



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER 3305_437 Detaljregulering for Telegrafalleen 2

Utarbeidet av
Gunnar Hallsteinsen siv ark mnal mai 2024
Sist revidert 13.05.2025

1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 16.09.2024, sak 72/24
1. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 25.09.2024, sak 38/24
Høring og offentlig ettersyn 11.10.2024 – 25.11.2024.
2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 02.06.2025, sak 37/25
2. gangsbehandling i formannskapetets strategi og plan, 17.06.2025, sak 23/25
Vedtak i kommunestyret 26.06.2025, sak 67/25

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01			

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

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for påbygg på taket av eksisterende bygg på Telegrafalleen 2, det skal etableres leiligheter i påbyggene. Det skal også bygges til et heisbygg fra bakkeplan.

Planen skal ivareta beboernes interesser med tilrettelegging for atkomst og parkering og skal sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal. Den skal også ivareta estetiske og bruksmessige hensyn.

Bestemmelser om rekkefølge, endring og plankrav

2 Rekkefølgebestemmelser (§12-7, nr. 10)

2.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal helhetlig plan for overvannshåndtering dokumentere at kommunens krav til overvannshåndtering vil bli tilfredsstillt.

2.2 Før igangsettingstillatelse

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

2.3 Før brukstillatelse

- Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet skal vann-, avløps- og eventuelt overvannsledninger være etablert som vist på godkjente tekniske planer og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger, og angjeldende bygg skal være koblet til nettet.
- Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet, skal atkomst og parkering for kjørende, syklende og gående være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- 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.
- Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet, skal løsninger for overvannshåndtering være etablert som vist på godkjent helhetlig plan for overvannshåndtering.
- Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt KBA, skal arealer til lek og felles uteopphold være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt KBA, skal avfallsanlegget på felt f_RA2 være klar til bruk.
- Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor planområdet, skal støyskjermingstiltak være etablert.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Overvannshåndtering og teknisk infrastruktur (12-7 nr. 4)

- Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering. Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.
- Takvann og overflatevann skal fordrøyes, og så langt det er mulig infiltreres, ved bruk av visuelle tiltak som blågrønne tak, permeable flater, åpne overvannsløsninger, regnbed og fordrøyningsanlegg.

For tiltak innenfor felt KBA gjelder i tillegg:

- Helhetlig plan overvannshåndtering skal for følgende felter følge rammesøknaden: KBA, f_KV, f_RA1-2 og f_AVG1, f_GG1 og f_GPL3, med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene.
- Det skal opparbeides en terskel i eiendomsgrensa og planavgrensningen i sør for å avskjære overvann fra å renne inn på naboeiendommen gnr/bnr. 45/243 og 318/5.

3.2 Parkering (12-7 nr. 6)

Parkeringskrav for planområdet for hhv. bil og sykkel:

For felt KBA kan parkering dekkes innenfor felt KBA og felt f_GPL3.

	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

BRA i denne tabellen beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer. Parkeringskravet relaterer seg til areal i bygg.

Parkering for bil:

- Det skal avsettes minst 2 plasser, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet til heis.
- Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, og minimum for 10 % av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.

3.3 Kulturminner

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

4 Dokumentasjonskrav i byggesak

4.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (12-7 nr. 4)

Søknad om rammetillatelse skal inneholde:

- Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke 1. etasje og overkant tak (alle tak). Fasadeopprissene skal vise inndeling av fasader, materialbruk, farger og detaljering. Bygningsdeler som for eksempel overdekning av inngangspartier o.l. skal også vises.
- Dokumentasjon på at kommunens krav til brannvannsdekning er tilfredsstillt. Dette gjelder mengde/trykk samt tilgang på brannkummer.
- Brannrapport med tilstrekkelig dokumentasjon for at krav til brannsikkerhet er tilfredsstillt.
- Utomhusplan og redegjørelse for tilgjengelighet til uteoppholdsareal.
- Redegjørelse for at lekeareal vil utformes trafiksikkert og med høy brukskvalitet.

Utomhusplan:

Utomhusplan i målestokk 1:500 skal sendes inn og godkjennes.

For tiltak innenfor felt KBA skal utomhusplan omfatte følgende felter KBA, f_KV, f_RA1-2 og f_AVG1, f_GG1, EA og f_GPL3.

Utomhusplanen skal ved rammesøknad inneholde:

- Nytt og eksisterende terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Gangatkomst til hovedinnganger i tråd med krav til tilgjengelighet.
- Nytt og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares.
- Atkomst til planområdet. Atkomst for utrykningskjøretøyer med sporingskurver.
- Areal for varelevering, renovasjon, utrykningskjøretøy og snø-opplag.
- Plassering av: bilparkering og sykkelparkering.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger, og eventuelle pumpestasjoner).

- Disponering, utforming og materialbruk på uteoppholdsarealer.
- Takplan
- Lekeareal som er utformet trafiksikkert og med høy brukskvalitet.
- Naturlige løsninger for overvannshåndtering, deriblant regnbed, vannspeil etc.

