

Utsatt frist for høring - Ringerike kommune - Reguleringsplan - Gbnr 318/451 med flere - Hønefoss - Lloyds marked - Detaljregulering

Det vises til brev av 12.05.2021.

Kommunestyret i Ringerike har forlenget høringsfristen til 31.08.2021. Viken fylkeskommunen har bedt om utsatt frist for å få inn faglige merknader fra berørte fagområder. Ringerike kommune har innvilget utsatt høringsfrist til 03.09.2021.

Kort om saken

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny bebyggelse i form av forretninger, tjenesteyting, kontor og hotell. Området ligger sentrumsnært ved Hønefossen i et attraktivt område av byen. Det tidligere industriområdet vil bli transformert til et mere moderne næringsområde. Ny bebyggelse skal utformes i kontrast til det gamle, samtidig som det skal sikres et helhetlig kulturmiljø med god balanse mellom gammelt og nytt. Bygninger med høy symbol- eller identitetsverdi skal bevares. Forslaget er utformet i tråd med en mulighetsstudie for området utført av arkitektfirmaet Snøhetta i 2019. Videre bygger detaljreguleringen på områdereguleringen for Hønefoss som ble vedtatt i 5. september 2019. Sentralt i området er det blant annet foreslått et bygg på 14 etasjer. Arealet her er foreslått regulert til hotell og kontor.

Kommunale planer

Rammene for detaljreguleringsplanen

Plangrunnlaget er vedtatt områderegulering, vedtatt av Ringerike kommunestyre 5. september 2019, som legger rammene for denne detaljreguleringsplanen. Rammene for høyde, utnyttelsesgrad ligger i den vedtatte områdereguleringen. Det vil også si at avklaringene til Klokketårnet, buene fra den gamle bebyggelsen er avklart i områdereguleringen. Her er rammene for plassering av nytt bygg gitt rom og avstand i forhold til det som skal bevares. Avklaringen har vært gjenstand for en grundig behandling.

Detaljreguleringen ligger innenfor rammene i områdereguleringen i forhold til høyde og utnyttelsesgrad. Hensikten med detaljreguleringen er å avklare detaljer som utforming, fasade, eventuelt fargesetting etc. Videre detaljer kan være parkeringsløsning, ferdselskorridorer, avstand av parkeringsløsning i forhold til brua etc.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Grunnlaget for detaljreguleringsplanen

Utviklingen av dette området har pågått over lang tid og har vært gjenstand for omfattende prosesser, med medvirkning og dialog mellom berørte faginstanser, Ringerike kommune og tiltakshaver. Det er avholdt en rekke møter og befaringer. Fordi Viken fylkeskommune er veieier, og eier av Hønefoss bru så vil det bli dialog knyttet tekniske forhold vedrørende brua og veisystemet selv etter den formelle planprosessen er avslutt og planen er vedtatt. Vedlikehold av brua skal foretas i løpet av høsten 2021.

I forhold til brua, arealer under brua og framtidig inndeling av regulert trafikkareal. Viken fylkeskommune har nødvendig informasjon til å komme med uttalelse til planforslaget. I forhold til brua, arealer under brua og framtidig inndeling av regulert trafikkareal, må fylkeskommunen se mer detaljerte prosjekteringstegninger. Det er også nødvendig med videre dialog om dette etter planprosessen, og for å få på plass ny avtale om bruk av arealene under brua.

Parkering

Hensikten med områdereguleringen er å få en framtidsrettet og klimavennlig byutvikling, med 10-minutters byen som bærende prinsipp. For å oppnå dette er det viktig med tilrettelegging for bruk av gående og syklene.

I planbeskrivelsen står det at det skal tilrettelegges for minimum 185 plasser og at deler av disse skal være under tak.

Lloyds marked får innkjøring til parkeringskjeller fra Tippen med parkering i ett plan på dagens nivå for Tippen. Parkeringskjeller og ander konstruksjoner vil bli dimensjonert for 200- års flom, og utstyrt med tett port for lukking under flom.

Ved videre utbygging av Tippen som etappe 2 i vil det bli sammenhengende parkeringskjeller for Lloyds og Tippen. Konstruksjoner og murer ut mot elva vil bli forsterket og dimensjonert for å tåle 200 års flom. Ringerike Kraft vil også oppdimensjonere eksisterende damanlegg.

