

Uttalelser til planarbeidet vedr.

421 Lloyds marked

Til

Ringerike kommune

Reguleringsavdelingen

Postboks 123 Sentrum

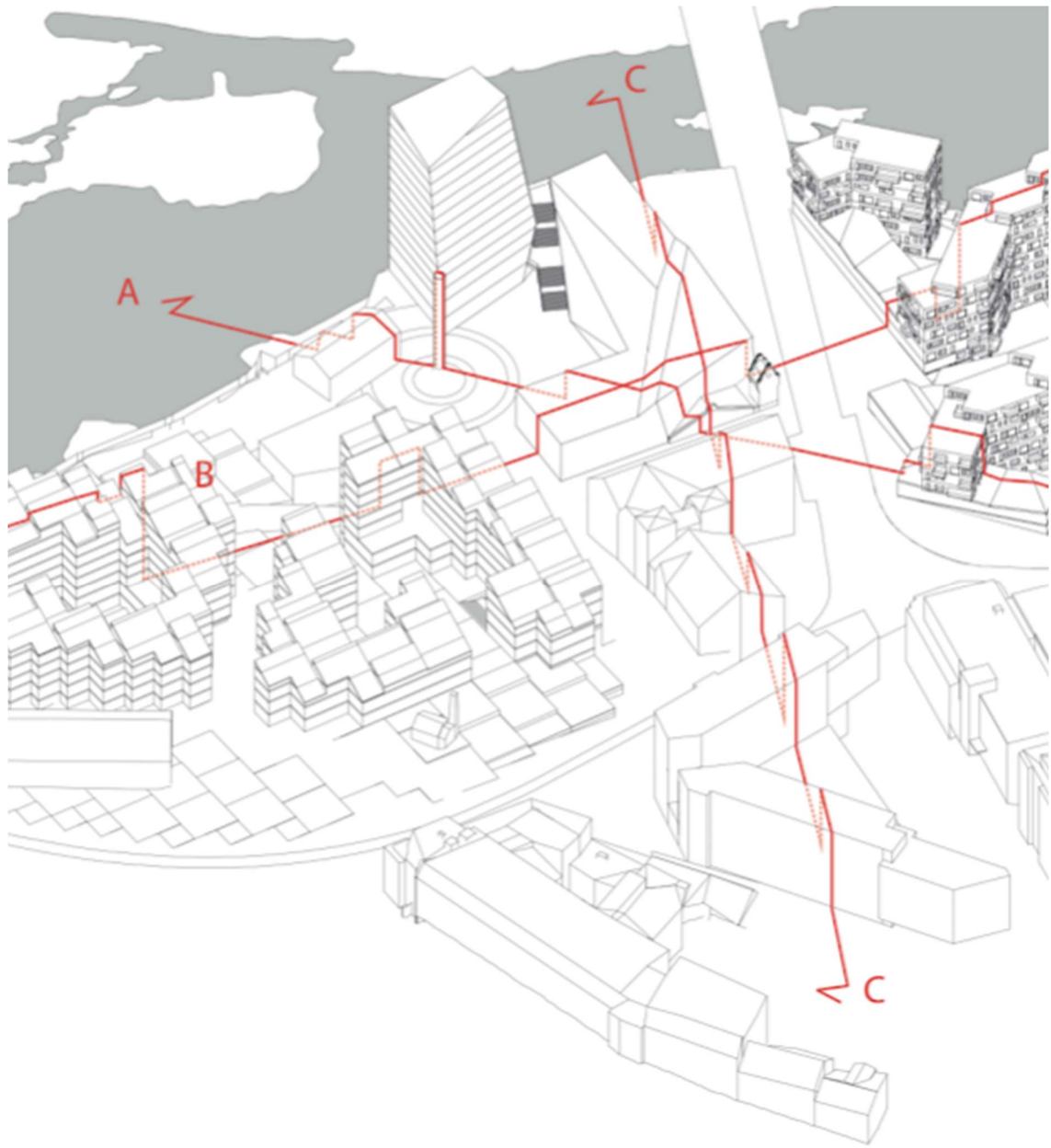
3502 Hønefoss.

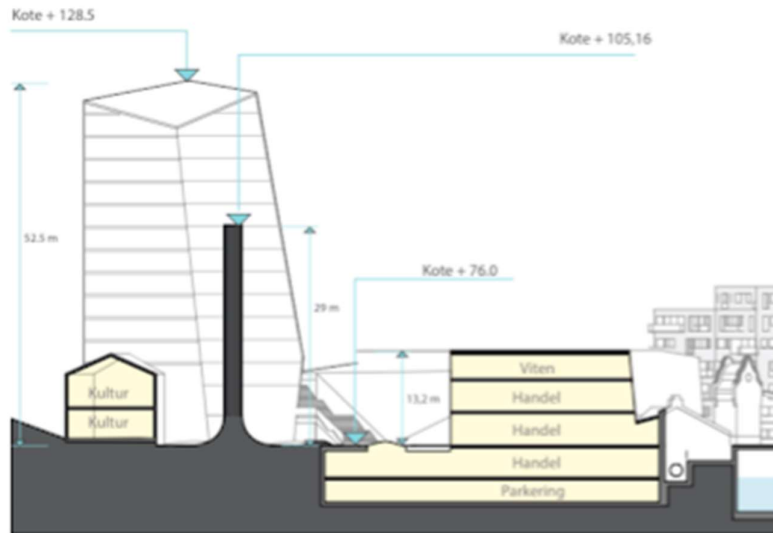
sendt pr e-post til postmottak@ringerike.kommune.no.

