



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning,

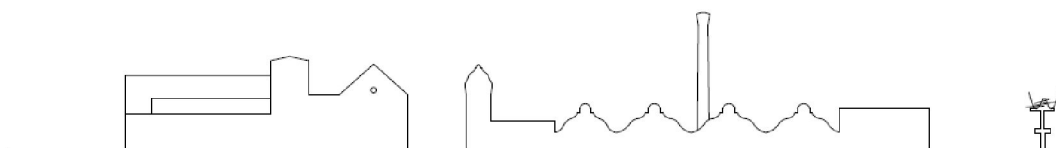
Areal- og byplankontoret

Detaljplan for Lloyds marked
Plan nr. 3007 421 – Ringerike kommune
PLANBESKRIVELSE



18.02.2021

UTARBEIDET AV COWI AS FOR TRONRUD EIENDOM AS



INNHold

1	Sammendrag	3
2	Innledning	4
3	Planprosess og medvirkning	6
4	Dagens situasjon	8
4.1	Beskrivelse av planområdet	8
4.2	Planstatus	15
5	Beskrivelse av planforslaget	25
5.1	Plankartet	25
5.2	Arealregnskap	26
5.3	Bebyggelse	28
5.4	Blå- og grønnstruktur	33
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	42
5.6	Nærmiljø og byutvikling	52
5.7	Barn og unges interesser	56
5.8	Universell utforming	56
5.9	Trafikkforhold	57
5.10	Teknisk infrastruktur	62
5.11	Grunnforurensning	64
5.12	Naturmangfold	69
5.13	Samfunnsberedskap/ROS	70
6	Oppsummering	75
7	Vedlegg	78
8	Referanser	79

1 Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny og sentrumsnær utvikling i et attraktivt område i Hønefoss. Man vil kunne tilby næringsarealer med sentral beliggenhet i nær tilknytning til Hønefoss stasjon. Området skal videreutvikles til et moderne, miljømessig og bærekraftig byområde, som er integrert i byen omkring. Planforslaget vil sikre utvikling av et sentralt område i tråd med prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging. Utvikling av området vil styrke Hønefoss sentrum og handelsaksen mellom Søndre og Nordre torg, sikre nye arealer til handel, tjenesteyting, kontor eller hotell og sikre nye arbeidsplasser knyttet til nye etableringer. Prosjektet vil kunne bli et viktig bidrag til å sette Hønefoss på kartet, som en destinasjon, kontor- og handlested, og sted for kulturaktiviteter. Området er i Områderegulering Hønefoss, vedtatt 05.09.2019 avsatt til Sentrumsformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Beskrivelse av planforslaget:

Reguleringsplanen er relativt fleksibel med tanke på bruk av området, som planlegges utbygget med bymessig bebyggelse. Felt BKB1 – (lavblokken) og felt BKB2 (ny og eksisterende bebyggelse i vest), reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og tilrettelegges for forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates konferanselokaler og kantine. Felt BKB3 – (tårnet) reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål og tilrettelegges kontor, hotell med konferanse, i tillegg åpnes det for forretning/tjenesteyting på nivå med Pipeplassen. Felt BAA (kjelleretasje), utgjør plan -1 og -2 under lavblokken og tårnet, reguleres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål tilrettelegges for kontor, hotell, forretning/tjenesteyting i plan -1 og parkering, varelevering og renovasjon i plan -2. Det åpnes ikke for boligformål i planområdet.

Totalareal for bebyggelsen anslås til ca. 18 500m², (ekskl. underjordisk parkering/varelevering), en økning på totalt ca. 5 200 m², fra eksisterende situasjon.