Det å anlegge skjult parkering her virker fornuftig. Området kan sannsynligvis ikke utnyttes til annen bruk enn parkering på grunn av fare for flom. Plassene er skal også være knyttet til områdene Øya og Tippen. Med denne løsningen reduseres dagens omfattende overflateparkering.

Medvirkning

Grunnlaget for å fremme den reguleringsplanen er bygd på en lang prosess over flere år. Arbeidet med byplanen startet med en arkitektkonkurranse, utformet som et parallelloppdrag. Tre arkitektfirmaer ble bedt om å komme med forslag. I forbindelse med denne arkitektkonkurransen ble det avholdt minst 2 folkemøter med bred deltakelse fra publikum. Deretter ble arbeidet med byplanen startet opp, først med et planprogram, etterfulgt med en utredningsfase. Under utarbeidelsen av planen blir det også avholdt flere folkemøter.

Planen ble deretter lagt ut på offentlig ettersyn etter en omfattende planprosess, og en omfattende høring med flere innspill. Den kom inn flere merknader til planen, samt at det ble fremmet flere innsigelser som ble løst før planen ble endelig vedtatt i Ringerike kommunestyre.

Når det gjelder denne aktuelle detaljreguleringen så har det vært lagt opp til en bred medvirkningsprosess med blant annet to nettmøter, på grunn av restriksjoner under pandemien. I tillegg til det har Ringerike kommunestyre utvidet høringsfristen utover det som er normalt. Kommunen har også opprettet en bylab hvor innbyggerne kan stikke innom å se på modeller, samt å komme med merknader i høringsprosessen.

Konklusjonen er at medvirkningsprosessen og muligheten for medvirkning er gått langt utover det som normalt kan forventes.

Kollektivbetjening

Dette området ligger svært sentralt i Hønefoss sentrum og har gode kollektivbetjening. Detaljer når det gjelder kollektivfelt over brua, og videre inndeling av kjørefeltet vil bli avklart i forhold til detaljregulering og byggeplaner. Det kan være aktuelt med et midlertidig busstopp i nærheten av A 3. i Hønefoss er kollektivsystemet bygd opp med korridorer, Nord-syd, Øst-Vest. Korrespondanse og overgang mellom disse skjer i sentrum. Hele systemet vil bli omlagt når rammene for ny jernbanestasjonen og kollektivknutepunkt er endelig avklart.

Forholdet til gående og syklende

Hensynet til syklende er ivaretatt fordi det er avsatt areal til sykkelparkering. Det er satt krav til 1 plass per 100 m² BRA. Området er knyttet opp til byens øvrige gang -og sykkelnett som behøver oppgradering og utbedring. Denne oppgradering vil være en pågående prosess.

Hønefoss bru er en del av en viktig ferdselsakse fra Nordre til Søndre torg. Denne aksen må opprettholdes slik den ligger i dag og med undergangen som krysser Arnemannsveien. Mellom buene og brua er det planlagt et uteareal/torg. Det er viktig at dette torget er knyttet til brua på en god måte. Høydeforskjellen mellom brua og torget tas opp av trapper eller ramper. Fortau, gang og sykkelveg må opprettholdes på denne siden av bruene. Dette er fordi det skal være adkomst fra brua, og over området gjennom bygninger videre til pipetorget med forbindelse opp til jernbanestasjonen. Dette vil være en viktig og sentral gangforbindelse som kan redusere tiden det tar fra å komme seg fra sentrum i til jernbanestasjonen.

Planforslaget inneholder også andre interne gangforbindelser, blant annet er det foreslått å bygge gangpassasje over rørgata. På denne måten for en utnyttet arealene på en svært god måte.

Alle disse forbindelsene vil til at det er lett å komme til det aktuelle området gående eller syklende, og det vil være lett å bruke sykkel og å kunne hensette sykkel i dertil egnet sykkelparkering. Slik området framstår i dag er det ikke å kunne passere gjennom dette området fra brua og opp til stasjonen.

Samferdsel

Hensikten med reguleringsplanen for Lloyds marked er å legge til rette for ny bebyggelse for forretning, tjenesteyting og kontor, eventuelt hotell med konferanse, og å sikre bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Planforslaget berører fv. 290 og Hønefoss bru. Adkomst til planområdet er i fra fv.290 Kongens gate og fra fv. 290 Arnemannsveien.

