



PLANBESKRIVELSE 3305_437 Detaljregulering for Telegrafalleen 2

Utarbeidet av Gunnar Hallsteinsen, siv ark mnl mai 2024
Sist revidert 13.05.2025

Vedtatt i kommunestyret 26.06.2025, sak 67/05.



Figur 1 Planområdet

1. Sammendrag

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. pbl. § 4-2, første ledd.

Planforslaget erstatter Detaljplan for Telegrafalleen 2 og 2A, plan-ID 0605_371, vedtatt 30.04.2015, og omfatter gnr/bnr. 45/38 og 45/359. Eiendommen 45/38 er i gjeldende reguleringsplanen avsatt til kombinert formål forretning, kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Eiendommen 45/359 er avsatt til boliger med uteområder.

Planens bakgrunn er å tilrettelegge for flere boliger som påbygg på eksisterende bygg på Telegrafalleen 2. I dag er eiendommen brukt til forretning, kontor og tjenesteyting, i kommuneplanens

arealdel er området avsatt til sentrumsformål. I områdeplan Hønefoss er planområdet inkludert, men bestemmelsene sier at den gjeldende detaljplanen fortsatt skal gjelde.

I planforslaget vil det legges opp til videreføring av nåværende formål for eksisterende bygningsmasse i felt BB. Det skal tilrettelegges for boligformål i planlagte påbygg, samt uteoppholdsarealer på bakkeplan og tak i felt KBA.

Andre viktige tema i reguleringsprosessen er trafikkstøy, trafikkstøy er nærmere analysert i medfølgende støyrapport. Denne viser at det må gjøres tiltak med lokal støyskjerming for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på takterrasse.

Geoteknisk rapport viser at områdestabilitetene er ivarettatt for tiltakene som planen tilrettelegger for.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for å bygge på eksisterende bygg på gnr/bnr. 45/38 med boliger i en og to etasjer, med tilhørende uteoppholdsareal og parkering.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Lafton Eiendom AS, Telegrafalleen 2, 3510 Hønefoss

Fagkyndig planrådgiver er Gunnar Hallsteinsen, siv ark mnal.

Arkitekt er Einar Martin Lundstad, siv ark mnal

Grunneier for Telegrafalleen 2 er Lafton Eiendom as

Grunneier for Telegrafalleen 2A er Sameiet Telegrafalleen 2A

2.3 Tidligere vedtak i saken

Området ble regulert i 1986, som plan nr. 154 Kvartalet ved Telegrafan, denne ble erstattet av plan nr. 371 Detaljplan for Telegrafalleen 2, vedtatt 30.04.2015.

Planarbeidet ble startet opp i 2017. Oppstartsmøte ble avholdt 05.10.2017. Det ble i oppstartsmøtet konkludert med at det var usikkert om det kunne anbefales oppstart av planarbeidet på grunn av at planområdet lå innenfor avgrensningen til områdereguleringen for Hønefoss («byplanen») som da var i startfasen. Saken ble lagt fram for Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 15.01.2018 (sak 4/18) der vedtaket var at kommunen ikke anbefalte oppstart av planarbeidet. Formannskapet fattet samme vedtak 23.01.2018 (sak FS 2/18).

Da arbeidet med Områderegulering Hønefoss var kommet dit at merknadsbehandlingen var behandlet i formannskapet som orienteringssak 15.05.2019, var områdereguleringen førende for videre planlegging og utforming innenfor planområdet jf. FS sak: 7/18 og KS sak 14/18. Området for plan 371 ligger nå innenfor Områdeplan Hønefoss, men med bestemmelse om at den gamle planen fortsatt skal gjelde. Arbeidet med detaljregulering for Telegrafalleen 2 kunne da tas opp igjen, denne beslutningen er delegert til rådmannen i gjeldende delegasjonsreglement.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det skal inngås utbyggingsavtale. Kommunen er varslet om det.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Tiltaket det planlegges for, faller ikke under forskriftens §6 jf. vedlegg I, som omfatter tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det faller heller ikke inn under forskriftens §§7 eller 8. Jf. Vedlegg I og II.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstart av planarbeidet ble varslet 21.06.2019 med merknadsfrist 29.08.2019. Annonse var innrykket i Ringerikes blad 26.06.2019.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Det er ingen fylkeskommunale planer i området.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Prosjektet er i tråd med kommunens arealstrategi.

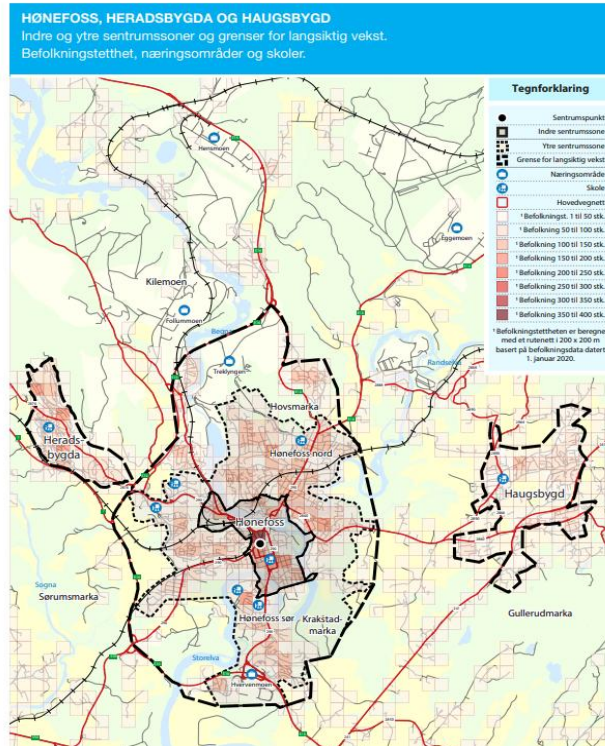
Det ligger innenfor grense for langsiktig vekst og grense for indre sentrumssone. Gjeldende samfunnsdel er vedtatt 30.04.15 og har som hovedmålsetting 70% vekst i Hønefoss-området og 30% i utvalgte lokalsamfunn. Planen vil dermed bygge opp under samfunnsdelens ønske om utvikling av kommunens senterområder.

Fra Arealstrategien:

3. Boligbebyggelse

a. Sentrumssonene og langsiktig grense for vekst i kartene nedenfor, skal være grunnlaget for planlegging av boligbebyggelsen i kommuneplanens arealdel.

b. Ny boligbebyggelse skal hovedsakelig lokaliseres ved fortetting og transformasjon i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd og tettstedene. Det skal være variasjon i boligtyper og boform.



Figur 2- Sentrumssoner (Ringerike kommune)

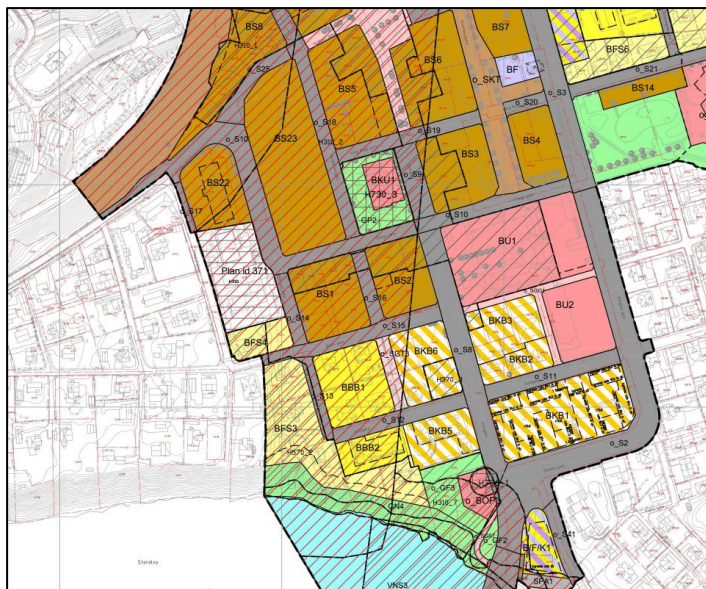
4.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til sentrumsformål. Planområdet ligger der også innenfor faresone for ras og skred (H310)



Figur 3 – Utsnitt fra gjeldende kommuneplankart

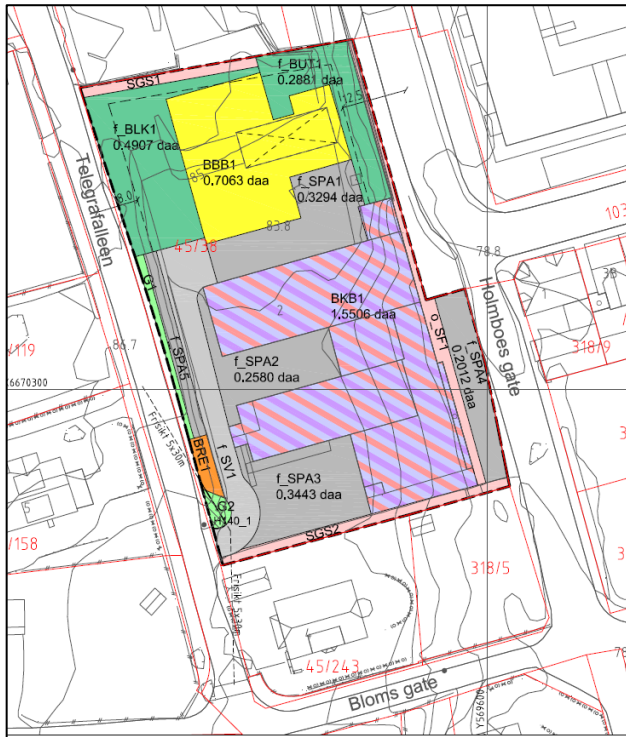
I områderegulering for Hønefoss, også kalt «Byplanen», er det vist til at gjeldende reguleringsplan skal gjelde.



Figur 4 – Utsnitt fra områderegulering Hønefoss, «Byplanen». Planområdet ligger vest i utsnittet markert med plan-id 371.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Området er regulert i gjeldende reguleringsplan Detaljplan for Telegrafalleen 2, plan-ID 0605_371, vedtatt 30.04.2015. Området er regulert til en boligblokk og et område med bygg regulert til kombinert formål forretning, kontor og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Det er også regulert tilhørende uteoppholds- og lekearealer, parkering og renovasjon.



Figur 5 – Utsnitt gjeldende reguleringsplan

4.3 Tilgrensende planer



Figur 6– Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med tilgrensende planer

Gjeldende reguleringsplan mot vest er 281 Helgesbråten.

4.4 Temaplaner

(Bl.a. Folkehelsemeldinga, Grønn Plakat, Energi- og klimaplan for Ringerike)

Folkehelsemeldinga, målsetting:

Kommunen har ansvar for å legge til rette for god livskvalitet gjennom å fremme gode oppvekst- og levekår, og gi tilgang til meningsfylte aktiviteter og fellesskap for alle innbyggerne.

Telegrafalleen 2, vil gi gode levevilkår for barn og voksne gjennom gode uteoppholdsarealer, trafikksikre forhold og nærhet til sentrumsfunksjoner.

Grønn Plakat

Hovedmål: Bevare hovedtrekkene i nåværende grønnstruktur og unngå videre oppdeling og splittelse av områdene.



Figur 7 - Grønn Plakat viser ingen grønnstruktur i planområdet

Energi- og klimaplan:

Målsetting

Ringerike skal være et forbilde innen energieffektivisering, bruk av fornybare energikilder og reduksjon av klimagassutslipp

Prosjektet ligger i konsesjonsområdet for fjernvarme, og har et utbyggingsareal som gir tilknytningsplikt. Prosjektet vil knyttes til fjernvarmeanlegget, og vil få vannbåren varme.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Planforslaget skal opplyse om hvilke nasjonale, regionale og kommunale føringer som gjelder for planen. Dersom planforslaget avviker fra overordna føringer, skal dette komme klart fram i planbeskrivelsen og begrunnes og vurderes.

Statlige føringer:

RPR statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Utbyggingen av prosjektet er i tråd med denne RPR. Den er i tråd med kommuneplanens strategi, med fortetting i bynært område.

