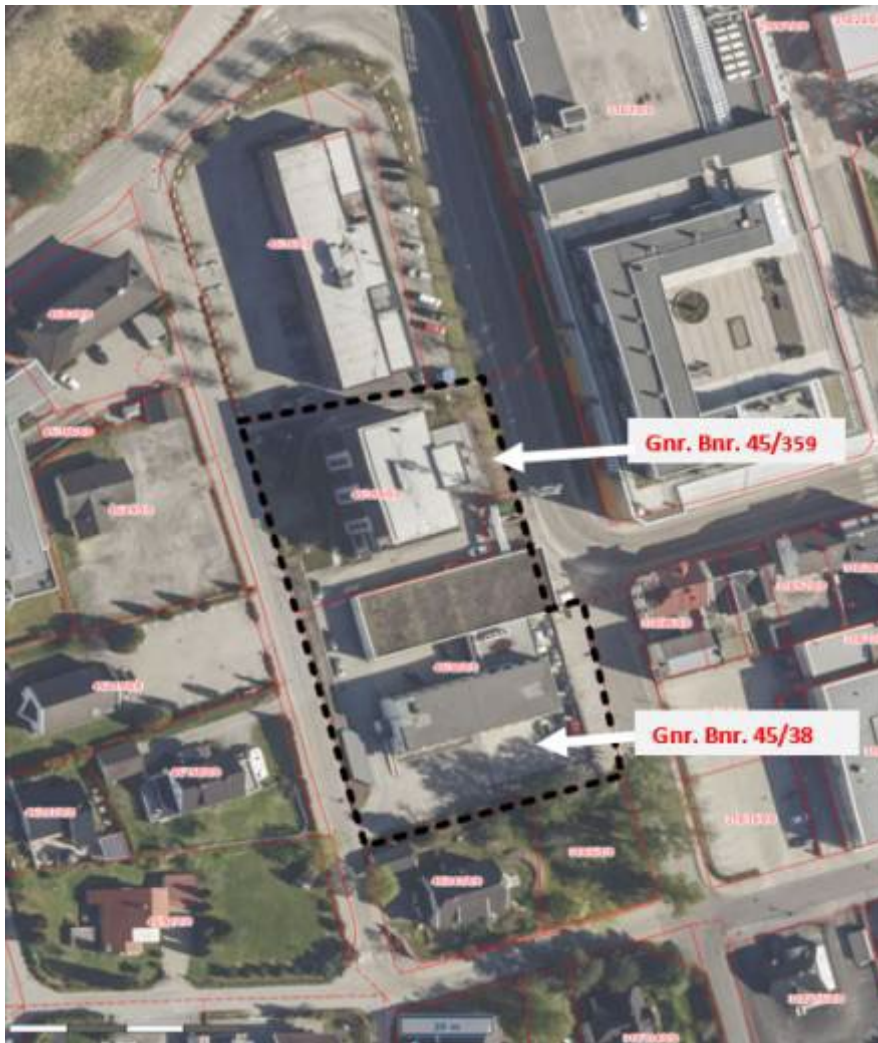
1. 437 Detaljregulering for Telegrafalléen 2 vedtas.
2. Gjeldende reguleringsplan 371 Detaljregulering for Telegrafalléen 2, vedtatt 30.04.2015, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Innledning:

Hensikten med planen er å tilrettelegge for å bygge på eksisterende telegrafbygning på gnr/bnr. 45/38, med boliger i én og to etasjer, med tilhørende uteoppholdsareal og parkering. Planen ivaretar også eksisterende arealbruk i planområdet med forretning, kontor, tjenesteyting og bolig.

Det er redegjort for bakgrunn i [saksframlegg](#) til 1.gangsbehandling.

Endringene som er gjort i planen etter 1.gangsbehandling er beskrevet under.



Tidligere behandlinger og vedtak

Etter oppstartsmøte for Telegrafalléen 2 i oktober 2017 ble det fremmet en politisk sak om oppstart av planarbeidet. Rådmannen anbefalte at planarbeidet avventet føringer i byplanen, og dermed at planarbeidet ikke skulle starte opp før senere. Formannskapet var enige:

Formannskapet 2 – kommunestrategi og plan 23.01.2018, sak 2/18:

Vedtak om politisk oppstart av 437 detaljregulering for Telegrafalléen 2 ble fattet i Formannskapet 2 – kommunestrategi og plan 23.01.2018, sak 2/18 (vedlegg **x og x**):

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 431 Områderegulering Hønefoss da var avklart.