4.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse (12-7 nr. 4)

Ved igangsettingstillatelse skal følgende planer være supplert:

Anleggsplan

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

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

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

Utomhusplan

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

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

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

5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BB

Felt BB reguleres med faresone ras- og skredfare H310 og støysone H220.

- Feltet omfatter eksisterende boligblokk, med felles parkering og boder i kjeller.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2646 m² BRA.
- Fasader skal utformes slik at reguleringsområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset nærområdet.
- Utenfor rom for varig opphold, inkludert minimum ett soverom, skal innfri grenseverdier i tråd med tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (2012). Grenseverdiene skal også tilfredsstilles for utvendig oppholdsplass. Prosjekterte støytiltak, samt dokumentasjon som viser at grenseverdiene er ivarettatt, skal vedlegges rammesøknad. Før det gis brukstillatelse skal støytiltak være utført.

5.2 Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig, KBA

Felt KBA reguleres med bestemmelsesområde # 1-2, og støysone H220.

5.2.1 Arealformål og arealbruk

Felt KBA skal nyttes til kombinert bebyggelse og anleggsformål Forretning/ Kontor/ Tjenesteyting/ Bolig. Feltet skal også inneholde minst 100 m² lekeareal på bakkeplan mellom søndre og nordre fløy, minst 500 m² uteoppholdsareal på takterrasse over nordre fløy, parkering og sykkelparkering.

5.2.2 Boligtype

- I den nordlige fløyen tillates det påbygg med maksimalt en etasje. I den sørlige fløyen tillates det påbygg med maksimalt to etasjer. I påbyggene tillates det kun etablert boliger.
- Minst 6 av boenhetene skal være to-roms leiligheter med minst 40 m² BRA.
- Minst 6 av boenhetene skal være tre eller fireroms leiligheter over 70 m² BRA.
- Det tillates maksimalt 16 boenheter.

5.2.3 Utforming og omgivelseskvalitet (12-7 nr. 1)

Høyde

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

Utnyttingsgrad

Eksisterende bebyggelse har et m² BRA på 2449 m².

Tillatt bruksareal skal samlet ikke overstige BRA = 4330 m², derav er 792 m² BRA parkering på terrengnivå med atkomst fra Telegrafalléen. Påbygg kan ha en størrelse på inntil 1089 m² BRA.

Plassering og utforming

- Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell- og materialkvalitet, og med et helhetlig, harmonisk arkitektonisk uttrykk. Påbygg skal ha samme formspråk som eksisterende, med samme materialbruk og fargebruk. 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.
- Påbygg i område KBA skal plasseres innenfor linjen «Bebyggelse som inngår i planen».
- For søndre fløy kan ramper, balkonger og svalganger krages ut over linja «Bebyggelse som inngår i planen» inntil 2,5 meter ut fra vegglivet. Disse kan ikke krages ut mot Holmboes gate.
- For nordre fløy kan sørvendte balkonger i påbygget krages ut over linja «Bebyggelse som inngår i planen», inntil 50 cm. ut fra vegglivet.
- Rekkverk/parapet og støyskjermer kan tillates over maksimal gesimshøyde.
- Bebyggelsen skal ha flate tak.
- Tekniske installasjoner og heis-oppbygg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Friskluftsinntak skal legges vekk fra Stangs gate.
- Balkonger med rekkverk og taklandskap med rekkverk/støyskjerm skal utformes slik at de harmonerer med bygningens arkitektur.

- Innglassede balkonger tillates ikke, med unntak av eventuelle nødvendige skjermingstiltak mot støy for leiligheten nærmest Stangsgate, se støybestemmelsene.
- Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming, plassering, materialbruk og fargevalg.

5.2.4 Uteoppholdsareal (12-7 nr. 4)

Det skal være felles uteoppholdsareal på minimum 500m². Arealet skal være lokalisert til taket over den nordlige fløyen.

Arealet skal ha gode solforhold, god atkomst, ha støynivå som ikke overstiger 55 dB og skal være møblert for opphold med sittemøbler. Det skal i størst mulig grad tilrettelegges for opphold mot vest, vekk fra luftforurensning fra Stangs gate. Det skal være skjermet mot støy fra Holmboes gate. Det skal være etablert direkte adkomst fra boenheter i andre etasje i den nordlige fløyen opp til uteoppholdsareal på tak, minst i form av forlengelse av trapp opp til tak.

5.2.5 Lekeareal (12-7 nr. 4)

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

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

5.2.6 Støy (§ 12-7 nr. 3)

- Påbygg med støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 65 dB fra veitrafikk.
- Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- Alle boenheter med støynivå på fasaden på L_{den} mellom 55 og 59 dB skal ha stille side hvor soverom bør plasseres. Av disse kan én boenhet ha dempet fasade hvis stille side ikke oppnås, hvor soverom skal plasseres.
- Boenheter med støynivå på fasaden på L_{den} mellom 59 og 65 dB skal ha stille side hvor minst ett soverom skal plasseres.
- Bygge- og anleggsstøy skal være i tråd med T-1442/2021, og avvik skal håndteres i tråd med retningslinjen.