Retningslinjene for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging. Prosjektet er planlagt i tråd med T1442. Det er planlagt støytiltak for uteoppholdsareal. Prosjektet er i tråd med T150 om luftkvalitet. Det skal ikke inneholde virksomhet som gir luftforurensning. Det ligger ikke i område med dårlig luftkvalitet. Se rapporten «Kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss».

Den nasjonale strategien *Bolig for velferd* (2014-2020)

Prosjektet planlegges med boliger som passer alle, eldre, barnefamilier, funksjonshemmede, med toroms og treroms boliger.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og -beredskaps veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

Det er gjort en ROS-analyse for å identifisere risiko. Resultatet av analysen er hensyntatt i planleggingen og sikret gjennom bestemmelser.

SPR Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, vedtatt i 2018.

Prosjektet er planlagt for å tåle ekstremvær, med plan for overvannshåndtering.

Forurensningsloven og forskrift som regulerer disponering av overskuddsmasser av jord og stein som ikke er forurenset.

Det skal ikke graves i planområdet. Boligene skal bygges på eksisterende bygg.

RPR Barn og unge

Prosjektets uteområde er skjermet mot trafikk og støy. Det skal etableres sandlekeplass for de minste barna. De større barna må bevege seg i retning Schjongslunden eller Fosseparken/Søndre Park.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

Prosjektet legger vekt på bærekraftig utforming, med trygge uteområder.

Fylkeskommunale føringer:

Samferdselsstrategi 2022-2033

Denne har som hovedmål å fremme bærekraftig mobilitet. Prosjektet bidrar til mindre transportvolum gjennom å lokalisere boliger sentrumsnært.

Regional planstrategi 2020-2024

Denne handler om sikre livskvalitet, bærekraft og miljø. Prosjektet er planlagt etter verdier som oppfyller denne målsettingen.

Kommunale føringer:

Parkeringsstrategi for Hønefoss 2020-2030

Planforslaget er i tråd med Områdeplan Hønefoss.

Kommunedelplan for gående og syklende

Denne viser trase i Holmboes gate med gående og syklende separert..

Plan for syklende i Hønefoss

Se ovenfor.

Energi- og klimaplan.

Se pkt. 4.4

Formingsveileder

Planområdet er i formingsveilederen kategorisert som blandet område. Prosjektet tar sikte på å tilpasse seg formingsveilederens anbefalinger om skala, materialer, farger og beplantning.

Veg- og gatenorm

Elementene av veier, fortau og gang-/sykkelvei er eksisterende og skal i hovedsak beholde sin nåværende form og materialbruk.

Trafikksikkerhetsplan 2017-2021

Planen har en nullvisjon for drepte og skadde i trafikken på Ringerike. Dagens trafikksystem beholdes i planområdet.

Hovedplan avløp og vannmiljø 2017-2027.

Den har som et mål å sikre god behandling av overvann og hindre «fremmedvann». Prosjektet legger opp til forsvarlig håndtering av overvannet.

Dette ivaretas i prosjektet ved fordrøyning og full separering av avløp.

Retningslinjer for overvannshåndtering

Disse retningslinjene er fulgt i planleggingen. Jf. fagrapport om VA, Cowi 21.08.2023.

Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til Fjernvarmeanlegg i Hønefoss

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og har et utbyggingsareal som gir tilknytningsplikt. Det vil knyttes til og prosjektet får vannbåren varme.

Parkeringsforskrift for Ringerike kommune.

Prosjektet vil følge bestemmelser for Områdeplan Hønefoss.

Grønn plakat

Se pkt. 4.4

Forskrift om renovasjon

Renovasjonsløsningen er i tråd med forskriften og planlagt i samarbeid med den som har konsesjon for innsamling.

Strategi for universell utforming

Prosjektet følger prinsippene i strategien.

Krav til lekeplasser

Prosjektet vil oppfylle kravene til lekeplasser i Områdeplan Hønefoss.

Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040

Planområdet ligger innenfor sentrumsplanen, se pkt. 4.1.2.

Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap

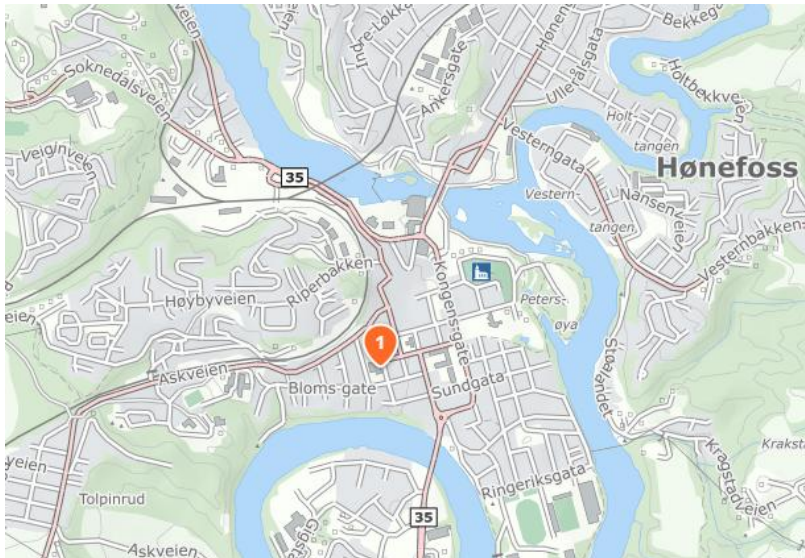
Retningslinjene er fulgt. Dette er dokumentert i et Brannteknisk notat fra Roar Jørgensen as, 25.05.2023.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Beliggenhet

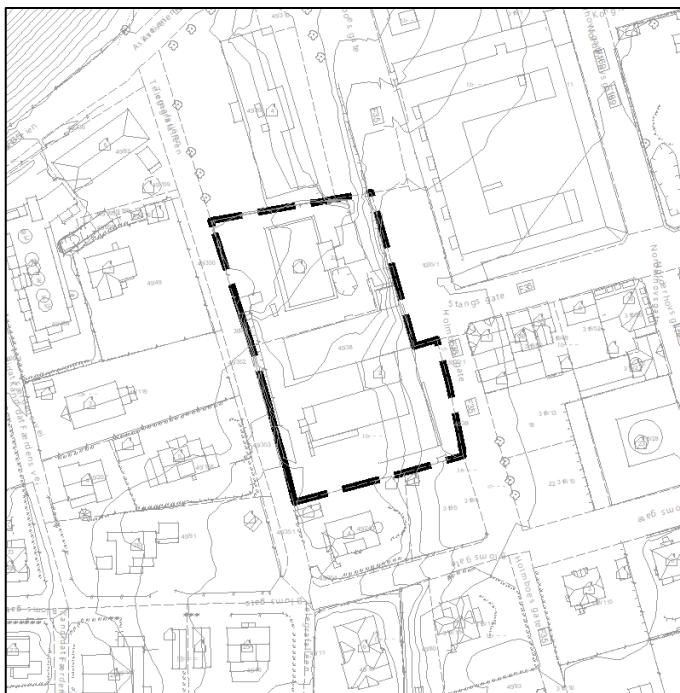
Planområdet ligger sør for Hønefoss bru, mellom Holmboesgate og Telegrafalleen. Beliggenhet vises på figur 8.



Figur 8 – Utsnitt fra 1881.no. Planområdet vist med oransje stift merket «1» på kartet

Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er avgrenset etter gjeldende reguleringsplan for Telegrafalleen 2 med plan ID: 371, og følger i hovedsak eiendomsgrensene til gnr/bnr. 45/38 og 45/359. Planområdet er på ca. 5 daa.



Figur 9 Planavgrensning

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag bebyggt. Innenfor gnr./bnr. 45/359, Telegrafalleen 2A, er det en boligblokk med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering. På gnr./bnr.45/38, Telegrafalleen 2 er det et U-

formet bygg som inneholder forretningslokaler og kontorer. Nord for planområdet, i samme kvartal ligger en forretningsgård. Mot sør og vest ligger lett boligbebyggelse. Mot øst ligger sentrumsbebyggelse med bl.a. Kuben kjøpesenter.



Figur 10 - Utsnitt, flyfoto med planavgrensning

5.3 Stedets karakter

Struktur og estetikk/byform

Bebyggelsen i planområdet danner avslutningen mot vest på sentrumsbebyggelsen med større, tyngre bygg. Den har et bymessig preg. Den har ikke spesielle estetiske kvaliteter.



Figur 11-Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet sett fra Telegrafalleen(maps.google.no)

Eksisterende bebyggelse

Dagens bebyggelse i planområdet er tung bebyggelse med betong som hovedmateriale. På Telegrafalleen 2 er det et forretningsbygg som er delt i flere volumer, bygd i fjerde kvartil 1990-

tallet. Det danner delvis fondvegg for Stangs gate. På Telegrafalleen 2 A er det en boligblokk i ett stort volum bygd i første kvartil 2000-tallet.



Figur 12 - Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet sett fra Holmboes gate(maps.google.no)

5.4 Landskap

Topografi og landskap

Bysentrum ligger på en flate med svak sørhelling. Planområdet ligger som en avgrensning av flaten mot vest.

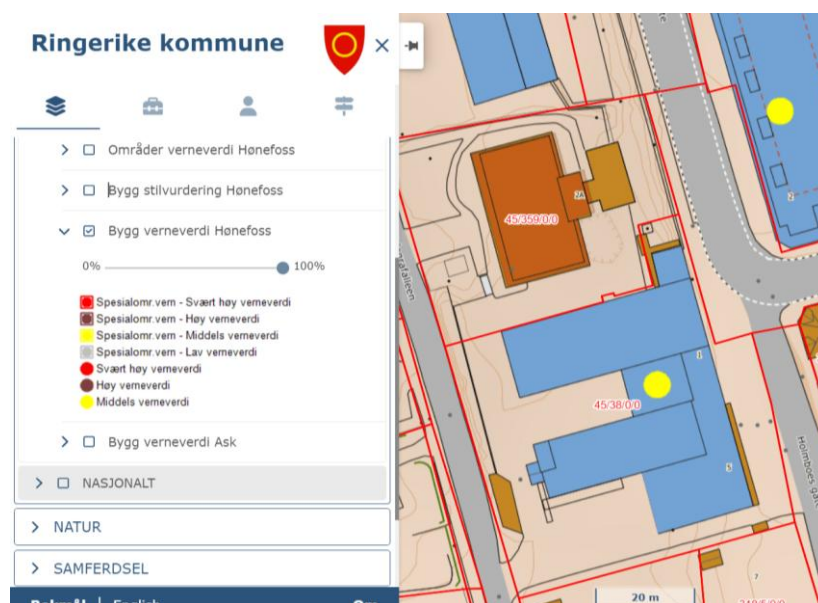
Solforhold

Det er gode solforhold i planområdet. Ingen store bygninger som kaster skygge.

Lokalklima

Lokalklimaet i planområdet skiller seg ikke ut fra det som er fremherskende i Hønefoss/Ringerike.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Bebyggelsen på Telegrafalleen 2 er gitt middels verneverdi av kommunen. Den har ingen spesielle estetiske verdier.

Da hele planområdet er bebygd, eller opparbeidet på annen måte er det ingen kjente naturverdier i området.

Det er ikke uteområder for allmennheten i planområdet, men uteoppholds- og lekearealer for de eksisterende boligene på 2A. Det er tilgjengelige uteområder innenfor rimelig avstand, Fengselsparken, Fosseparken, Søndre Park, Schjongslunden.

Det er ingen jord-/landbruksområder innenfor planområdet.

Det er kjøreatkomst til underetasjen i Telegrafalleen 2, fra Holmboes gate, med parkering langs bygget fasade.

Det er kjøreatkomst med avkjøring til Telegrafalleen 2 og 2A fra Telegrafalleen med parkering langs fasadene på Telegrafalleen 2.



Figur 14 – Trafikksituasjon i dag.