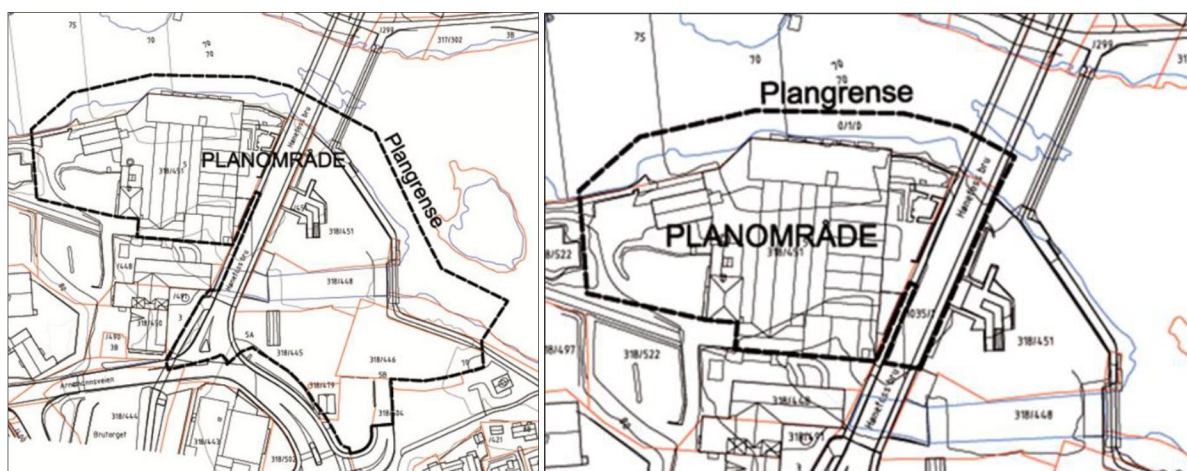
Området skal tilrettelegges med rause torg og byrom med høy kvalitet, og tilrettelegging for gangveier og passasjer som knytter området til byen og elva. Planforslaget legger til rette for å videreutvikle eksisterende torgarealet mellom Lloyds gavlfasader/hovedinngang på lavblokken og Hønefoss bru, kalt "Tømmertorget". Tømmertorget reguleres til formål torg. Den planlagte "Pipeplassen" vest i planområdet, som er gitt eget formål, har et areal på 1400 m². Torget er planlagt å være et nytt og tilnærmet bilfritt byrom, som vil gi et godt bidrag til byutviklingen i området.

Planforslaget vil sikre bevaring av sentrale deler av et viktig kulturmiljø, knyttet til industribebyggelsen i området. Konsept for bevaring er utviklet i samarbeid med kommunen og kulturminnemyndighetene.

2 Innledning

Tronrud eiendom AS ønsker å videreutvikle sine eiendommer ved fossen i Hønefoss sentrum. Snøhetta AS utarbeidet i 2012-2013 et programnotat som har dannet grunnlag for arbeidet med reguleringsplan for Øya, (plan nr. 0605_387). Dette planarbeidet omfatter store deler av arealene mellom Arnemannsveien, Hønefossen og Hønefoss bru, og legger i hovedsak opp til bymessig utbygging med boliger, kontor og næring.

I 2015-2016 utarbeidet Snøhetta en mulighetsstudie for utvikling av et konsept for Tippen og Bruget, (Ringerike Stormarked). Med grunnlag i mulighetsstudiet ble det meldt oppstart på arbeid med en helhetlig plan for Ringerike Stormarked og Tippen, (plan nr. 0605_421). Dette planarbeidet ble gjennom politisk vedtak i formannskapet utsatt i påvente av avklaringer med hensyn til løsninger for samferdsel i Hønefoss sentrum, (sak 86/16, den 10.05.2016).



Figur 1: Tv. Planområde for Lloyds marked og Tippen. T.h. Redusert planområde – kun Lloyds marked.

Bygningsmassen som har huset Ringerike Stormarked siden starten av 1970-tallet er i dels svært dårlig forfatning og er i hovedsak avstengt. Dette er et sentralt område i Hønefoss, og det er viktig å sikre fremdrift i utviklingen av eiendommen. Med dette som bakgrunn har formannskapet vedtatt at Tronrud Eiendom AS kan gå videre med planarbeid for delen av plan nr. 0605_421 som omfatter Ringerike Stormarked, (sak 151/16, den 21.06.2016).

Detaljreguleringsplanen utarbeides for å hjemle utbyggingen som er vist i mulighetsstudiet, hvor senterområdet har fått navn Lloyds marked. Tronrud eiendom AS ønsker å utvikle området til et attraktivt område med hotell og forretningslokaler. En har til hensikt å skape spenning mellom nytt og gammelt ved å bevare verneverdige bygg, og oppføre moderne bygg med spenstige arkitektur i kontrast til disse.

