



RINGERIKE KOMMUNE

VURDERING AV UTTALELSER TIL HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN AV 437 DETALJREGULERING FOR TELEGRAFALLEEN 2

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller mai 2024
Kommentert av kommunedirektøren 13.05.2025

Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Statsforvalteren	25.11.2024
2	Buskerud Fylkeskommune	24.11.2024
3	NVE	04.12.2024
4	Mattilsynet	18.11.2024
5	Barnerepresentanten	28.11.2024
6	Sameiet Telegrafalleen 2A	19.11.2024

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
---------------------------	----------------------------	------------------------------

1-Statsforvalteren

Støy

I bestemmelsene er det rekkefølgekrav som viser til anbefalte tiltak i støyrapporten. Vi anbefaler at disse konkrete tiltakene tas inn i bestemmelsene. Videre anbefaler vi en støybestemmelse som gjør at støygrensen på 55 dB får juridisk virkning.

Konkrete støybestemmelser er tatt inn, nr. 5.2.6, både utforming/støynivå på fasade, brukbart uteoppholdsareal (MUA) og lek. Én leilighet tillates dempet fasade hvis stille side ikke kan oppnås, resten av leilighetene får stille side i tråd med anbefalingene i T-1442/2021. Det er og rekkefølgebestemmelse om at skjermingstiltak skal være etablert før bebyggelse kan tas i bruk (nr. 2.3).

Statsforvalterens uttalelse om støy er ivarettatt, se forslagsstillers kommentar.

Barn og unges interesser

Når det gjelder barn og unges interesser så mener vi det er

Vi anser tilbudet om lekeareal på

Kommunedirektøren vurderer at nærhet til søndre Torv med

bra at det er krav om opparbeidelse av lekeareal og at dette er lagt på bakkeplan. Plasseringen er imidlertid ikke gunstig selv om arealet er skjermet for trafikk og støy. Tilgang på sol er begrenset til ettermiddagen. Det er likevel kort vei til andre tilbud i sentrumsområdet, blant annet Søndre Torv. Hvis dette skal være et supplement til lekearealet, er det viktig at adkomsten er trafiksikker. Om det er behov for tiltak for å oppnå dette, bør det vurderes rekkefølgekrav som sikrer at dette blir gjennomført. Vi ber om at dette blir vurdert før planen blir endelig vedtatt.

eiendommen som tilstrekkelig og arealet er i tråd med overordnet plan.

Gangatkomsten til Søndre Torg er trafiksikkert med fortau og oppmerkede fotgjengerkryssinger.

gode lekearealer, og fordelen 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 trafiksikkert og med høy brukskvalitet.

Det er trafiksikker 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. Telegrafalléen er etablert med fortau, fotgjengerkryssing før Bloms gate og har fartsgrense 30 km/t. I tillegg skal snarveien i sørenden av planområdet opprettholdes mellom Telegrafalléen og Holmboes gate. Dette er naturlige gangakser til barneskole, leke-/aktivitetsområder eller forretninger.

Parkering/Grøntareal

Når det gjelder arealene rundt byggene ved BKB1, så består det i dag av mye asfalterte arealer med parkeringsplasser. Mye av dette videreføres i planen. Som et ledd i å tilrettelegge for boliger, mener vi det bør ses på løsninger som også kan transformere noe av disse arealene til grøntområder og egnet uteareal. Dette vil bidra til å heve bokvaliteten. Eksklusive parkeringsplasser for kontor og forretninger i et sentrumsområde som dette mener vi bør reduseres for å legge til rette for bokvalitet.

Det vil bli færre parkeringsplasser med det nye prosjektet sammenlignet med dagens situasjon da det går bort parkeringsplasser både til sykkelparkering og avfallsstasjon. Det er problematisk å fjerne flere parkeringsplasser i prosjektet da nåværende brukere/leietagere i bygget er avhengig av parkering til sine kunder. I bygget er både øyelege og fysioterapeuter. En stor del av deres kunder er eldre, har problemer med bevegelighet og er svaksynte. De har derfor behov for å kunne bli kjørt i bil. I tillegg er Telenor den største leietager i bygget med

Eiendommen benyttes til kombinert formål med videreføring av forretning/kontor/ tjenesteyting i de nederste etasjene.