Vegsystem

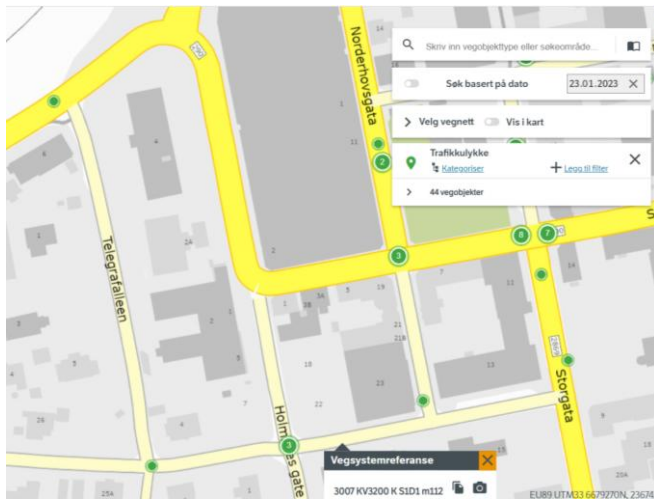
Det er kjøreveg internt i planområdet fra områdets sør-vestre hjørne, langs Telegrafalleen 2 og fram til Telegrafalleen 2A.

Trafikkmengde

Trafikkmengden i Holmboes gate er 3600. For Telegrafalleen er det ikke registreringer.

Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert trafikkulykker i eller inntil planområdet.



Figur 15 – Trafikkulykker, (vegkart.no)

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

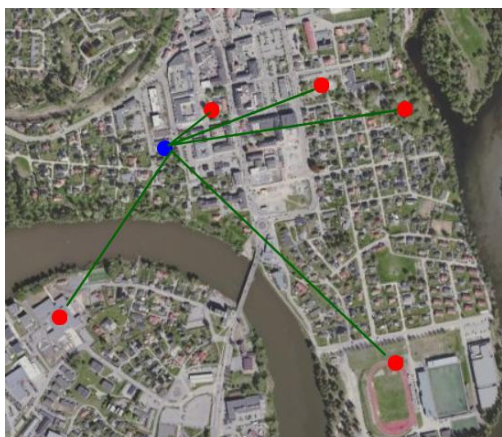
Det er ingen spesielle punkter i planområdet, hvor myke trafikanter er spesielt utsatt for fare.

Kollektivtilbud

Det er nært til «Bussgata» med sentralt stoppested.

5.10 Barns interesser

Det er opparbeidet lekeplass for Telegrafalleen 2A for de minste barna for boligene der. De større barna kan bevege seg til Fengselsparken, Fosseparken, Søndre Park, Benterud Skole eller Schjongslunden.



Figur 16 - Lekeområder

5.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet.

Det er skolekapasitet for Barneskole på Benterud og for Ungdomsskole på Veienmarka.



Figur 17 – Benterud skole – Veienmarka Ungdomsskole

Barnehagedekning

Det er full barnehagedekning i Hønefoss.



Figur 18 Hønefoss Barnehage

Annet

Det er mange tilbud for barn og unge i og nært Hønefoss sentrum.

5.12 Universell tilgjengelighet

Dagens bebyggelse er tilgjengelig i tråd med TEK 17 med unntak av atkomst fra Telegrafalleen som delvis er for bratt.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Trafo

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Bebyggelsen på Telegrafalleen 2A er tilkopleet.

Bredbånd/fiber

Bebyggelsen er koplet til fiber-bredbånd.

5.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Se geoteknisk notat om områdestabilitet fra Hjelme as av 11.10.2021 samt kontrollnotat fra Grunnteknikk as av 30.11.2021.

Konklusjon:

Gjennomgang av prosedyre for vurdering av områdestabilitet, viser at et skred utløst i skråningen

ned mot Storelva ikke vil nå eiendommen i Telegrafalleen 2.

Tiltaket ligger hverken i et løsne- eller utløpsområde for skred.

Eiendommen i Telegrafalleen 2 anses som klarert for skredfare iht. TEK17 §7-3 og NVEs

Kvikkleireveileder.

Ev. rasfare. Se ovenfor

5.15 Støyforhold

Se støyrapport fra Mjøsplan as av 14.10.2020.

Konklusjon:

Uteoppholdsarealer på takterrasser og grunn nærmest Telegrafalleen vil oppfylle anbefalinger i T-1442 uten støytiltak. For takterrasse mot Holmboes gate anbefales tett rekkverk med en høyde på min. 1,3 m.

Med en så liten overskridelse av anbefalinger i T-1442 (3db) vil det ikke være nødvendig med støytiltak på fasade.

Innendørs lydnivå vil være overholdt for alle støyfølsomme rom. Standard fasadeelementer vil være tilstrekkelig med hensyn til innendørs lydnivå.

5.16 Luftforurensing

Prosjektet er i tråd med T150 om luftkvalitet. Det inneholder ikke virksomhet som gir luftforurensning. Det ligger ikke i område med dårlig luftkvalitet. Se rapporten «Kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss».

«Forurensingsbelastningen i Hønefoss sentrum er størst i umiddelbar nærhet av vegstrekingen Hønefoss – Kongensgate – Oslovegen».

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes. Se Sjekkliste

Rasfare

Ikke i skredfarlig område, se geo-rapport

Flomfare

Ikke i flomsone.

Vind

Ikke aktuelt her.

Støy

Støyrapport setter krav til støyskjerming av uteområde mot Holmboes gate. Dette blir ivaretatt i rekkefølgebestemmelse.

Luftforurensing

Planområdet ligger ikke i kritisk område.

Forurensing i grunnen

Det skal bygges på og ikke graves i grunnen.

Radon

Det skal bygges på eksisterende bygg.

Beredskap og ulykkesrisiko

Det er risiko for ulykke på veg og jernbane samt anlegg. Det ligger utenfor de virkemidler som planen rår over og håndteres av annet lovverk.

Andre relevante ROS tema

Tilkomst for utrykningskjøretøy. For dokumentasjon på atkomst for brannkjøretøy, se brannnotat.

5.18 Næring

Telegrafalleen 2 inneholder ulike bedrifter innen helse og kontor.

2A er en ren boligeiendom.

5.19 Analyser/utredninger

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Planområdets arealbruk vil ikke endres vesentlig fra dagens situasjon. Eksisterende formål beholdes, men det legges til bolig i formålet der det tidligere kun har vært kombinert formål forretning/kontor og tjenesteyting. Endringen vil gjøre at det åpnes for å kunne bygges boliger oppå eksisterende bygningsmasse, samt opparbeide tilhørende uteoppholdsareal innenfor gnr/bnr. 45/38.

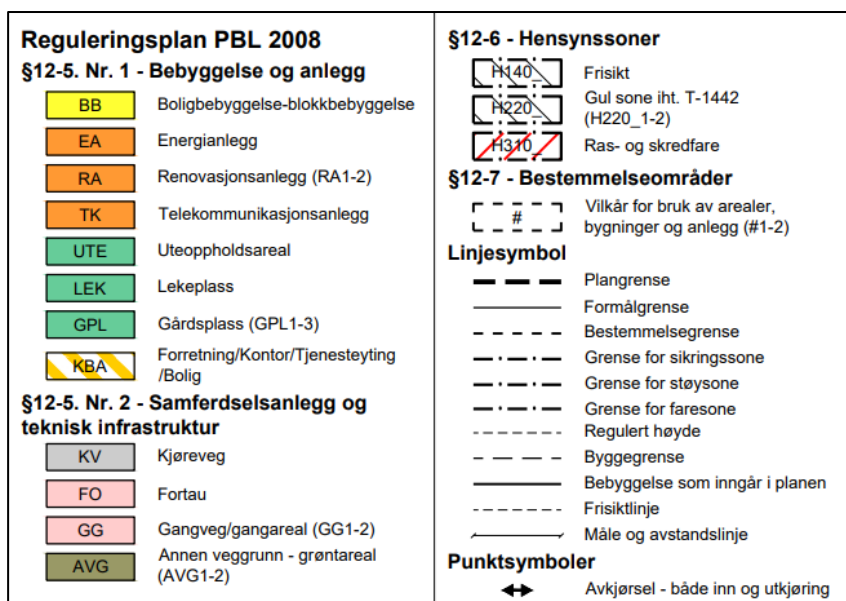
6.1.2 Arealregnskap – omdisponering

Ikke noe landbruksareal omdisponeres.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Figur 19 – planforslag (Lyng/GH)



Figur 20 - Planforslag, plankart - tegnforklaring

Arealformål	
§12-5 nr. 1- Bebyggelse og anlegg	Areal m²
1113 – Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB	706
1510 – Energianlegg, EA	5
1550 – Renovasjonsanlegg f_RA1	40
1550 – Renovasjonsanlegg f_RA2	43
1570 – Telekommunikasjonsanlegg TK	37
1600 – Uteoppholdsareal, f_UTE	254
1610 – Lekeplass, f_LEK	530
1620 – Gårdsplass, f_GPL1	378
1620 – Gårdsplass, f_GPL2	10
1620 – Gårdsplass, f_GPL3	271
1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål, KBA	2125
Sum areal denne kategori	4402
§ 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 – Kjøreveg, f_KV	275
2012 – Fortau, SF	57
2016 – Gangveg/gangareal/gågate, f_GG1	68
2016 – Gangveg/gangareal/gågate, f_GG2	157
2019 – Annen veggrunn – grøntareal, f_AVG1	118
2019 – Annen veggrunn – grøntareal, f_AVG2	27
Sum areal denne kategori	703
Totalt alle kategorier	5105
Hensynssoner	
§ 12-6 - Hensynssoner	
140 – Frisikt (H140)	16
220 – Gul sone iht. T-1442 (H220)	1119
220 – Gul sone iht. T-1442 (H220)	380
310 – Ras og skredfare (H310)	1155
Totalt alle kategorier	2671

Figur 21 - Arealtabell

6.2.1 Reguleringsformål BB

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

SOSI-kode: 1113

Feltnavn: BB

(706,2m²)

Reguleringsformålet videreføres uendret fra gjeldende reguleringsplan. Eksisterende bebyggelse innenfor formålet har en tillatt høyde på 5 etasjer, samt underetasje. Maksimal utnyttning av området er satt til 2646m² BRA, byggehøyde for eksisterende bebyggelse er satt til maksimal kote +103. Byggegrenser vises i plankartet og er lagt 8 m fra midtlinje Telegrafalleen og 12,5 m fra midtlinje Holmboes gate.

Arealer BRA på Telegrafalleen 2A:

P kjeller BRA 580.7 m2

1 etasje BRA 438.8 m2

2 etasje BRA 438.8 m2

3 etasje BRA 438.8 m2

4 etasje BRA 438.8 m2

5 etasje BRA 309.8 m2

Til sammen BRA 2645.7 m2

6.2.2 Reguleringsformål EA

-Energianlegg.

Sosi-kode 1510

Feltnavn EA

(5m2)

Energianlegg (1510). På feltet er det plassert trafo.

6.2.3 Reguleringsformål f_RA1

-Renovasjonsanlegg

SOSI-kode: 1550

Feltnavn: f_RA1

(40,2m²)

Renovasjonstorget er videreført fra gjeldende reguleringsplan og er felles for planområdet. Anlegget er plassert inntil avkjøring fra Telegrafalleen og lett tilgjengelig for renovatører.

6.2.4 Reguleringsformål f_RA2

-Renovasjonsanlegg

SOSI-kode: 1550

Feltnavn: f_RA2

Det reguleres areal til et nedgravd renovasjonsanlegg i tillegg til eksisterende renovasjonstorg for å dekke behov for flere beholdere. Den nedgravde avfallsløsningen skal være felles for KBA og er godkjent av avfallsselskapet (e-post av 29.04.2025).

6.2.5 Reguleringsformål TK

-Telekommunikasjonsanlegg

SOSI-kode: 1570

Feltnavn: TK

Feltet omfatter areal til eksisterende mast for teleinstallasjoner.

6.2.6 Reguleringsformål f_UTE

-Uteoppholdsareal

SOSI-kode: 1600

Feltnavn: f_UTE1

(254,5m²)

Felles uteoppholdsareal er videreført fra gjeldende plan og plassert i planområdets nordøstre hjørne inntil boligbygget.