COWI AS er engasjert av Tronrud eiendom AS for å bistå i prosessen, og til å utarbeide planforslag.



Figur 2: Skissert bebyggelse - Lloyds marked – avmerket med rød stiplet strek. Sort stiplet strek antyder planområdet. Til vestre i ill. bebyggelse vist i reguleringsplan for Øya, til høyre, skisseprosjekt for Tippen. (Kilde: Snøhetta AS)

3 Planprosess og medvirkning

Prosess

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning og formannskapet i Ringerike kommune har behandlet sak vedrørende planarbeidet, og anbefalt oppstart av detaljregulering for Lloyds marked, (HMA-sak 63/16 den 20.06.2016, og Formannskap-sak 151/16, den 21.06.2016).

Planområdet var som nevnt opprinnelig en del av et større planområde som også omfattet Tippen. Dette planarbeidet ble vurdert å utløse behov for konsekvensutredning. Delen som omfatter Lloyds marked skal hjemle etablering av næringsareal med hotell og forretningslokaler på et område som allerede er regulert til disse formålene. I saksfremlegget til politisk behandling fremkommer det at kommunen har gjort følgende vurdering med hensyn til KU-behov:

"... Som følge av at planområdet, og dermed også bygningsmassen er betydelig innsnevret vil ikke planen komme inn under krav om konsekvensutredning ...".

Oppstart av planarbeid ble varslet 27.06.16, med frist for innsending av merknader 15.08.16. Forslagsstiller har mottatt til sammen 7 merknader per brev og e-post. Sammendrag av, og kommentarer til merknadene følger i eget vedlegg.

Diagrammet til høyre viser normal planprosess i henhold til plan- og bygningsloven.

Medvirkning

Tronrud Eiendom AS er opptatt av åpen dialog med offentlige instanser, berørte parter og Ringerikes befolkning i arbeidet med utvikling av alle sine prosjekter i Ringeriksregionen. I forbindelse med oppstart av arbeidet med Øya ble det i 2012 arrangert to idédugnader i samarbeid med Snøhetta AS for å innhente forslag til utvikling. Ideene som kom frem på arrangementene var med å danne grunnlag for Snøhettas anbefaling om utvikling av et tettbygd sentrumsområde med hovedvekt på boliger.

Utviklingsarbeidet ble utvidet til å omfatte Stormarkedet og Tippen da Tronrud Eiendom AS kjøpte denne eiendommen i 2015. Snøhetta AS ble invitert til å jobbe videre med utbyggingsforslag for det utvidede området. Konseptet som ble utviklet for Øya, og mulighetsstudiet som fulgte for Stormarkedet og Tippen danner et felles grunnlag som skal sikre en helhetlig utvikling av arealene som nå må reguleres i tre separate detaljplaner.

Tronrud Eiendom AS inviterte til et åpent møte for å presentere mulighetsstudiet for Lloyds marked og Tippen sammen med Snøhetta AS 24. mai 2016. Privatpersoner som har hatt merknader til byutviklingsarbeidet har blitt invitert til Tronrud Eiendoms lokaler for uformell prat og



meningsutvekslinger. Det tas sikte på å gjennomføre en ny runde med åpent informasjonsmøte og aktiv dialog med publikum når forslag til detaljplan for Lloyds marked ligger ute til offentlig ettersyn.