5.2.7 Energiforsyning (12-7 nr. 8)

Bebyggelsen skal kobles til eksisterende fjernvarmenett.

5.3 f_RA1-2 Renovasjonsanlegg

Felt f_RA1 reguleres med støysone H220.

Felt f_RA1 skal være felles for hele planområdet og skal benyttes til renovasjonsanlegg.

Felt f_RA2 skal være felles for felt KBA og skal benyttes til nedgravd renovasjonsanlegg.

- Parkeringsplasser skal ikke etableres til hinder for normal avfallshenting
- Ved avfallshenting skal nedgravd anlegg f_RA2 være tilgjengelig for sikker tømning.
- Nedgravd anlegg f_RA2 skal holdes fri for snø og is på vinteren, og oppstillingsplass skal være strødd ved behov.
- Oppstillingsplass for renovasjonsbilen ved tømning av nedgravd anlegg f_RA2 skal merkes opp på underlaget.

5.4 Uteoppholdsareal, f_UTE

Felt f_UTE reguleres med faresone ras- og skredfare H310 og støysone H220.

Felt f_UTE er felles for felt BB.

- Området kan ha både fast dekke eller tilsås/beplantes. I skråningen ned mot Holmboes gate skal det etableres vegetasjon med varierende høyde, inklusivt høye trær.
- Det kan anlegges fordrøyningsbasseng for overvann.

5.5 Lekeplass, f_LEK

Felt f_LEK reguleres med faresone ras- og skredfare H310 og støysone H220.

Felt f_LEK skal være felles for felt BB, og skal benyttes til lek og uteoppholdsareal for beboerne.

- Det skal være opparbeidet felles lekeareal på minimum 25 m2 per boenhet. Lekearealet skal inneholde sandkasse, huskestativ, noe fastdekke, lekeapparater og benker med bord.
- Universell utforming skal være lagt til grunn for utforming.
- Det kan anlegges fordrøyningsbasseng for overvann.

5.6 Telekommunikasjonsanlegg, TK

Felt TK reguleres med støysone H220.

- Felt TK er tomt for mast for teleinstallasjoner.

5.7 Energianlegg, EA

Felt EA reguleres med støysone H220.

- Energianlegget er en trafo.

5.8 Gårdsplass, GPL 1 - 3

Felt f_GPL 1 reguleres med faresone ras- og skredfare H310.

Felt f_GPL 1-3 reguleres med støysone H220.

- Felt GPL 1 skal være felles for felt BB og skal benyttes til gårdsplass og innkjøring til parkeringskjeller for felt BB.
- Felt GPL 2 skal være felles for hele planområdet, og består av felles atkomst med trapp fra Holmboes gate opp felt KBA og BB.
- Felt GPL 3 skal være felles for felt KBA og skal benyttes til gårdsplass for felt KBA.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veg, f_KV

- Felt f_SV skal være felles for hele planområdet.
- Felt f_SV er atkomstvei for hele planområdet.

6.2 Fortau, o_SF

Felt o_SF reguleres med støysone H220.

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

6.3 Gangveg/gangareal, f_GG 1-2

Felt f_GG1 reguleres med faresone ras- og skredfare H310.

Felt f_GG 1 og 2 reguleres med støysone H220.

- Felt f_GG1 skal være felles for felt BB.
- Felt f_GG2 skal være felles for hele planområdet.
- Felt f_GG 1 og 2 skal være opparbeidet med fast dekke og belysning.

6.4 Annen veggrunn – grøntareal, f_AVG 1-2

Felt f_AVG 2 reguleres med faresone ras- og skredfare H310.

Felt f_AVG 1-2 reguleres med støysone H220.

Felt f_AVG 1 reguleres med frisiktsone H140.

- Felt f_AVG1 skal være felles for felt BB.
- Felt f_AVG1 skal være felles for felt KBA.
- Feltene f_AVG1 og 2 skal være opparbeidet til grønt sideareal til veien Telegrafalléen.

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

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

7.1 Hensynssone friskt, H140

Hensynssonen skal holdes fri for vegetasjon eller annet som kan hindre sikten i forbindelse med ut- og innkjøring i avkjøringen. Hindringer skal ikke rage mer enn en halv meter over vegnivå.

7.2 Faresone ras og skredfare, H310

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

7.3 Støysone gul, H220

Støysone H-220 omfatter område med støy iht. grenseverdiene i T-1442/2021.

- Bestemmelser om avbøtende tiltak for støy ligger i bestemmelsenes 5.1 for felt BB og i 5.2.6 for felt KBA.

8 Bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområde #1

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

8.2 Bestemmelsesområde #2

Bestemmelsesområde #2 angir område som skal benyttes til parkering av biler og sykler for hele bygget i felt KBA. Det kan tillates sykkelbokser på areal med sykkelparkering.