Kommunedirektøren er enig i at parkeringsdekning for næring kan begrenses i sentrum. I dette planarbeidet 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.

ca. halvparten av arealet. Her jobber det teknikere som kjører varebiler med utstyr. Disse er og avhengige av kunne kjøre bil frem til bygget for å utføre sin jobb. Vi ønsker derfor å opprettholde parkeringssituasjon som vist i plankartet.

2-Buskerud Fylkeskommune

Trafikk

Adkomst til fylkesveinettet vil være via krysset mellom fv. 290, Askveien og den kommunale veien Telegrafalléen. Dette området er ikke inkludert i planområdet. Per i dag er krysset bredt og uoversiktlig for myke trafikanter. Det bør vurderes tiltak for gående og syklende i dette området da utformingen av krysset vanskeliggjør fremkommeligheten for myke trafikanter og trafikksikkerheten i område.

Vi betrakter dette som en utfordring for kommunen.

Etter kommune-direktørens vurdering er ikke dette krysset i en naturlig gangakse for nye leiligheter i planområdet, hverken til barneskole, leke-/aktivitetsområder eller forretninger. Videre er Telegrafalléen etablert med fortau, fotgjengerkryssing før Bloms gate og har fartsgrense 30 km/t. I tillegg skal snarveien i sørenden av planområdet opprettholdes mellom Telegrafalléen og Holmboes gate.

Med hensyn til både fortau og fartsgrense mener kommunedirektøren at ungdomsskolebarn kan ferdes trygt til Askveien.

Planen legger frem at det skal etableres fortau i o_SF1. Planen må sikre en helhetlig overgang fra fylkeskommunalt til kommunalt anlegg for myke trafikanter.

O_SF1 har forbindelse med fortauet på vestsiden av Holmboes gate.

Mellom Telegrafallen 2 og Bloms gate er det ikke fortau.

Etter offentlig ettersyn er felt o_SF begrenset til del av eksisterende fortau langs Stangs gate, det skal ikke opparbeides offentlig fortau videre ned i Holmboes gate på vestsiden. Det er allerede etablert fortau på østsiden av Holmboes gate, og fortauet langs Stangs gate er koblet på dette.

Den kommunale veien Holmboes gate er blindvei (fysisk stengt mot Stangs gate). Det er ikke behov for fortau på begge sider av veien siden denne innerst kun er

atkomstvei til én eiendom i tillegg til parkeringsplasser inntil Telegrafalléen 2, og

Eventuelle tiltak som berører eller medfører økt belastning på eksisterende støttemur langs med fv. 290 må avklares med fylkeskommunen.

Vi tar dette til etterretning.

For å grave, legge, flytte, reparere og fjerne kabler og ledninger over, under og langs fylkesveg må det sendes søknad til Buskerud fylkeskommune. Tiltaket må ikke legges nærmere vegen enn 3 meter fra vegkant uten tillatelse fra vegstyremakten, jf. vegloven § 32. Søknad om gravetillatelse må sendes til gravemelding@bfk.no. Det vil da bli gitt tillatelse på vilkår

Fylkesvei med tilhørende anlegg kan ikke benyttes som flomvei.

Dette må kommunen avklare. En stor del av vegnettet i sentrum er fylkesveg.

Supplert overvannsnotat av 31.01.2025 revidert 10.02.2025 viser fordrøyning som vil gi en forbedring i forhold til i dag, når man legger 25-årsregnet til grunn. Vannmengden til flomveiene vil minskes og avrenningen vil forsinkes sammenlignet med dagens situasjon, forutsatt påslipp til offentlig overvannsledning i tråd med kommunens retningslinje for overvannshåndtering.

Kommunedirektøren ser ikke at det foreligger noe grunnlag for å kreve tiltak for forbedring av situasjonen for dagens flomveier i forbindelse med dette private planarbeidet.

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.

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).