Iht. planforslaget skal det etableres parkeringshus/anlegg under brua.

Reguleringsbestemmelsenes § 1.1 sier at:

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal veier ha uttalt seg til utformingen av bruksarealer under Hønefoss bru, jf. § 4.2.1

Reguleringsbestemmelsenes § 4.2.1 sier at:

Bruksarealer under Hønefoss bru skal utformes slik at det ikke er til hinder for veieiers vedlikehold med mer av veganlegg og bru.

Hva som kan tillates av aktivitet under brua avhenger av nødvendig areal til drift- og vedlikehold av brua (tilkomst/avstand til søyler/fundamenter/overbygning etc.), og hva som kan tillates av beredskapsmessige hensyn, bla. konsekvenser av å ha aktivitet under brua ved uønsket hendelse på brua.

Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse innenfor planområdet må det forelegges for vegmyndigheten tekniske planer for parkeringshus/anlegg. Teknisk plan skal godkjennes av vegmyndigheten (Viken fylkeskommune) før kommunen gir rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Det må inngås egne privatrettslige avtaler for tiltak under brua mellom Viken fylkeskommune og tiltakshaver som regulerer bruken av arealet.

Iht. til planforslaget, vertikalnivå 2, skal det etableres torg ut mot samferdselsformålet. Her vil byggegrensen/formålgrensen være sammenfallende og gå i eiendomsgrensen til samferdselsformålet. I tillegg er brua regulert. Alle Vikens fylkesveier reguleres etter Statens vegvesens håndbok R 700 Tekniske tegninger.

Teknisk plan for tiltakene skal godkjennes av samferdsel i Viken fylkeskommune før reguleringsplanen blir vedtatt, da tiltakene kan ha reguleringsmessige konsekvenser.

Det må i tillegg stå i reguleringsbestemmelsene at byggeplan for tiltakene skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

Samferdsel i Viken fylkeskommune har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Bygningsvern og landskap

Planforslaget for detaljregulering av Loyds marked gjelder «2 generasjon» byutvikling og transformasjon av Arnemannsveien 3 som utgjør det gamle teglstens industrianlegget fra opprinnelig treforedling med mer (fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet),

via kjøpesenteret Ringerike Stormarked til ny bebyggelse for forretning, tjenesteyting og kontor, eventuelt hotell med konferanse, og å sikre bevaringsverdige bygninger og anlegg.

Det er positivt at de gjenstående delene av det gamle industrianlegget med bygninger, fasaderekke, rørgate og fabrikkpipe med mer blir sikret vern gjennom hensynssoner H570 som kulturmiljø og for enkelt-objekter er markert med juridisk linje. Det er viktig at de planlagte plassene ST1 og ST2 med fabrikkpipe får tilstrekkelig med lys og luft som oppholdsplass og rekreasjonsareal og at detaljer utføres med kvalitet.

Fylkeskommunen anbefaler at alle byggehøyder innenfor den foreslåtte detaljreguleringen fastsettes med kotehøyder.

Det er positivt at byggehøyder og utnyttelsesgrad er i overenstemmelse med overordnet plan Områderegulering Hønefoss (vedtatt 2019). Tårnet /høyhuset vil bryte med lavskalabebyggelsen som preger Hønefoss. Det gamle anlegget bør fortsatt være en toneangivende identitetsmarkør for Hønefoss. Hønefoss står foran en stor vekst og omfattende utvikling. Fylkeskommunen er bekymret for at det planlagte høyhuset på 14 etasjer kan skape en uheldig presedens. Det er viktig at eksisterende kvaliteter får danne premisser for den videre byutviklingen på Hønefoss.

Fylkeskommunen anbefaler også at det legges inn bestemmelser under hensynssone H570 som sikrer lesbarhet av kraftproduksjon slik at for eksempel rørgaten fortsatt blir liggende synlig ved eventuell bygging av passasje/gangvei fra ST2.

Arkeologi

Området berøres ikke av arkeologisk kulturminner. Vi har ingen merknader.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf

Avd.leder kommunale planer

Terje Øverland Lønseth

Rådgiver

Saksbehandler kommunale planer, Terje Ø. Lønseth

Saksbehandler samferdsel, Mai Lin Rue og Rune Seim

Saksbehandler bygningsvern og landskap, Nils Anker

Saksbehandler arkeologi, Lars Hovland