Formannskapets Strategi og plan

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 16.09.2024 og formannskapets Strategi og plan 25.09.2024. Formannskapets Strategi og plan vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn [38/24](#).

Beskrivelse av saken:

Dagens reguleringsstatus

Planforslaget vil erstatte gjeldende regulering vedtatt 30.04.2015. Hensikten med planen fra 2015 var å tilrettelegge for oppføring av boligblokka (Telegrafalléen 2A) nord på på telegrafbygningens eiendom.

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merket 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan
- Illustrasjoner
- Supplert overvannsnotat
- Oppsummering av høringsuttalelser med kommentarer
- Høringsuttalelser
- Saksframlegg politisk oppstart
- Saksprotokoll politisk oppstart Formannskapet 2 – kommunestrategi og plan 23.01.2018, sak 2/18

Beskrivelse av planforslaget framgår av planbeskrivelsen kapittel 6. Se også [saksframlegg](#) til 1.gangsbehandling.

Endringer etter 1. gangsbehandling

Den viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- Foreslått utvidelse av eksisterende renovasjonsløsning inntil kommunal vei Telegrafalléen er gått bort fra, siden den ville ha kommet i konflikt med snølagringsareal langs veien. Eksisterende renovasjonsløsning kan beholdes med dagens plassering og omfang (felt f_RA1), behov for mer kapasitet for avfallshåndtering skal løses med en nedgravd løsning inne på dagens parkeringsarealer (felt f_RA2), se også illustrasjonsplanen.
- Faresone ras- og skredfare (Riperbakken-sona) er supplert på plankartet, innenfor planområdet berører den eiendommen gnr. 45 bnr.359 (Telegrafalléen 2) som er ferdig utbygd (felt BB).

I tillegg er det gjort en rekke endringer av plankart og bestemmelser som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.09.2024 - 25.11.2024. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det er innhentet uttalelse fra barnerepresentanten for å ivareta hensynet til barn og unge i plansaker. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg til saken.

Hovedtrekkene fra uttalelsene omhandlet følgende tema: overvannshåndtering og flomvei, estetikk/kulturminne, støy, parkeringsdekning, belysning og sykkelparkering, trafiksikkerhet, og virkninger for naboene i boligblokka i Telegrafalléen 2 (felt BB) med utvidelse av renovasjonstorget langs felles atkomstvei, hensyn i anleggsperioden og trafikkforhold i Telegrafalléen.

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Forholdet til overordnede planer

Planforslaget følger opp kommunens arealstrategi gjennom fortetting i sentrum, det tilrettelegges for leiligheter som vil gi flere beboere med mindre behov for bil for å utrette daglige gjøremål jf. målet om nullvekst i personbiltransporten. Mer om forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel i [saksframlegg](#) til 1.gangsbehandling.

Juridiske forhold

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan i tråd med 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.

Kommunedirektørens vurdering

Forhold til naboer

Det er mottatt uttalelse til påbygg på telegrafbygningen fra sameiet i Telegrafalléen 2A, naboer i boligblokka på plankartets felt BB. De to byggene har felles avkjørsel fra Telegrafalléen. Ved offentlig ettersyn var naboene negative til den foreslåtte utvidelsen av nåværende renovasjonstorg langs felles atkomstvei. Dette fordi det vil være lite innbydende og fordi avfallshenting vil ta lenger tid og sperre atkomstveien inn til boligblokkas parkeringskjeller. De mente at det i stedet bør etableres et nedgravd renovasjonsanlegg på parkeringsplassen til telegrafbygningen med atkomst fra Telegrafalléen. I bearbejdet planforslag er naboenes ønske hensyntatt, også fordi utvidelsen ville ha kommet i konflikt med snølagringsareal langs den kommunale veien. Behov for mer kapasitet for avfallshåndtering skal løses med en nedgravd løsning inne på dagens parkeringsarealer (felt f_RA2), mens eksisterende renovasjonstorg kan beholdes med dagens plassering og omfang (felt f_RA1).

Naboene er også opptatt av konsekvensene når det gjelder trafikkavviklingen i Telegrafalléen og trafiksikkerhet for skolebarn. De viser til at veien blir brukt som snarvei i morgen- og ettermiddagsrushet. De ønsker skilting med kun kjøring til eiendommene. Kommunedirektøren ser ikke behov for å gjennomføre tiltak. Avkjørselen er etablert med tilfredsstillende frsikt og planforslaget sikrer at helningen blir slakere og i tråd med krav om universell utforming. Telegrafalléen er etablert med fortau og fotgjengerkryssing før Bloms gate og har fartsgrense 30 km/t, i tillegg skal snarveien i sørenden av planområdet opprettholdes mellom Telegrafalléen og Holmboes gate. Beliggenheten i sentrum vil gi beboerne i de 16 nye leilighetene et mer begrenset behov for bil i hverdagen. Det

tilrettelegges for færre parkeringsplasser for biler enn i dag, mens det etableres sykkelparkering med bra kapasitet.