Arkitektur/estetikk

Det nordlige bygget bør ha svalgangsløsning tilsvarende det sørlige bygget eller adkomst til leilighetene via innvendig trappeløp.

Det nordlige byggets sørfasade bør forskyves ut i vegglivet, for å få et mer helhetlig formspråk med det sørlige bygget.

Vi vil også peke på den sørlige bygningens eksisterende detaljering ved gesimsen, der trekledningen stikker noe opp over betongsøylene i fasaden og ligger inntrukket fra betongelementene i gavlveggene. Det skaper dynamikk og et løft i fasadeuttrykket. Vi anmoder om at dette formuttrykket videreføres ved gesimsen for begge påbyggene.

For nordre fløy skal sørvendte balkonger i påbygget kunne krages ut over linja «Bebyggelse som inngår i planen», inntil 50 cm. meter ut fra vegglivet. Dette sikres i bestemmelsene.

Sørfløyens detaljering av gesims er videreføres på toppen av tilbyggets i 2. etasje. Trekledningen stikker noe opp over betongsøylene i fasaden og ligger inntrukket fra betongelementene i gavlveggene. Dette er et uttrykk vi ser verdien av å videreføre. Disse markerte pilastrene på både nord- og sørsiden av sørfløyen bærer byggets etasjeskillere og er noe utypisk i dagens byggeri. Med tanke på de betydelige kuldebruer og energitap, vil det i detaljprosjekteringen måtte vies oppmerksomhet på å finne best mulige bærekonstruksjoner for tilbygget i høyden av sørfløyen.

Kommunedirektøren påpeker at plansakens illustrasjoner ikke bindes opp. Kommunen skal i byggesaksbehandlingen følge opp krav til utforming i bestemmelsenes 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."

3-NVE

NVE har i brev av 4.12.2024 gitt uttrykk for at fagrapporten fra Cowi har mangler når det gjelder vurdering av lite tilrettelegging for fordrøyning og infiltrasjon, usikkerhet om nedbørfeltet og konsekvensene i planområdet

Vi har fått ny rapport fra en annen rådgiver, Siv. Ing. Dordi Skjevling AS rev 10.02.2025. Akseptert I brev fra kommunen av 19.03.2025.

Supplert overvannsnotat av 31.01.2025 revidert 10.02.2025 viser flom-veier og at overvann i dagens situasjon ikke ledes inn på prosjektområdet fra utenforliggende arealer, det er kun eget overvann som må håndteres.

av 100-års nedbørhendelse og, usikkerhet knyttet til dreneringslinjer i Scalgo (flomvei)

Det er vist en forbedring i forhold til i dag, når man legger 25-årsregnet til grunn. Vannmengden til flomveiene vil minskes og avrenningen vil forsinkes sammenlignet med dagens situasjon, forutsatt påslipp til offentlig overvannsledning i tråd med kommunens retningslinje for overvannshåndtering).

Det er ikke grunnlag for i forbindelse med dette planarbeidet å kreve tiltak for forbedring av situasjonen for dagens flomveier.

4-Mattilsynet

Mattilsynets kommentar: Vi har ingen kommentar til hvordan tilgang til drikkevann til planområdet foreslås løst i notatet. Vi ønsker å bli holdt orientert i den videre saksgangen.

Vi tar det til etterretning.

Uttalelsen vil bli ivarettatt ved varsel om vedtak.

5-Barnerepresentanten

Lekeplasser

Plassering av lekeareal vil være skjermet for trafikk, støy og luftforurensning. Sammen med krav til høy brukskvalitet vil nærheten til Søndre torv, med lekeplassen der, veie opp for lite tilgang til sol på lekearealet.

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.

Sykkelparkering

Barnerepresentanten anbefaler at det sees på muligheter for å legge sykkelparkeringen nærmere inngangsdørene slik at det vil være lett å bruke sykkelen sin.

Det er vanskelig å legge sykkelparkering nær inngangsdørene, men det er uansett kort avstand. Det er trangt ute ved inngangene. Sykkelparkering der vil gi hindringer for gående, spesielt for synssvake og orienteringshemmede.