6.2.7 Reguleringsformål f_LEK

-Lekeplass

SOSI-kode: 1610

Feltnavn: f_LEK

(530,5m²)

Felles lekeplass er plassert inntil felt BBB i planområdet nordvestre hjørne, skal være utformet iht. prinsippet om universell utforming og inneholder bla. lekeapparater som huskestativ. Lekeplassen er oppbygd med harde og myke plater.

6.2.8 Reguleringsformål f_GPL1

-Gårdsplass

SOSI-kode: 1620

Feltnavn: f_GPL1

(378,7m²)

Felt GPL 1 skal være felles for felt BB og skal benyttes til gårdsplass og innkjøring til parkeringskjeller for felt BB.

6.2.9 Reguleringsformål f_GPL2

-Gårdsplass

SOSI-kode: 1620

Feltnavn: f_GPL2

(10m²)

Felt GPL2 er nåværende terrengtrapp og skal nyttes til felles atkomst opp fra Holmboes gate.

6.2.10 Reguleringsformål f_GPL3

-Gårdsplass

SOSI-kode: 1620

Feltnavn: f_GPL3

(270,9m²)

Felt GPL 3 skal være felles for felt KBA og skal benyttes til gårdsplass for felt KBA. For felt KBA kan parkering dekkes innenfor felt KBA og felt f_GPL3.

6.2.11 Reguleringsformål KBA

-Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig

SOSI-kode: 1800

Feltnavn: KBA

(2125,3m²)

Reguleringsformålet skal legge til rette for å utvide eksisterende bygningsmasse i høyden med påbygg i 1 og 2 etasjer. Hensikten med påbyggene er å tilby sentrumsnære boliger.

Boligene som bygges på skal være av type blokk. Den nordlige fløyen skal påbygges en etasje med 8 toroms boliger, hver med et areal på min 40 m² Bra.

I den sørlige fløyen skal det påbygges to etasjer med fire treroms/fireroms boliger i hver etasje, hver med et areal på min 75 m² Bra. Til sammen 8 treroms boliger i den sørlige fløyen

Totalt skal det påbygges 16 boliger.

Det skal være oppbevaringsplass for boligene i tråd med Tek17.

Det er også planlagt uteplasser i tilknytning til boligene, sandlekeplass i gårdsrommet mellom de to fløyene, og et areal på uteopphold på taket til den nordlige fløyen.

Reguleringsplanen sikrer at det ved etablering av bolig skal opparbeides lekeareal på bakkeplan på minst 100 m² mellom nordre og søndre fløy, og felles uteoppholdsareal på tak på nordre fløy på minst 500 m². Parkering på sørsiden av bygget vil fortsette inntil vegglivet under balkonger for å kunne utnytte arealet best mulig. Maksimal utnytting av området er satt til 4430 m² BRA, byggehøyde settes til kotehøyde +100.

Eksisterende bygg 2449

Påbygg 1089

Parkering 18x44=792

Sum Maks BRA 4330 m²

(Etter veileder Grad av utnytting)

6.2.12 Reguleringsformål f_KV

-Kjøreveg

SOSI-kode: 2011 Feltnavn: f_KV

(275,3m²)

f_KV er felles adkomstveg til BB og KBA fra Telegrafalleen.

6.2.13 Reguleringsformål o_SF

-Fortau

SOSI-kode: 2012

Feltnavn: o_SF

(56,9 m²)

Felt o_SF består av arealer som er opparbeidet til fortau i Stangs gate.

6.2.14 Reguleringsformål f_GG1

-Gangveg/gangareal/gågate

SOSI-kode: 2016 Feltnavn: f_GG 1– 2

(225,6m²)

f_GG1 helt syd i planområdet er atkomst til KBA for gående og syklende, reguleres til felles for hele planområdet.

f_GG2 er asfaltert adkomst til BB for gående og syklende, reguleres til felles for felt BB.

6.2.15 Reguleringsformål f_AVG1 – 2

-Annen veggrunn – grøntareal

SOSI-kode: 2019

Feltnavn: AVG1 – 2

(1452m²)

Feltene er opparbeidet til grønt sideareal til veien Telegrafalleen.

6.2.16 Sikringssone friskt H140_1

Område for å ivareta sikt/trafikksikkerhet i forbindelse med avkjørsel til planområdet fra Telegrafalleen. I frisktsonen skal det ikke kunne etableres noe som rager mer enn 0,5 meter over bakkenivå.

6.2.17 Støysone gul H220_1-2

Område for å ivareta tiltak mot støy.

6.2.18 Faresone Ras og skredfare

Hensynssone H310 omfatter potensielt utløpsområde for skred definert for registrert kvikkleiresone 2264 Riperbakken.

6.2.19 Bestemmelsesområde #1

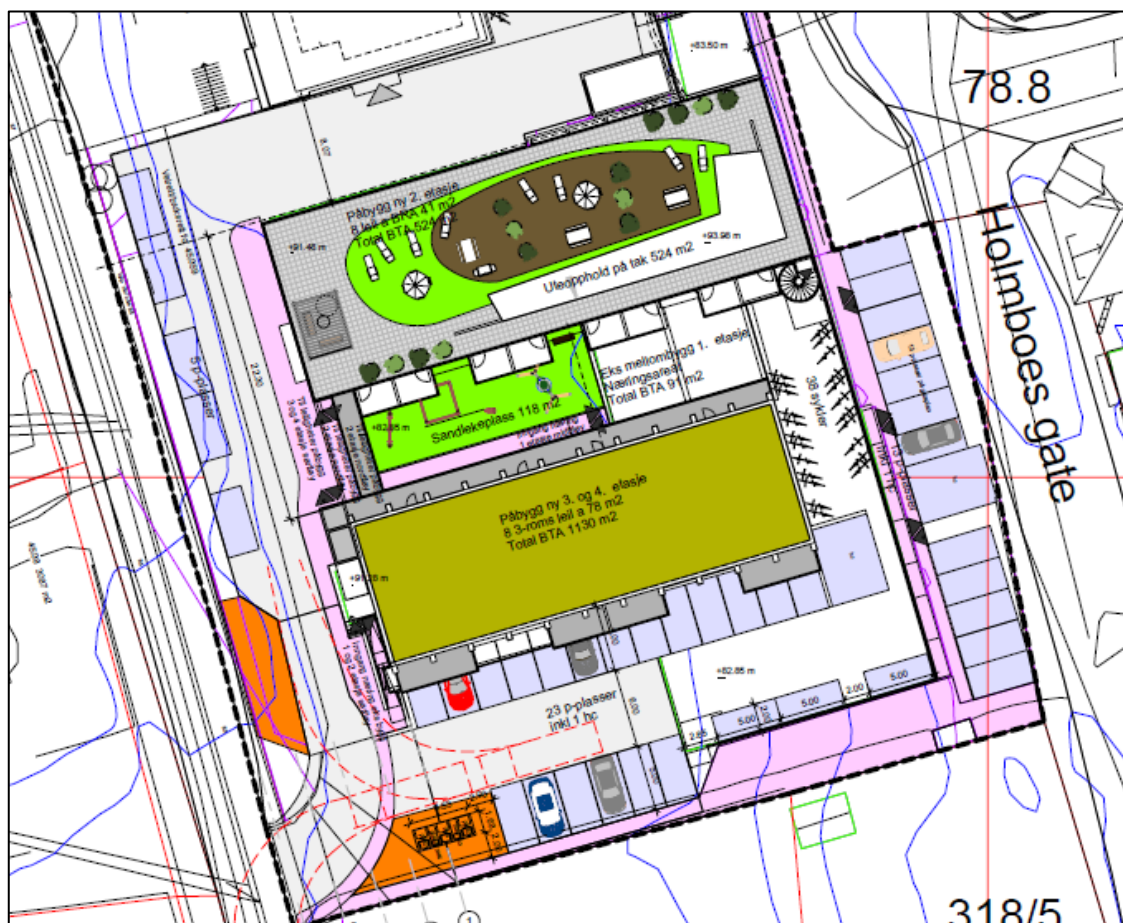
Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres en gangbru mellom søndre fløy og felles takterrasse på taket av nordre fløy. Gangbruene kan ha en bredde på inntil 2,5 meter.

6.2.20 Bestemmelsesområde #2

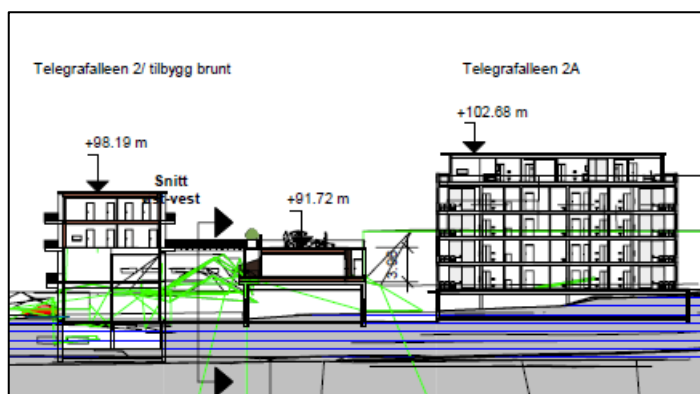
Bestemmelsesområde #2 angir område som skal benyttes til parkering av biler og sykler for hele bygget i felt KBA.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

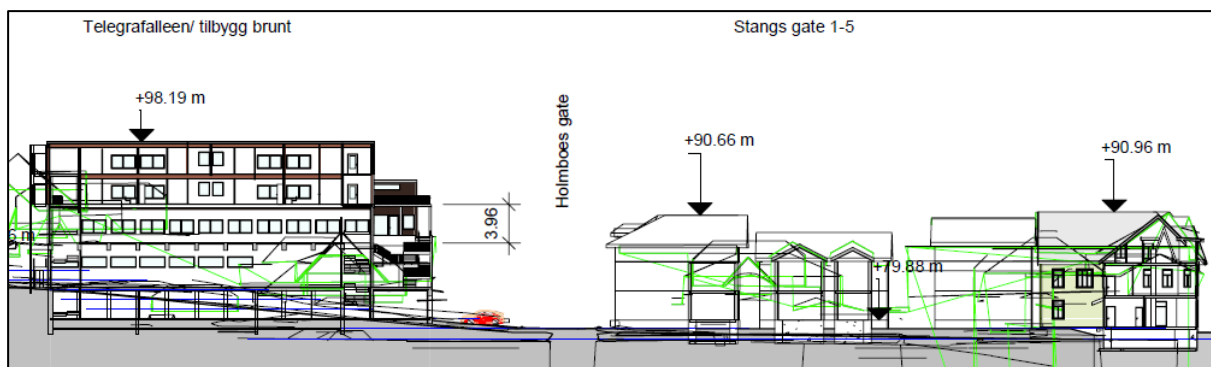
Ny bebyggelse plasseres på taket av eksisterende bygg. Arealer til parkering vil i hovedsak videreføres som parkering, bortsett fra deler av arealet som vil brukes til lekeareal og nedgravd avfallsanlegg for KBA. Uteoppholdsarealene vil med dette ligge skjermet til, med god tilgjengelighet fra boligene i KBA. Det etableres uteoppholdsareal på taket av det nordlige påbygget.