Videre er naboene bekymret for at aktiviteten i anleggsperioden vil blokkere felles atkomstvei. De ønsker å bli tatt med i diskusjonen for å avklare hvordan dette løses i praksis. De mener at all montasje av byggematerialer og vareleveringer skal skje fra Holmboes gate som allerede er avstengt og ikke vil hindre trafikk på noen måte. Kommunedirektøren viser til at anleggsperioden vil planlegges i forbindelse med byggesaken, bestemmelsenes nr. 4.2 krever blant annet at anleggsplanen skal redegjøre for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst i anleggsperioden.

Eiendomsforhold

Planforslaget vil erstatte gjeldende regulering, og forholder seg til gjeldende eiendomsgrenser og arealbruk. Rekkefølgebestemmelser forutsetter *ikke* tiltak på annenmanns grunn.

Bokvalitet og hensyn til barn og unge

Nye leiligheter får felles uteoppholdsareal på en felles takterrasse. Denne vil få god tilgang på sol, være skjermet for trafikk og støy og være tilgjengelig for beboerne med heis. Lekearealet plasseres på bakkeplan mellom fløyene, med åpning mot vest. Soltilgang vil være konsentrert til ettermiddagen, men til gjengjeld er plasseringen best for å ivareta nærhet til inngang og balkonger og skjerming fra trafikk og støy. Bestemmelsene sikrer også at det skal være høy brukskvalitet. Ønske om lek på bakkeplan er løst på best mulig måte dersom det skal kunne bygges på med nye boliger i dette kvartalet, uten å rive eksisterende bygningsmasse. Illustrasjonene viser i tillegg privat balkong for alle leilighetene, og det sikres en viss variasjon i leilighetsstørrelser med to- og treromsleiligheter.

Statsforvalteren mente i sin uttalelse at mengde parkering for næring bør reduseres for å transformere noe av overflateparkeringen til egnet grønt uteoppholdsareal. Dette siden det ligger i sentrum. Kommunedirektøren er enig i at parkeringsdekning for næring kan begrenses i sentrum. I dette planforslaget vil eksisterende parkeringsplasser fjernes for etablering av både lekeareal på bakkeplan og nedgravd renovasjonsløsning. Potensialet for ytterligere reduksjon av parkeringsplasser er begrenset. Et eventuelt felles uteoppholdsareal på bakkeplan vil få dårlige kvaliteter. Kommunedirektøren vurderer takterrassen som en langt bedre løsning for denne eiendommen. Statsforvalteren mente videre at hvis lekeplass på Søndre torv skal være et supplement til lekeplassen i planområdet, så er det viktig at det sikres trafikksikker atkomst dit. Kommunedirektøren viser til at det er trafikksikker skolevei, inkludert til Søndre torv. For barn i barneskolealder vurderes det som trygt å gå den strekningen alene. For mindre barn vil det ikke være naturlig, både på grunn av avstand og trafikk.

Barnerepresentanten ba om at det ses på muligheter for å legge sykkelparkeringen nærmere inngangsdørene og at det vurderes sykkelbokser for å forebygge kriminalitet. Forslagsstiller har ikke funnet noen plassering nærmere inngang men viser til at avstanden til sykkelparkeringen likevel er kort og ikke lenger enn til bilparkeringen. Behov for trygg sykkelparkering vil kunne ivaretas av boder på bakkeplan i nordfløyen med inngang ved lekeplassen. Planforslaget åpner likevel for at sykkelbokser kan etableres av beboerne selv dersom de skulle ønske det. Barnerepresentantens uttalelse om god belysning vil ivaretas i byggesøknaden, det stilles krav til at det ved igangsetting skal være vist hvordan uteområdene får tilstrekkelig belysning.

Planforslaget sikrer nødvendige støytiltak (trafikkstøy) for uteoppholdsarealer og på fasader. Alle leiligheter unntatt én får stille side, den ene leiligheten tillates med dempet fasade - som vil innebære støyskjerm på svalgang i vestfasaden på nordre fløy eller på balkongen til den aktuelle boenheten.