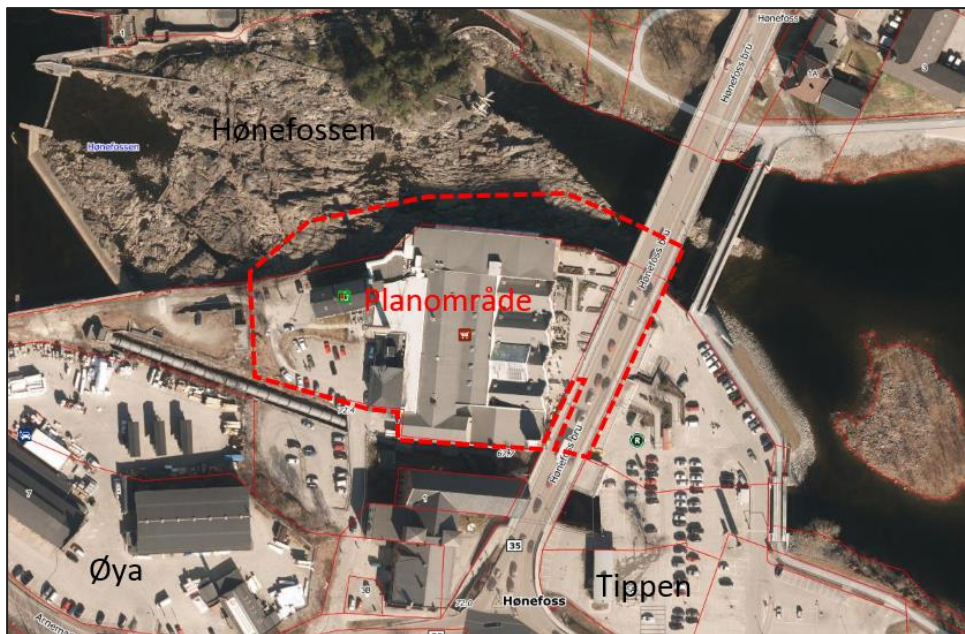
Underveis i prosessen er det avholdt flere dialogmøter og befaring med areal og byplankontoret i kommunen, med Statens vegvesen, samt kulturminneavdelingen i flere omganger. Hensikten med møtene har vært å drøfte løsninger i planforslaget knyttet til utforming av bygninger og utomhus områder, trafikkløsning og hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen innenfor området. Snøhetta har revidert illustrasjonsplanen i flere omganger etter innspill fra fylkeskommunen og kommunen, senest høsten 2019. I løpet av 2020 og begynnelsen av 2021 har det vært en løpende dialog med kommunen, samt revisjoner av planforslaget.

4 Dagens situasjon

4.1 Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet

Planområdet ligger ved fossen i Hønefoss sentrum, og omfatter delen av gnr/bnr 318/451 som i dag består av Ringerike Stormarked, med parkerings- og manøvreringsareal på baksiden av bygget. En del av Hønefoss bru er også tatt med i planen, ettersom næringslokaler, varelevering og inngangspartiet mot Tippen ligger under brua.



Figur 3: Planområde, Lloyds marked. (Kilde: Finn.no og COWI AS)

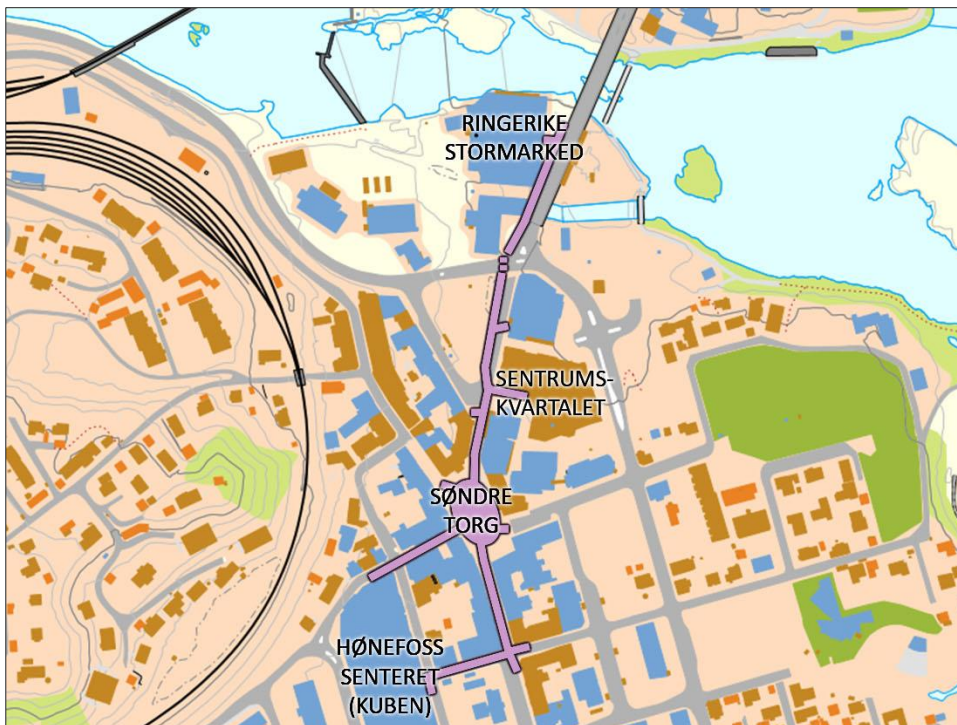
Mot nord er plangrensa lagt et stykke utenfor utbyggingsområdet for å sikre tilstrekkelig areal til å kunne anlegge allment tilgjengelig tilkomst til elva. Mot sør og vest grenser planen inn mot reguleringsplan for Øya. Hovedadkomsten til området går fra lysregulert kryss i Konges gate, via parkeringsplassen på Tippen.