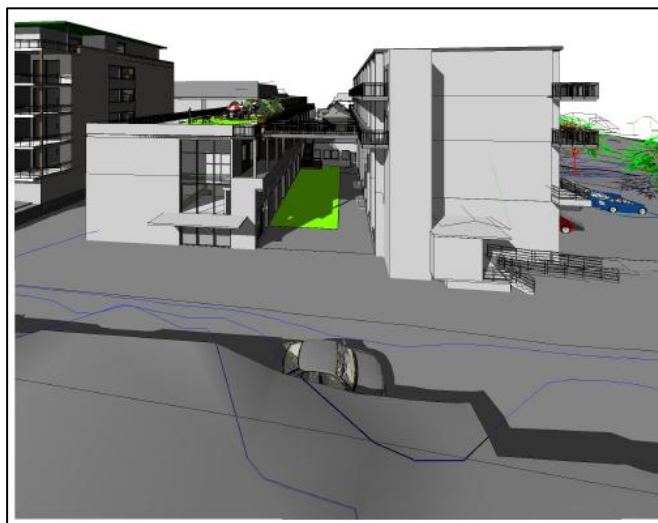
Figur 22 – Illustrasjonsplan (Einar Lundstad)



Figur 23 Terrengsnitt nord-sør (Einar Lundstad)



Figur 24 Terrengsnitt øst-vest (Einar Lundstad)



Figur 25 – Fra vest (Einar Lundstad)



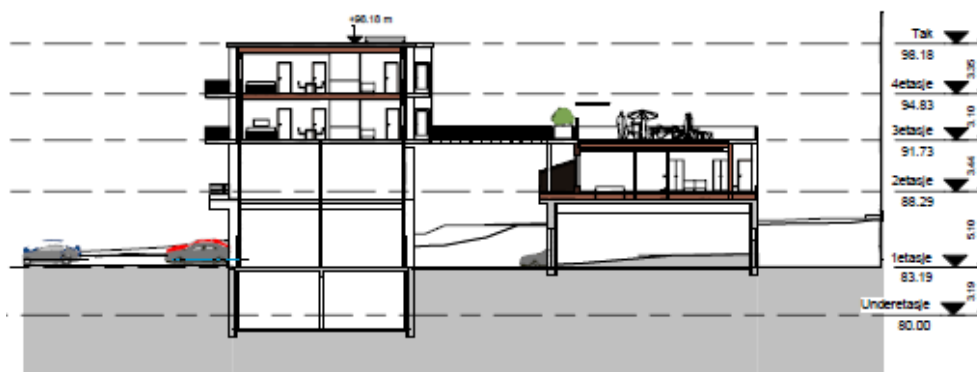
Figur 26 – Bakkeperspektiv fra Holmboes gate, fra sør-øst (Einar Lundstad)

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Kotehøyde for eksisterende bebyggelse innenfor felt BB reguleres med maksimal kotehøyde +102,83.

For bebyggelse innenfor felt KBA framgår maksimale kotehøyder av plankartet. Planen tilrettelegger for påbygg på eksisterende bebyggelse med en etasje på nordfløya og to etasjer på sørfløya.

Nedenfor vises et snitt for å illustrere hvordan høydeforhold blir etter utbygging.



Figur 27 – Snitt nord-sør (Einar Lundstad)

6.3.2 Grad av utnyttning

Maks m² BRA reguleres slik:

Telegrafalleen 2, KBA:

Eksisterende bygg 2449

Påbygg 1089

Parkering 18x44=792

Sum Maks BRA 4330 m²

(Etter veileder Grad av utnyttning)

Telegrafalleen 2A, BB:

BRA på Telegrafalleen 2A:

P kjeller BRA 580.7 m²

1 etasje BRA 438.8 m²

2 etasje BRA 438.8 m²

3 etasje BRA 438.8 m²

4 etasje BRA 438.8 m²

5 etasje BRA 309.8 m²

Sum eksisterende og maks BRA 2645.7 m²

Feltet tillates utnyttet med maksimalt m² BRA 2646 m². Det er ikke potensiale for å bygge mer på felt BB.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

I påbyggene som planen tilrettelegger for på felt KBA tillates det kun etablering av leiligheter, antall m² BRA til forretning/kontor/tjenesteyting økes ikke. Det vil derfor ikke bli noen

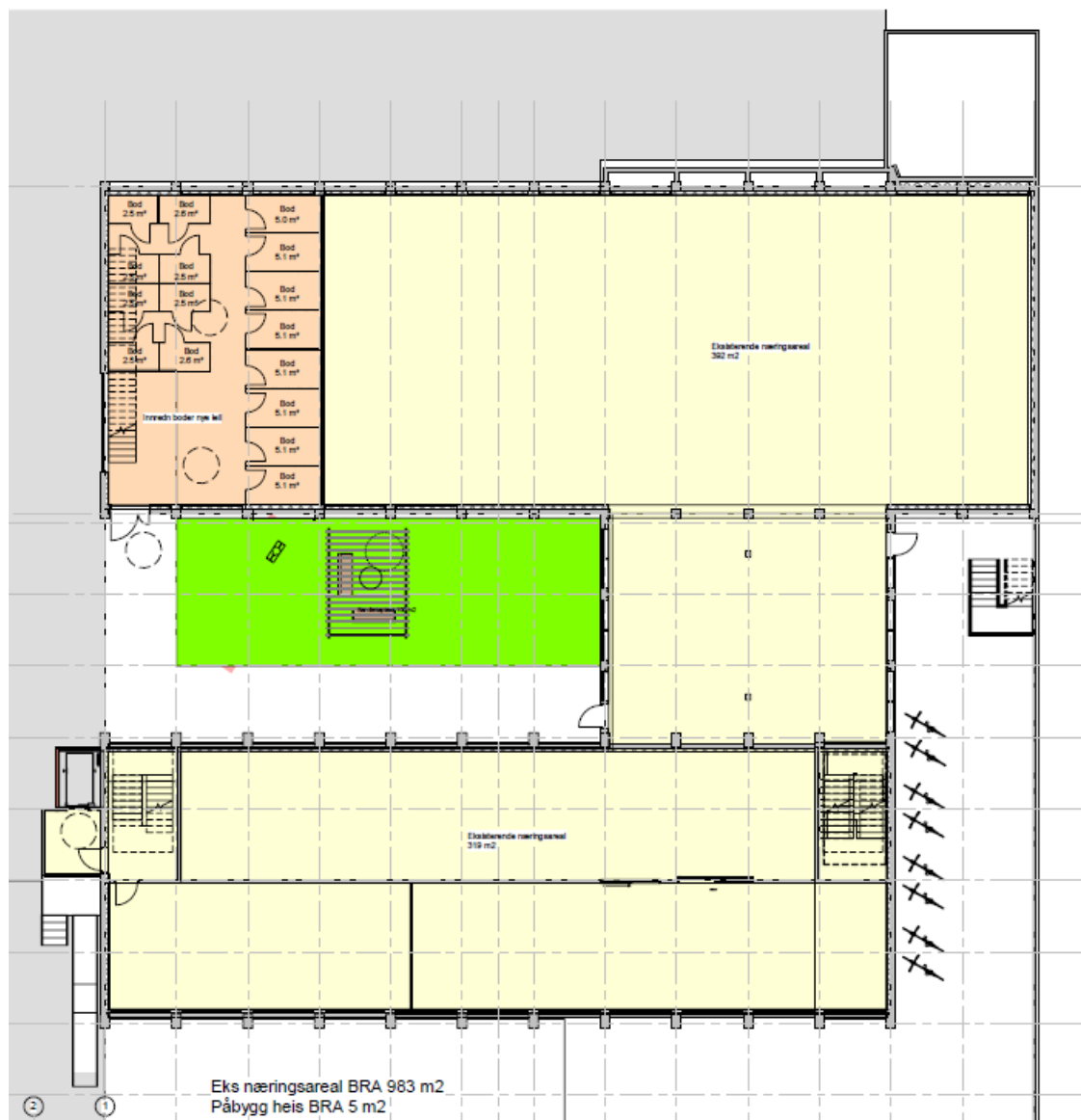
endringer i arbeidsplasser ut over de som allerede er tilknyttet eksisterende næringsarealer på området.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

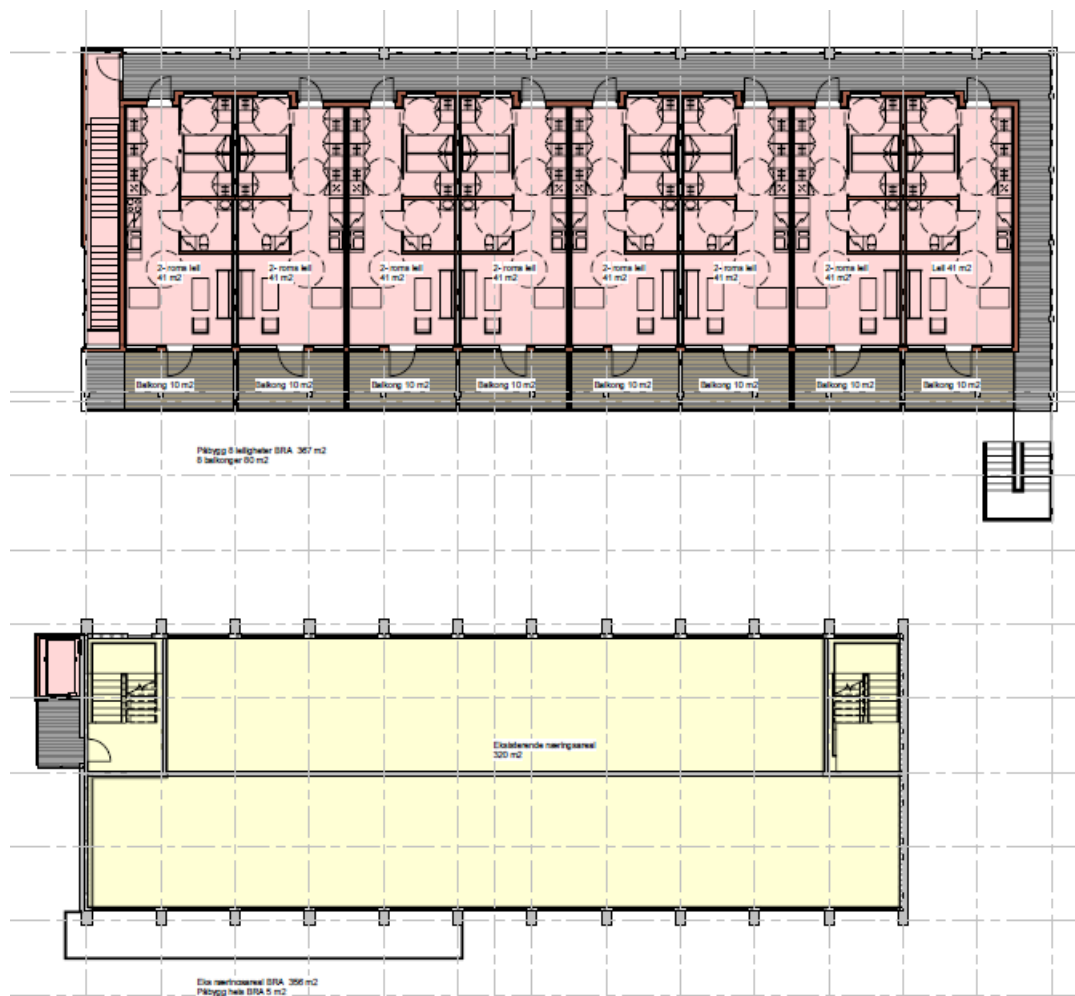
I de to nye påbyggene i felt KBA er det planlagt 16 boenheter med ulik størrelse, planen tillater ikke flere boenheter, jf. bestemmelsenes nr. 5.2.2

Av bestemmelsenes nr. 5.2.2 følger videre at:

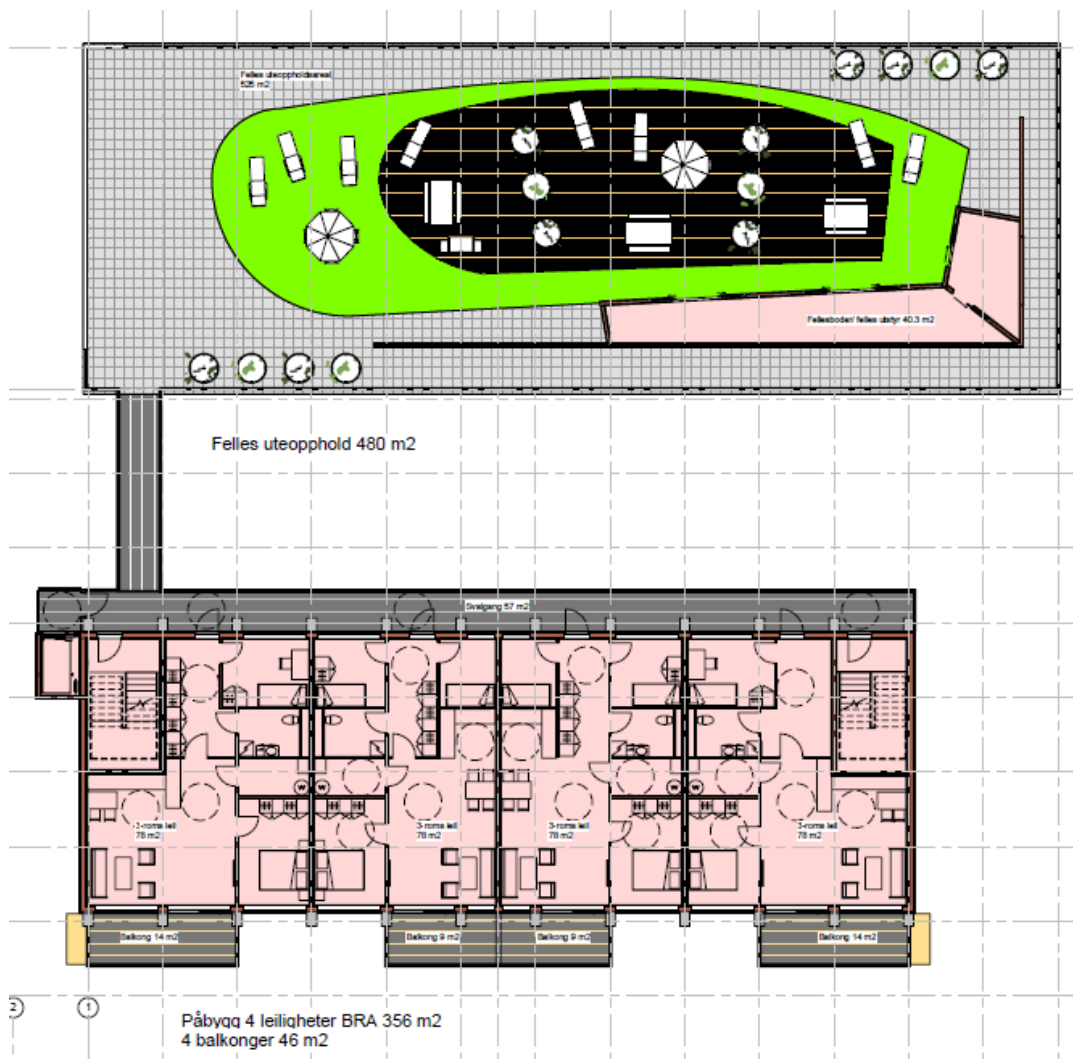
- Minst 6 av boenhetene skal være to-roms leiligheter med minst 40 m² BRA.
- Minst 6 av boenhetene skal være tre eller fireroms leiligheter over 70 m² BRA.



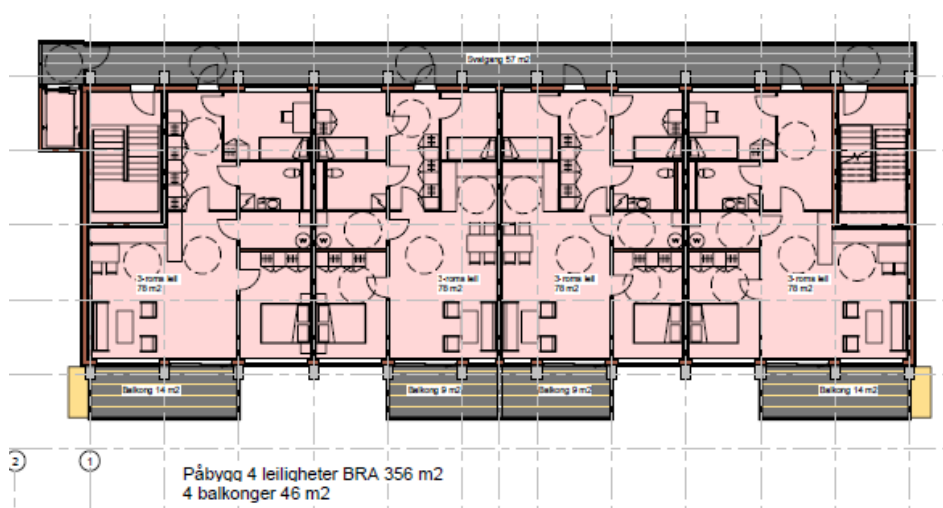
Figur 28 -1.etasje



Figur 29 2.etasje



Figur 30 3.etasje



Figur 31 4.etasje

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Hensikten med planen er å tilrettelegge for å bygge på eksisterende bygg på gnr/bnr. 45/38 med boliger i en og to etasjer, med tilhørende uteoppholdsareal og parkering.

Boligene som bygges på skal være av type blokk. Den nordlige fløyen skal påbygges en etasje med 8 toroms boliger, hver med et areal på min 40 m² BRA.

I den sørlige fløyen skal det påbygges to etasjer med fire treroms/fireroms boliger i hver etasje, hver med et areal på min 75 m² BRA. Til sammen 8 treroms boliger i den sørlige fløyen. Totalt skal det påbygges 16 boliger.

Parkeringsplassene er lokalisert på dekket over underetasjen, langs innkjøringen til eiendommen samt langs fasaden i underetasjen inntil Holmboes gate.

Sykkelparkering er lokalisert på dekket over underetasjen Mot Holmboes gate.

Underetasjen har direkte atkomst til Holmboes gate. Denne er stengt for kjøring til Stangs gate. 1.etasje i Telegrafalleen 2 har atkomst fra Telegrafalleen felles med 2A i eiendommens sør-vestre hjørne

Leiligheter som er planlagt påbygget i plan 2 over nordfløy vil ikke få gangatkomst fra heis.

Leiligheter planlagt påbygget i plan 3 og 4 over sørfløy, vil være tilknyttet ny heis og vil utformes som tilgjengelig boenhet.

Fellesareal i plan 3 over nordfløy får adkomst tilknyttet heis fra sørfløy via gangbru i plan 3 etasje.

Uteoppholdsarealet er:

Privat: På private balkonger 172 m²

Felles: På tak over nordfløyen 524 m²

Sum uteoppholdsareal 696 m²

Det tilrettelegges ikke for felles uteoppholdsareal på terreng. Tomta gir ikke rom for opphold på terreng, bortsett fra lekeareal.

Felles uteoppholdsareal ligger høyt og fritt med sol og noe utsikt. Det blir støyskjermet mot øst/Holmboes gate.

Det tilrettelegges for felles sandlekeplass på bakken mellom fløyene med en størrelse på 118 m². Lekearealet er sentralt for kontakt med boligene, er skjermet for støy og har sol på ettermiddag.

Det er ikke vegetasjon av betydning i dag.

Grønne nærliggende arealer er Fengselshaven, Fosseparken/Søndre Park, Schjongslunden. Benterud.

Det er ca. 200 meter til Sentrum Stopp for kollektivtilbud.

Det er mange tilbud for barn og unge i og nært Hønefoss sentrum:

- Ringerike kulturskole ligger i kulturhuset ved Hønefoss Bru.
- Nærmeste barnehage er Hønefoss Barnehage. I nærheten er også Blåbærskogen barnehage på Hvelven.
- Aktuell barneskole er Benterud skole med tilbud om Skole-fritid.
- Det er sikker skolevei til Benterud barneskole via offentlig veg med fortau og oppmerkede gangfelt.
- Aktuell ungdomsskole er Veienmarka ungdomsskole.
- Det er tilbud om organisert og uorganisert idrett/lek i Shjongslunden.
- For fri lek er det muligheter på Fosseparken med Skatebaner.

Boligene får tilfredsstillende støyforhold og gode solforhold.

6.5 Parkering

Det kreves parkeringsdekning innenfor følgende min/maks-norm. Kravet er det samme som i plan 431 Områderegulering Hønefoss:

	Enhet		Antall parkeringsplasser
Bolig			
Sykkel	Pr. boenhet		Min 2
Bil	Pr. boenhet	Inntil 60 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1 *
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1,5 *
	Pr. boenhet	Mer enn 100 m ² BRA	Min 1 Maks 2 *
Kontor, Forretning og Tjenesteyting			
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA		Min 1
Bil	Pr. 100 m ² BRA		Min 0,5 Maks 1,5

Videre forutsettes følgende jf. bestemmelsenes nr. 3.2.

- 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.

På felt KBA er det illustrert 41 parkeringsplasser for bil, noe som er 3 færre enn i dag og som vil tilfredsstille kravet med illustrerte påbygg. Det er vist to plasser for handicap-bil, en på hver plan. Dette er 5% av plassene som er kravet. Det er illustrert sykkelparkeringsplasser i tråd med kravet i tabellen.

Boligblokka i felt BB har areal til å dekke kravet innenfor p-kjeller og gårdsplass (f_GPL1).

Telegrafalleen 2																
Parkering																
etasje	virksomhet	areal	Bil			min krav pr leil	beregnet	min antall	maks krav pr 100 m2	beregnet	maks antall	min krav pr leil	beregnet	max antall	planlagt	avvik
			min krav pr 100 m2	beregnet	min antall											
u	forretning	345	0,5	1,7	2				1,5	5,2	5					
u	lager	745	0,5	3,7	4				1	7,5	7					
1	kontor	435	0,5	2,2	2				1,5	6,5	7					
1	verksted/lag	500	0,5	2,5	3				1	5,0	5					
2	kontor	319	0,5	1,6	2				1,5	4,8	5					
2	8 boenheter	367				0,5	4	4				1	8	8		
3	4 boenheter	356				0,5	2	2				1,5	6	6		
4	4 boenheter	356				0,5	2	2				1,5	6	6		
					13				29				20			
Krav bilparkering					21				49				40	Nei		
etasje	virksomhet	areal	Sykkel			min krav pr leil	beregnet	min antall	maks krav pr 100 m2	beregnet	maks antall	min krav pr leil	beregnet	max antall	planlagt	avvik
			min krav pr 100 m2	beregnet	min antall											
u	forretning	345	1	3,5	3				1	3,5	3					
u	lager	745	0,5	3,7	4				0,5	3,7	4					
1	kontor	435	1	4,4	4				1	4,4	4					
1	verksted/lag	500	0,5	2,5	3				0,5	2,5	3					
2	kontor	319	1	3,2	3				1	3,2	3					
2	8 boenheter	367	2	7,3	7	2	16	16	2	7,3	7	2	16	16		
3	4 boenheter	356	2	7,1	7	2	8	8	2	7,1	7	2	8	8		
4	4 boenheter	356	2	7,1	7	2	8	8	2	7,1	7	2	8	8		
Krav sykkelparkering					38				38				38	Nei		

Figur 32 Parkeringsdekning felt KBA (Einar Lundstad)

Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

For Telegrafalleen 2

Parkeringsplassene er lokalisert på dekket over underetasjen, langs innkjøringen til eiendommen samt langs fasaden i underetasjen mot Holmboes gate.

Sykkelparkering er lokalisert på dekket over underetasjen mot Holmboes gate.

For Telegrafalleen 2A

Parkeringsplassene for bil er lokalisert i kjelleren, se tegning neste side. Det er 18 plasser, en pr bolig. For sykkel var det i byggesaken den gangen godkjent 12 sykkelplasser. Det er enkelt å parkere 35 sykler etter kravet i Områdeplan Hønefoss. Dette er ikke vist her.



Figur 34 Eksisterende vann- og avløpsanlegg i området. Hentet fra Ringerike kommunes karttjeneste for VA-anlegg, Gemini.



Figur 35 Nye stikkledninger for Telegrafalleen 2. Sett sammen med eksisterende kommunalt VA-anlegg.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Tilknytning til overordnet vegnett

Underetasjen har direkte atkomst til Holmboes gate. Denne er stengt for kjøring til Stangs gate.

1.etasje i Telegrafalleen 2 har atkomst fra Telegrafalleen felles med 2A i eiendommens sør-vestre hjørne

Bestemmelsene nr. 2.3 krever at «Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet, skal avkjørselen fra Telegrafalleen endres slik at den tilfredsstiller kravene til tilgjengelig bolig og til bygning med krav til universell utforming med stigning maks 1:15».