Forslagsstiller har ikke funnet noen plassering nærmere inngang, men viser til at avstanden til sykkelparkeringen likevel er kort. Kommunedirektøren viser også til at avstand til sykkel-parkeringen ikke er lenger enn avstand til bilparkeringen.

Det bør også være lade-muligheter for syklene, samt

Lading av sykkelbatterier skjer oftest ved å ta det

Planforslaget åpner for at sykkelbokser kan etableres på

at det vurderes sykkelbokser/overbygg til syklene i et kriminalitetsforebyggende perspektiv.

Barnerepresentanten ber om at et par parkeringsplassene blir avsatt til moped og lettsykler, slik at ungdom kan parkere sine kjøretøy.

Belysning

Barnerepresentanten minner om viktigheten av god belysning i forbindelse med lekeplassen og bil-sykkelparkeringen.

inn for lading. Dette er sikrest mot tyveri.

Sykkelen kan også oppbevares og lades i uteboden. Disse er på bakkeplan i nordfløyen, inngang ved lekeplassen.

Det vil kunne vurderes etter hvert om en eller flere bilplasser skal nyttes til moped. Det blir opp til framtidige beboere.

Vi tar det til etterretning i videre arbeid. Tas inn i bestemmelsene.

sykkelparkeringen, men kommunedirektøren er enig med forslagsstiller i at behov for trygg sykkelparkering vil kunne ivaretas av boder på bakkeplan i nordfløyen med inngang ved lekeplassen.

Kommunedirektøren mener at brukerne av parkeringsarealet selv bør bestemme dette i fellesskap for å ivareta at behovet kan endre seg over tid.

God belysning vil ivaretas i byggesøknaden, det stilles krav til at det ved igangsetting skal være vist hvordan uteområdene får tilstrekkelig belysning.

6-Sameiet Telegrafalleen 2A

Avfallsanlegg

Det legges opp til ett felles avfallsanlegg på over 30 meter, dette vil gi en lite innbydende innkjøring til vårt sameie. Vi har ikke blitt tatt med på råd om dette. Det er også uheldig at det er plassert tett på lekearealet og det blir trangt når det også skal etableres en gangsoner på samme side som bygget og lekearealet og videre inn til vårt sameie.

Renovasjonsanlegg for Telegrafalleen 2 blir et nytt nedgravd anlegg på parkeringsplassen sør for den sørlige fløyen. Anlegget for 2A blir beholdt som i dag.

I bearbeidet planforslag er naboenes ønske hensyntatt om nedgravd renovasjonsløsning på parkeringsareal i sør (felt f_RA2). Dette også fordi utvidelsen ville ha kommet i konflikt med snølagringsareal langs den kommunale veien Telegrafalleen. Behov for mer kapasitet for avfallshåndtering skal løses med en nedgravd løsning mens kommunen vil tillate at eksisterende renovasjonstorg kan beholdes med dagens plassering og omfang (felt f_RA1).

Ved tømning så skal renovasjonsbil rygge inn fra Telegrafalleen 2 og snu i gangsonen vår og vil i tillegg ved henting av avfall sperre innkjøringen til sameiets parkeringskjeller.

Renovasjonsbilen skal snu ved parkeringsarealet sør for sørlfløya og vil ikke sperre innkjøringen til sameiet 2A.

Det er vist sporingskurver på illustrasjonsplanen, men det må rygges inne på planområdet.

Hvis renovasjonsløsningen opprettholdes som foreslått, ber vi om at fronten lages tett ut mot atkomstveien dvs. tette

Planens bestemmelser stiller ikke krav til dette.

dører inn til alle avlukker. I tillegg belysning i alle avfallsrom.

Vi mener at det må være en mye bedre løsning å beholde dette arealet som parkering slik det er i dag og heller legge nye nedgravde avfallssystemer på noen av parkeringsplassene (forslag på skisse i uttalelsen). De er uenige i at det er umulig, noe som framgår av planbeskrivelsen.

Utkjøring til Telegrafalleen.