Uttalelsen gjelder spesielt for utbyggingsplanene til Tronrud Eiendom for Lloyds marked, men siden saksdokumentene også delvis omfatter utbyggingen på Tippen og Øya (snitt A, B og C i mulighetsstudien fra Snøhetta), vil denne uttalelse også kunne gjelde for de områder generelt.

Vi mener generelt at utbyggingsplanene har alt for høy utnyttelsesgrad, og at flere av byggene er altfor høye. For området Lloyds marked spesielt, er det bygget BKB3 i utklipp under, som vi mener er altfor høyt. Fjernes det bygget i sin helhet, vil trolig utnyttingsgraden også være mer tilfredsstillende, samt at kravene til å tilrettelegge trivsel for hele befolkningen, bedres ved å utvide ST2 til der BKB3 er tegnet. Viktig her er å tilrettelegge topografien i den utvidete ST2 til å kunne se fossen.







Snitt A - A



Grov visualisering av ca. høyde isolert på BKB3 sett fra Fossveien 11 iht dagens situasjon.



Grov visualisering av ca. høyde isolert på BKB3 sett fra fotgjengerfeltet over til jernbanestasjonen iht dagens situasjon.



Grov visualisering av ca. høyde isolert på BKB3 sett fra Teglverket iht dagens situasjon.

Begrunnelsen for at vi mener bygg BKB3 må fjernes i sin helhet, er å finne i:

-Plan- og bygningslovens §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», 1. ledd; «*I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*»

Loven åpner riktignok for tiltak innenfor 100-metersbeltet, men vi mener det allikevel må stilles krav til å tilfredsstille lovens intensjon adskillig bedre enn det utbyggingsplanene nå legger opp til.

-Den europeiske landskapskonvensjonen, hvis formål er å «*verne, forvalte og planlegge landskap ...*», *gjeldende alt landskap - herunder også bylandskap, og både kultur og natur. Konvensjonen skal ikke hindre endring, men påvirke til at endringene går i den retning som folk ønsker, primært der folk bor, arbeider og barn vokser opp.*

For å tilfredsstille landskapskonvensjonen, er det definitivt ikke nok å informere godt om sine utbyggingsplaner, men faktisk endre disse i den retning folk flest ønsker. Kan man objektivt mene at folk ønsker BKB3? Noen mener ja, men svært mange mener nei.

-Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, har følgende relevante punkter som vi mener må hensyntas i en endret utbyggingsplan; «*medvirkning og involvering fra «alle», samt bruk av regionalt planforum tidlig for avklaring av interesser og konflikter i plansaker, slik at hensyn ivaretas og innsigelser begrenses*».

Staten har dog forventning til *høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunkt*, men ikke på ensidig bekostning av en *helhetlig sentrumspolitik*, og definitivt ikke neglisjere *PBL's 100-metersbelte mot vassdrag*.

Vi mener det finnes så mange ledige arealer i eksisterende bygg og tomter, at man kan styre utviklingen mer i retning av lavere arealutnyttelse i planene for Lloyds, Øya og Tippen. Men at man i stedet kan planlegge for en høyere utnyttelse av enkelte andre områder, primært utenfor 100-metersbeltet til vassdrag. I sum bør dette kunne gi en by med flere boliger, arbeidsplasser og «grønne» områder, men færre «stengte byrom», primært mot elvene = en triveligere by.

Estetikk er, i motsetning til arealbruk/-utnyttelse/høyder, ikke like enkelt å påberope en objektiv påstand om. Men i PBL's § 12-7 settes det krav til at reguleringsplanen også har bestemmelser om estetiske krav. Og i planene til Tronrud Eiendom har arkitektkontoret Snøhetta lagt inn betydelig fokus på estetikk. Men er det planens glass og kunstige tømmerstokker, som gir det mest harmoniske estetiske bilde mot den gamle delen av byggene? Og gir de digitale tegningene det reelle bilde av hvordan de ferdige byggene/landskapet blir? Vi tror det kan være klokt at planen har sterkere fokus på å unngå for store stilbrudd mellom gammelt og nytt, samt kan gi en objektiv trygghet i at forholdet mellom planer og virkelige bygg/landskap stemmer tilnærmet overens.

Proessen:

Før endelig kommunal/offentlig beslutning, mener vi at kommunen må be utbygger om bedre visuelt grunnlag som viser byggene reelt plassert i landskapet/bybildet totalt sett, og ikke «kun» innenfor tiltakshavers eget område. Dette for å kunne gi meningsberettigede uten erfaring i tegningslesning bedre objektivt grunnlag for å kunne gi sine merknader, som igjen vil kunne gi administrasjon i kommune/fylke og politiske beslutningsorgan, bedre beslutningsgrunnlag. Det varslede webinar er positivt, men alt for snevert – kun info og deretter svar på spørsmål, dekker ikke forannevnte medvirkningskrav godt nok. Når man er godt vant til å lese tegninger og annen info om bygg og byggeprosesser, er det liten nytteverdi av mer info/svar i 2 webinar-møter. Man har derfor lite behov for webinar til å kunne gi kommunen uttalelse i saken. Men for legfolk uten erfaring i tegningslesning osv., vil et webinar og den utlagte prosjektinfo, fort kunne bli mindre objektivt med «påpyntet» estetisk info. Dette bør kommunen sørge for blir ivaretatt godt for befolkningen generelt.

Konklusjon:

For Lloyds; Vi mener BKB3-bygget må tas helt ut av planene, og heller utvide ST2. Vi mener estetikken av fasadene må ha bedre harmoni mellom gammelt og nytt.

For Øya og Tippen; Forventning til endring av planene både mot lavere høyder og færre bygg, men mer grøntområder / områder for rekreasjon og trivsel for allmenheten.

Hønefoss, 23.05.2021

Med vennlig hilsen,

Ole Gamkinn.