6.7.2 Krav til samtidig opparbeidelse

Det skal ikke opparbeides veg

6.7.3 Varelevering

Varelevering skjer til underetasjen og til 1.etasje fra parkering ved fasaden.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende har direkte og enkel tilgjengelighet på begge atkomster.

6.7.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Eiendommene Telegrafalleen 2 og 2A har felles atkomst fra Telegrafalleen. 2A har rett til å nytte atkomstvegen. Den er tinglyst som heftelse på nr.2.

6.7.6 Snølagring

Snø som brøytes på eiendommen vil kjøres bort.

6.8 Miljøoppfølging

Miljøtiltak

Ingen spesielle.

6.9 Universell utforming

Universell utforming UU og tilgjengelighet.

Adkomst og utforming av forretningsarealene underetasje av Telegrafalleen 2 ivaretar kravene som stilles til Universell utforming (UU).

Universell Utforming av forretningsarealer i 1 etasje sørfløy i bygget ivaretar kravene som stilles til UU. UU næringsarealer plan 2 etasje er ivaretatt ved installert trappeheis. Ved installering av ny heis på sørfløyen kan denne også enkelt betjene forretningsarealene i plan 2 etasje.

Leiligheter som er planlagt påbygget i plan 2 over nordfløy tilrettelegges ikke med gangatkomst fra heis.

Leiligheter planlagt påbygget i plan 3 og 4 over sørfløy, tilrettelegges med gangatkomst fra ny heis og med en størrelse på over 70 m² BRA vil de utformes som tilgjengelige boenheter.

Fellesareal i plan 3 over nordfløy får gangadkomst tilknyttet heis fra sørfløy via gangbru i plan 3 etasje og vil ha tilgjengelighet.

Adkomst fra Telegrafalleen er i bratteste laget i øverste delen, med hensyn til ivaretagelse av UU. Situasjonen løses ved en justering/utjamning av stigningen ved påkjøringen til Telegrafalleen, dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene nr. 2.3.

Fra veikant +84.52 og ned til kote +83.93 på dekket, er lengde på kurvaturen 13.30 m som gir en stigning på 1:22. Lengden rett fram fra veikant ned på parkeringsflaten er 12.80 m som gir en stigning på 1:21.



Figur 37 Avkjørsel

Avkjørselen til Telegrafalleen. Markert med blått det feltet hvor stigningen må justeres. Se rekkefølgebestemmelsene.

6.10 Uteoppholdsareal

Telegrafalleen 2, KBA

Uteoppholdsareal

Planen tilrettelegger for et felles uteoppholdsareal på minimum 500 m². Dette plasseres på taket av den nordre fløyen, med atkomst fra heis og i tillegg fra trapper for leiligheter i den nordre fløyen. Med 16 boenheter utgjør dette 31 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

Bestemmelsenes nr. 5.2.5 krever videre at takterrassen skal være møblert for opphold med sittemøbler og at den i størst mulig grad skal tilrettelegges for opphold mot vest, vekk fra luftforurensning fra Stangs gate.

Illustrasjonsplanen viser det felles uteoppholdsarealet med en størrelse på 524 m².

Illustrasjonene til planen viser private balkonger for alle leilighetene, med en samlet størrelse på 172 m².

Eiendommen benyttes til kombinert formål med forretning/kontor/tjenesteyting i de nederste etasjene, og med behovet for arealer til parkering og renovasjon og begrenset med arealer på bakkeplan vil et eventuelt felles uteoppholdsareal på bakkeplan ha dårlige kvaliteter. Felles

uteoppholdsareal er i tråd med arealkravet, det ligger høyt og fritt med sol og noe utsikt. Det blir støyskjermet mot øst/Holmboes gate.

Felles uteoppholdsareal er i tråd med arealkravet, det ligger høyt og fritt med sol og noe utsikt. Det blir støyskjermet mot øst/Holmboes gate.

Lekeplass

Planen tilrettelegger for en lekeplass på bakkeplan for de minste barna på minimum 100 m² mellom søndre og nordre fløy. Denne plasseres inntil boligenes inngang, vestvendt, men sol kun på ettermiddagen. Lekeplassen vil være skjermet for støy, og vil være lett å skjerme for trafikk.

Illustrasjonsplanen viser lekeplassen med en størrelse på 118 m².

Bestemmelsene nr. 5.2.5 stiller krav til møblering, sitteplasser og høy brukskvalitet.

Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse

Det er krav til utomhusplan i byggesaken og felles uteoppholdsareal og lekeplass for KBA er sikret med rekkefølgebestemmelser.

Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon

Det er ikke vegetasjon av betydning i dag.

Telegrafalleen 2A, BB

Boligblokken er utbygd i tråd med gjeldende regulering, ferdig utbygd med 18 boenheter.

Det er etablert og sikret felles uteoppholdsareal og private balkonger (615 m²) og lekeareal (512 m²)

Offentlige friområder

Grønne nærliggende arealer er Fengselshaven, Fosseparken/Søndre Park, Schjongslunden. Benterud. Se figur 16.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen landbruksarealer i planområdet.

6.12 Kollektivtilbud

Det er ca. 200 meter til Sentrum Stopp.



Figur 38 Avstand til Sentrum Stopp (Bussgata)

6.13 Kulturminner

Løsninger med tanke på kulturminner

Bebyggelsen på Telegrafalleen 2 er gitt middels verneverdi av kommunen. Den har ingen spesielle estetiske verdier. Bebyggelsen som er planlagt, har samme formspråk, material- og fargebruk som eksisterende bygg.

Se figur 13

6.14 Sosial infrastruktur, barns interesser

Skoler og aktivitetstilbud

Det er mange tilbud for barn og unge i og nært Hønefoss sentrum.

-Ringerike kulturskole ligger i kulturhuset ved Hønefoss Bru.

-Nærmeste barnehage er Hønefoss Barnehage, se figur 18. I nærheten er også Blåbærskogen barnehage på Hvelven.

-Aktuell barneskole er Benterud skole med tilbud om Skole-fritid.

Det er sikker skolevei til Benterud barneskole via offentlig veg med fortau og oppmerkede gangfelt.

-Aktuell ungdomsskole er Veienmarka ungdomsskole. Den ligger et stykke borte, men har skolevei langs Ringveien. Det mangler fortau/gangveg på en del av strekningen, men med lav hastighet på biltrafikken. Alternativet er Hov ungdomsskole med noe større avstand.

-Det er tilbud om organisert og uorganisert idrett/lek i Shjongslunden.

-For fri lek er det muligheter på Fosseparken med Skatebaner.

Se figur 16 og 17

For de minste barna blir det lagt til rette i nærområdet i Telegrafalleen 2. Det er planlagt et lekeområde på bakkeplan mellom de to påbygde fløyene. Se figur 22. Det er skjerma for trafikk og støy og får bra solforhold om ettermiddagen. Det skal ha et markdekke og en møblering som er egnet for formålet.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Se notat fra VA-rådgiver Cowi av 21.08.2023

Eiendommen skal knyttes til fjernvarmeanlegget Hønefoss Fjernvarme/Vardar varme. Med 1089 m² nytt påbygg vil prosjektet ha tilknytningsplikt.

6.16 Plan for avfallshenting

Eksisterende renovasjonstorg mellom veien Telegrafalléen og felles kjøreatkomst til planområdet beholdes med dagens plassering og størrelse (felt f_RA1), denne skal være felles for BB og KBA. I tillegg, som følge av behov for økt kapasitet, tilrettelegges det for nedgravd renovasjonsløsning på dagens parkeringsplass; felt f_RA2, som skal være felles for KBA. Løsningene er avklart med kommunen avfallsleverandøren (HRA). Det er vist sporingskurver på illustrasjonsplanen.

6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Av ROS-temaene er det bare Støy og overvann som krever tiltak. Dette er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene. Se Ros-analyse.

Rasfare

Områdestabiliteten er ivaretatt for tiltaket som planen tilrettelegger for, se geo-rapport fra Hjelme av 21.10.2021. Det er ikke behov for tiltak.

Flomfare

Ikke i flomsone for flom i elva.

Nedbørshendelser

Flom som følge av nedbørshendelse, se rapport fra Cowi av 21.08.2023. Rapporten anviser løsning for fordrøying og for bortledning. Tiltak tas med i bestemmelser.

Radon

Ny bebyggelse settes på eksisterende bygg. Er ikke behov for tiltak.

Trafikkulykker

Det har ikke vært registrert ulykker i planområdet. Det er ikke planlagt spesielle tiltak.

Anleggsperiode

Store kjøretøy kan gi utfordringer for trafikkavviklingen i anleggsperioden. Trafikkavvikling i anleggsperioden er foreløpig ikke avklart, men det er i bestemmelsene krav til anleggsplan.

Vind

Ikke aktuelt her.

Støy

Fasadestøy mot Stangsgate: bestemmelsen nr. 5.2.6 sikrer avbøtende tiltak i tråd med retningslinje T-1442/2021. Fasadestøy kan gi behov for å unnta krav til stille side for én leilighet, bestemmelsen nr. 5.2.6 ivaretar dette. Bestemmelsen sikrer videre at støy ikke skal overstige L_{den} 55 dB på fellesuteoppholdsareal på tak (MUA). Lekearealet vil ikke være støyutsatt.

Luftforurensing

Det er ikke spesiell fare for luftforurensing ifølge kommunens utredning av temaet. Se rapporten «Kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss».

«Måleresultatene viste nivåer under grenseverdiene¹ eller alarmtersklene² i forurensningsforskriften, men det var i korte perioder overskridelser av vurderingstersklene³ på strekningen Hønengata – Kongensgate – Osloveien.»

Det er god avstand til industri og større veganlegg.

Forurensing i grunnen

Det skal bygges på og ikke graves i grunnen.

Beredskap og ulykkesrisiko

Det er risiko for ulykke på veg og jernbane samt anlegg. Det ligger utenfor det virkemiddelapparat som planen rår over og håndteres av annet lovverk.

Andre relevante ROS tema

Tilkomst for utrykningskjøretøy. For dokumentasjon på atkomst for brannkjøretøy, se brannnotat.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

7. Konsekvensutredning

Konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger tas inn i planbeskrivelsen. Dersom utredningen er omfattende, kan et sammendrag gjengis i planbeskrivelsen. Fullstendig konsekvensutredning må da følge som vedlegg. Konsekvensutredningen må oppsummeres tydelig slik at følgene for planen kommer godt fram.

Dersom reguleringsplanen ikke er konsekvensutredningspliktig bør dette kort begrunnes

Tiltaket det planlegges for, faller ikke under forskriftens §6 jf. vedlegg I, som omfatter tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det faller heller ikke inn under forskriftens §§7 eller 8.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordna planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.

8.2 Landskap

Topografi og landskap

Bysentrum ligger på en flate med svak sørhelling. Planområdet ligger som en avgrensning av flaten mot vest. Planen åpner for påbygg av de to fløyene på Telegrafalleen 2. Dette vil positivt forsterke bygningenes virkning som avslutning av sentrumsområdet mot boligbebyggelsen på Helgesbråten.



Figur 39 – Dagens bebyggelse på Telegrafalleen 2 mot øst.



Figur 40 – Framtidig bebyggelse på eiendommen, mot øst

8.3 Stedets karakter

Bebyggelsen i planområdet danner avslutningen mot vest på sentrumsbebyggelsen med større, tyngre bygg. Den har et bymessig preg. Den har ikke spesielle estetiske kvaliteter. Stedets karakter blir ikke vesentlig endret med påbyggene som er planlagt. Bebyggelsen blir til en viss grad myket opp med balkonger og bruk av treverk.

8.4 Byform og estetikk

Se ovenfor.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Bebyggelsen på Telegrafalleen 2 er gitt middels verneverdi av kommunen. Se figur 13.