Estetikk og bevaringshensyn

Telegrafbygningen er klassifisert med middels verneverdi i kommunens kulturminneregistreringer utført av Jo Sellæg (reregistrert i 2018). Den er tegnet av arkitekt Bjarne Tjønn og oppført på 1960-tallet, med påbygg mot nord fra 1976. Bygningene har

tidstypiske stiltrekk fra brutalismen, med et robust uttrykk med vekt på materialtyngde, og konstruktive elementer framhevet i fasaden. Den solide og synlige betongkonstruksjonen danner et gridsystem og bestemmer den rytmiske plasseringen av vinduer, dører og de tette feltene i vertikale bånd.

Fylkeskommunen har vurdert at påbyggene slik de er illustrert i store trekk tar hensyn til bygningens egenart og stiluttrykk. De er særlig fornøyd med påbygget på den søndre fløyen som viser en videreføring av den eksisterende fasadens karakteristiske gridsystem og solide uttrykk. Den nordre fløyen mener de at *ikke* bør ha inntrukne balkonger og svalganger slik det er illustrert. Kommunedirektøren påpeker at plansakens illustrasjoner ikke bindes opp. Kommunen skal i byggesaksbehandlingen følge opp krav til utforming i bestemmelsen nr. 5.2.3: "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." Kommunen har trukket fram et eksempel på et særtrekk som bør videreføres, også i tråd med fylkeskommunens råd: "For eksempel bør den sørlige bygningens eksisterende detaljering ved gesimsen videreføres, der trekledningen stikker noe opp over betongsøylene i fasaden og ligger inntrukket fra betongelementene i gavlveggene."

Samfunnssikkerhet

Geoteknisk rapport viser at områdestabiliteten er ivarettatt for tiltakene som planforslaget tilrettelegger for.

Supplert overvannsnotat av 31.01.2025 revidert 10.02.2025 viser en forbedring av overvannshåndteringen når det tilrettelegges for fordrøyning av 25-årsregnet. Vannmengden til flomveiene vil minskes og avrenningen vil forsinkes sammenlignet med dagens situasjon. Buskerud fylkeskommune (veieier) har uttalt at fylkesveiene i sentrum ikke kan brukes som flomvei. Plan 431 Områderegulering Hønefoss "byplan" viser flomvei i vei- og gatenettet. Kommunen har satt i gang arbeid med temaplan for klimatilpasning og overvann og i den forbindelse er det naturlig å se på flomveier i et overordnet perspektiv. Enn så lenge ser likevel ikke kommunedirektøren at det foreligger noe grunnlag for å kreve i forbindelse med dette planforslaget å kreve tiltak for forbedring av situasjonen for dagens flomveier. Kommunedirektøren viser også til at det langs flomveien fra telegrafbygningen ikke er risiko for oppstuvning av overvann som kan hindre framkommelighet i en styrtregneepisode (østover i Blomsgate og sørover i Storgata til elva).

Naturmangfold

Planforslaget tilrettelegger for påbygg på eksisterende bebyggelse, de deler av planområdet som skal utvikles er allerede asfalterte. De miljøretslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven er oppfylt. For å tilrettelegge for framtidens klima vil det være aktuelt å erstatte en del av de asfalterte flatene med permeable dekker, bestemmelsene stiller dertil krav til at overvann blant annet fordrøyes gjennom blågrønne tak, permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg noe som vil gi en bedret situasjon for naturmangfold enn i dag.

Samlet vurdering

Planforslaget med justeringer etter offentlig ettersyn vil i tilfredsstillende grad ivareta hensynet til naboer, framtidige beboere, estetikk og bevaringshensyn, og samfunnssikkerhet.

Planforslaget er i tråd med kommunens arealstrategi. Fortetting med leiligheter i sentrum vil støtte opp under sentrumshandelen og kulturtilbudet, og gi flere beboere som *ikke* vil ha behov for bil for å utrette daglige gjøremål.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Rune Hallingstad

Vedlegg:

437 Telegrafalléen 2 - Plankart 2.gangsbehandling
437 Telegrafalléen 2 - Reguleringsbestemmelser 13.05.2025
437 Telegrafalléen 2 - Planbeskrivelse 13.05.2025
437 Telegrafalléen 2 - Illustrasjonsplan 10.05.2025
06 Illustrasjoner med sol- og skyggeanalyse
437 Telegrafalléen 2 - Notat overvann
437 Telegrafalléen 2 - Oppsummering og kommentarer til høringsuttalelser
437 Telegrafalléen 2 - Høringsuttalelser samlet
Saksframlegg politisk oppstart 23.01.2018
Saksprotokoll politisk oppstart 23.01.2018