Figur 4: Dronefoto fra 2015. Tippen og Stormarkedet sett fra øst. (Kilde: TEAS droneflight)

Eksisterende bebyggelse og bruk

Ringerike Stormarked har vært i drift i området siden 1971, og er etablert i gammel bygningsmasse som gjennom mange år har blitt tilpasset til ny bruk med utbygging og ombygging. Stormarkedet har vært det nordre målpunktet i en bevegelsesakse i Hønefoss sentrum som siden 1986 har gått mellom Hønefoss Senteret (Kuben), via Søndre torg til butikker, kafeer og restauranter ved brua. I Stormarkedet har det vært et bredt utvalg av butikker, bingo hall, spisesteder, barer og danserestaurant. Ringerike Stormarked utgjør i dag ca. 13 260 m². Det er kun drift i ett av lokalene, et treningssenter, i bygningsmassen nærmest fossen. All øvrig bebyggelse i planområdet er i dag ikke i bruk. Bygningsmassen i Stormarkedet består av en blanding av teglsteinskonstruksjoner, mur, betong stål og glass, og har blitt utviklet, ombygd og tilpasset de ulike næringslokalenes behov opp gjennom årene. Sett ut fra dagens byggetekniske krav er Stormarkedet blitt en utdatert bygningsmasse. Deler av senteret er i svært dårlig forfatning og er derfor i all hovedsak avstengt.



Figur 5: Bevegelsesakse for detaljhandel i Hønefoss sentrum, fra 1986 til i dag. (Kilde: COWI AS)

Trafikkforhold

Hovedatkomst til Ringerike Stormarked er via signalanlegget Kongens gate x Tippen/Sentrumskvartalet. Adkomst til det mindre parkeringsarealet på øvre nivå går fra en enkel avkjørsel ved Arnemannsveien 3. Gangadkomst er i hovedsak fra fortau på Hønefoss bru. Forbi Arnemannsveien 3 er det opparbeidet fortau, men videre inn mot den bakre inngangsdøra til senteret er det blandet trafikk og ikke spesielt tilrettelagt for myke trafikanter. Nedre nivå har gangadkomst fra Tippen.

Dagens parkering består av overflateparkering som er etablert på området Tippen. Parkeringsområdet har ca. 160 parkeringsplasser. Kommunen eier deler av parkeringsarealene mot sør. Det er per i dag lite aktivitet på kjøpesenteret, da det kun er et treningssenter i bygningsmassen. Det finnes i tillegg en ubemannet bensinstasjon på området. Avstanden fra Hønefoss jernbanestasjon er ca. 250-300 meter i luftlinje, men gangavstand er på ca. 400-500 meter.

Vegsystemet

Dagens trafikksituasjon vurderes til å være mindre god, og med vesentlig forbedringspotensial. Den høye trafikkmengden og de negative konsekvensene av denne påvirker alle beboere i Hønefoss, samt de som kommer til byen for arbeid, studier, handel og/eller fritid. Vegnettet i Hønefoss er i prinsippet bygd opp med en streng (Osloveien, Kongens gate og Hønengata). Mange andre veier knyttes denne veien. Andre alternative omkjøringsveger over elva er forholdsvis langt unna. Dermed blir det mye «trykk» på denne strengen, og da spesielt Kongens gate og Hønefoss bru.