Den har ikke spesielle estetiske kvaliteter. Verneverdien blir ikke vesentlig endret med påbyggene som er planlagt. Påbyggingen vil være i samme stil som eksisterende, med samme hovedtrekk og materialbruk, med litt mjukere framtone med balkonger og treverk.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er ikke grønne flater innenfor planområdet i dag.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

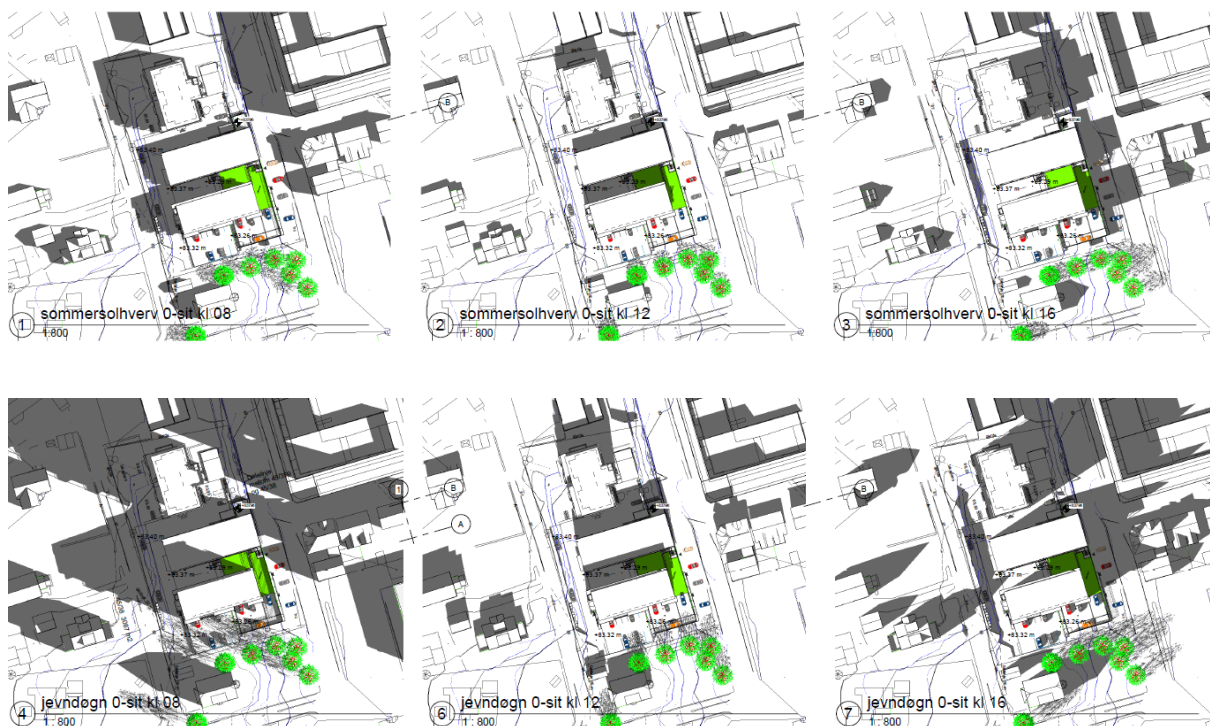
Det er ingen arealer med rekreasjonsinteresse i planområdet i dag.

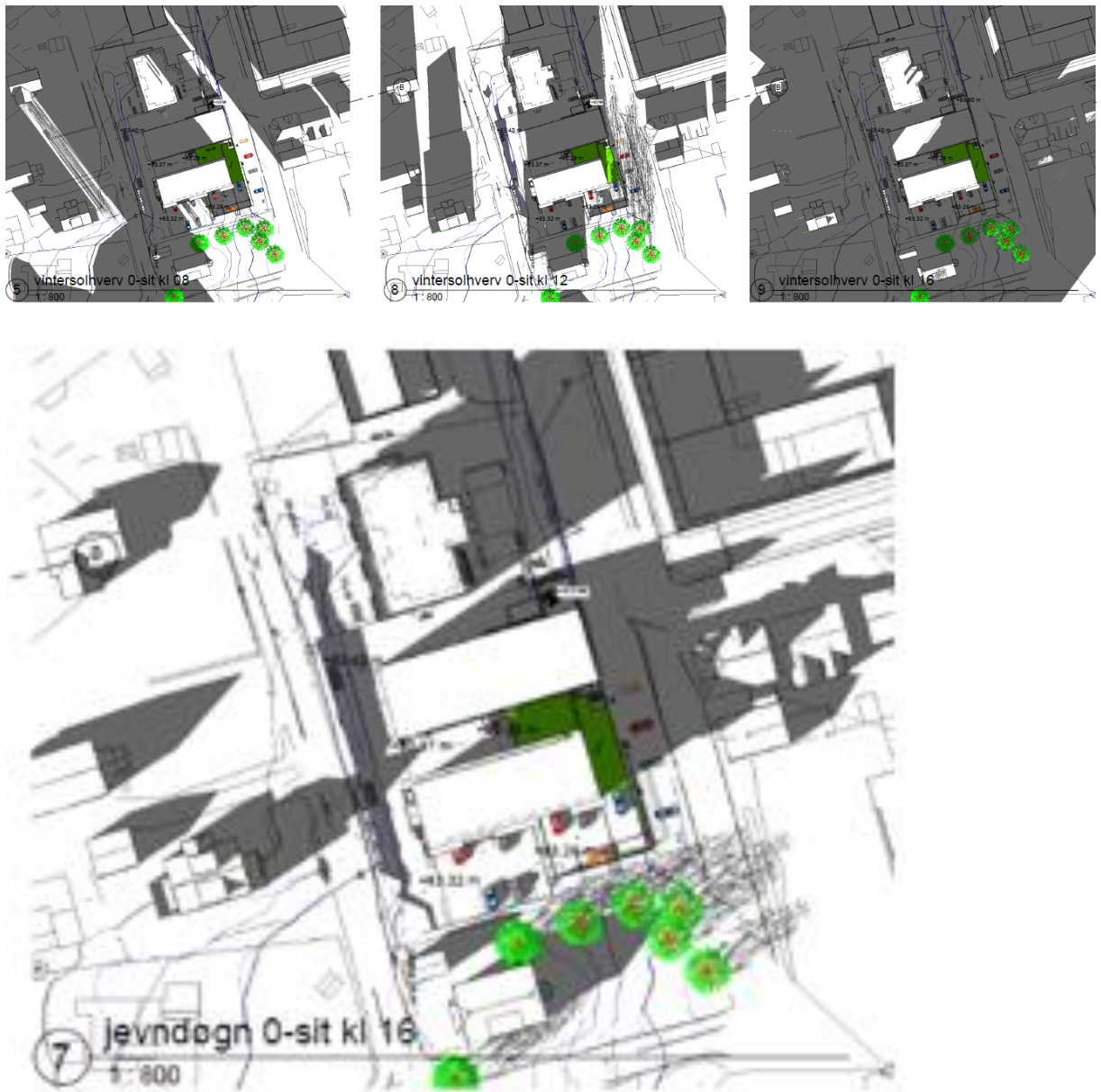
8.8 Uteområder

Konsekvens av påbygg for sol/skygge

Konsekvens av påbyggene vises på sol og skyggediagrammene nedenfor. Vi ser at sandlekeklassen får sol store deler av dagen ved sommersolhverv. Mer skygge ved jevndøgn, men sol morgen og sen ettermiddag.

Uteoppholdsarealet på taket av nordfløyen får mye sol unntatt ved vintersolhverv.





Figur 41 – Sol og skyggediagrammer

8.9 Trafikkforhold

Vegforhold

Det er kjøreatkomst til underetasjen i Telegrafalleen 2, fra Holmboes gate, med parkering langs byggets fasade.

Det er kjøreatkomst med avkjøring til Telegrafalleen 2 og 2A fra Telegrafalleen med parkering langs fasadene.

Det er satt av plass til varemottak i underetasjen.

Trafikkøkning/reduksjon

Prosjektet vil ikke gi vesentlig endring av trafikkmengdene i Holmboes gate, men noe mer i Telegrafalleen.

Kollektivtilbud

Planen vil ikke endre situasjonen for kollektivtilbudet. Det er kort vei til Sentrum Stopp.

Barns interesser

Barns interesser vil ikke bli berørt av planen. Planen tilrettelegger for lekeareal for de minste barna.

8.10 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

Det er skolekapasitet ved Benterud Barneskole og Veienmarka Ungdomsskole. Det er to videregående skoler i rimelig nærhet.

Barnehagekapasitet

Det er full barnehagedekning i Hønefoss.

Annet

Det er mange tilbud til barn og unge i rimelig nærhet.

8.11 Universell tilgjengelighet

Universell utforming UU og tilgjengelighet.

Adkomst og utforming av forretningsarealene underetasje av Telegrafalleen 2 ivaretar kravene som stilles til Universell utforming (UU).

Utforming av forretningsarealer i 1 og 2 etasje bygget ivaretar kravene som stilles til UU internt på eiendommen.

Leiligheter som er planlagt påbygget i plan 2 over nordfløy tilrettelegges ikke med gangatkomst fra heis. Det kan med en enkel opprydding innsettes heis eller løfteplattform til leilighetene plan 2 over nordfløy.

Leiligheter planlagt påbygget i plan 3 og 4 over sørfløy, tilrettelegges med gangatkomst fra ny heis og med en størrelse på over 70 m² BRA vil de utformes som tilgjengelige boenheter.

Fellesareal i plan 3 over nordfløy får gangadkomst tilknyttet heis fra sørfløy via gangbru i plan 3 etasje og vil ha tilgjengelighet.

Adkomst fra Telegrafalleen er i bratteste laget i øverste delen, med hensyn til ivaretagelse av UU. Situasjonen løses ved en justering/utjamning av stigningen ved påkjøringen til Telegrafalleen, dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene nr. 2.3.

8.12 Energibehov – energiforbruk

Det kreves tilknytning til fjernvarmenettet, jf. bestemmelsenes nr. 5.2.7

8.13 ROS

Av ROS-temaene er det bare Støy som krever tiltak. Dette er ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene.

Rasfare

Ikke i skredfarlig område, se geo-rapport

Flomfare

Ikke i flomsone

Vind

Ikke aktuelt her.

Støy

Fasadestøy mot Stangsgate: bestemmelsenes nr. 5.2.6 sikrer avbøtende tiltak i tråd med retningslinje T-1442/2021. Fasadestøy kan gi behov for å unnta krav til stille side for én leilighet, bestemmelsenes nr. 5.2.6 ivaretar dette. Bestemmelsene sikrer videre at støy ikke skal overstige $L_{den} 55$ dB på fellesuteoppholdsareal på tak (MUA).

Luftforurensing

Planområdet ligger ikke i kritisk område.

Forurensing i grunnen

Det skal bygges på og ikke graves i grunnen.

Radon

Det skal bygges på eksisterende bygg.

Beredskap og ulykkesrisiko

Det er risiko for ulykke på veg og jernbane samt anlegg. Det ligger utenfor det virkemiddelapparat som planen rår over og håndteres av annet lovverk.

Andre relevante ROS tema

Tilkomst for utrykningskjøretøy. For dokumentasjon på atkomst for brannkjøretøy, se brannnotat.

8.14 Jordressurser/landbruk

Det er ingen landbruksinteresser i planområdet.

8.15 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Trafo

Annet

8.16 Masseforvaltning og massebalanse

Ikke aktuell

Det skal ikke graves i planområdet. Det skal oppføres to påbygg på eksisterende bygg.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen berører ingen økonomiske interesser for kommunen. Det blir opprettet utbyggingsavtale for teknisk infrastruktur.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ingen konsekvenser for næringsinteresser.

8.19 Interesse motsetninger

Det er ingen kjente interesse motsetninger.

8.20 Avveining av virkninger

Planen medfører ingen kartlagte negative konsekvenser.

9. Innkomne uttalelser

9.1 Uttalelser

Det er kommet seks merknader

Fra offentlige aktører, fylkesmannen, vegvesenet og fylkeskommunen er det merknader som minner om aktuelle, offentlige veiledere og føringer.

Boligsameiet mot nord er opptatt av trafikkregulerende tiltak på offentlig veg, utforming av felles avkjørsel, avfallsstasjonen og utsikt.