Både vi og Statens vegvesen har påpekt at det vil bli større belastning på veger og trafikken generelt i området og spesielt i Telegrafalleen. De mener eksisterende bygg og virksomhet genererer betydelig trafikk som det er, og at konsekvensene av tilbygg for bolig knyttet til trafikkøkning er for lite utredet. De viser også til at det er planlagt bygget en rekke nye p-plasser.

Telegrafalleen og gatene rundt har stor aktivitet av skolebarn på vei til og fra skolen og av en eller annen grunn så kjører både store biler, politibiler og en rekke personbiler denne lille snarveien i rushtidene både om morgenen og om ettermiddagen. En skilting med kun kjøring til eiendommene ville løst veldig mye av denne gjennomgangstrafikken.

Renovasjonsanlegg for Telegrafalleen 2 blir et nedgravd anlegg på parkeringsplassen sør for den sørlige fløyen. Anlegget for 2A blir beholdt som i dag.

Veg- og trafikkmyndighetene kunne vurdere skilting med enveiskjøring eller innkjøring kun til eiendommene. Situasjonen vil bedres ved at vi endrer stigning på avkjørselen. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelse.

Det vil bli færre parkeringsplasser på eiendommen. Ca. 16 plasser utgår til lekeplass, sykkelparkering og avfallsanlegg. Parkering som i dag leies ut til eksterne brukere skal inngå i parkering for beboere i de nye boligene.

Behovet for økt kapasitet skal løses med nedgravd løsning på parkeringsarealet.

Fylkeskommunen, som nå er veieier, har ikke uttalt seg til trafikkmengden på den kommunale veien, kun til at krysset mellom Askveien og Telegrafalleen er bredt og uoversiktlig for myke trafikanter.

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. Telegrafalleen 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 Telegrafalleen og Holmboes gate. Dette er naturlige gangakser til barneskole, leke-/aktivitetsområder eller forretninger.

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

Snølagring:

Det er ikke vist snølagring i illustrasjonsplanen, kun beskrevet i beskrivelsen. Det er beskrevet lagring i plan 1, dette må markeres tydelig i planen og vi oppfatter plan 1 å være Holmboes gate.

Vi ber om at dette beskrives tydeligere slik at det ikke hindrer trafikken inn til vår blokk.

I dag er dette ett stort problem da p-plassene langs muren benyttes til snølagring noe som begrenser atkomsten inn til vår blokk.

Vi setter pris på bestemmelsen om at snøen skal kjøres bort, men synes denne beskrivelsen skal skjerpes ytterligere.

Byggeperioden:

Vi er svært kritiske til byggeperioden og den aktiviteten som skal skje i vår innkjørsel. Dette er godt beskrevet under punkt 3.4.2 men vi ønsker å bli tatt med i diskusjonen for å avklare hvordan dette løses i praksis. Det er ett absolutt krav fra oss at vi vil enhver tid skal ha fri kjøreatkomst inn til vår blokk og at all montasje av byggematerialer og vareleveringer skal skje fra Holmboes gate som allerede er avstengt og ikke vil hindre trafikk på noen måte. Vi ber om at det sikres gjennom bestemmelsene. Dette løses enkelt ved å benytte kran og vareheiser som er dimensjonert for dette.

Det samme gjelder lagring av byggematerialer samt avfallshåndteringen fra byggearbeidene.

Snøen vil fortsatt kjøres bort og ikke lagres på stedet. Dette utgjør en stor årlig kostnad som kommer beboerne i 2A til gode.

Det er et rekkefølgekrav at det skal utarbeides en anleggsplan som sendes til byggemyndigheten.

Vi tar sikte på å hente materialer og utstyr fra Holmboes gate der det er praktisk mulig.

Beboerne i 2A vil bli holdt orientert.

sykkelparkering med bra kapasitet.

Snøen vil måtte kjøres bort om det ikke er plass innenfor planområdet.

Kommunedirektøren viser til at anleggsperioden vil planlegges i forbindelse med byggesaken, bestemmelsen nr. 4.2 krever blant annet at anleggsplanen skal redegjøre for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst i anleggsperioden.