Områderegulering for Hønefoss sentrum, som ble vedtatt 05.09.2019 legger til rette for en oppgradering av infrastrukturen og bedre tilrettelegging for gående og syklende, samt økt prioritering av buss med kollektivfelt og signalprioritering. Veikapasiteten vil reduseres noe gjennom smalere kjørefelt og reduserte fartsgrenser og parkeringstilgangen i sentrum reduseres og styres. Samtidig opprettholdes veinettets robusthet gjennom dimensjonering for buss og vogntog/lastebil på nødvendige traséer og opprettholdelse av biltraséer og venstresvingefelt i sentrum der nødvendig for trafikkavviklingen.

Det er viktig å se tiltakene i lys av ny Ringeriksbane, som koordinert med andre tiltak kan gi kollektivtrafikken et løft, også lokalt. En utbyggingsstrategi som fokuserer utbygging i Hønefoss sentrum og begrenser det ellers er viktig for å klare ønsket utvikling. Enkelte spesifikke tiltak er trukket ut og vurdert særskilt i forhold til innvirkning på trafikk. Disse er oppsummert i kap. 5.9.



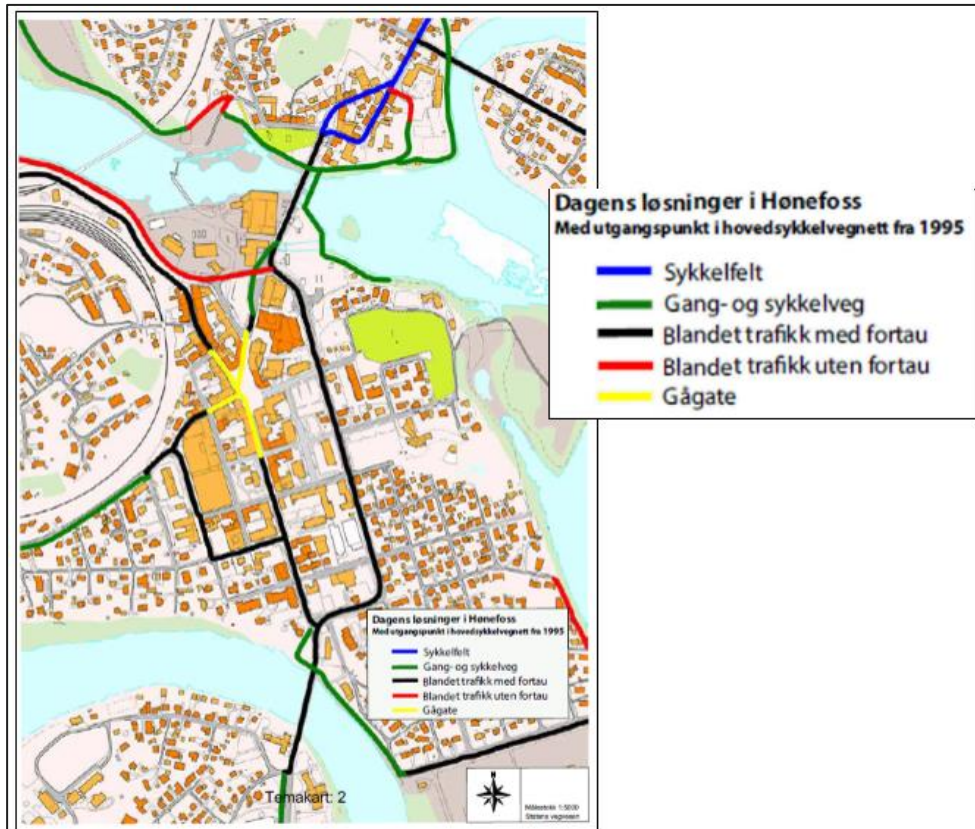
Figur 6: Tehnisk illustrasjonsplan fra områderegulering Hønefoss 2019. (Kilde: Ringerike kommune).

Kollektivtrafikk

Holdeplass/kollektivterminal Hønefoss sentrum er start/sluttpunkt for mange av busslinjene som trafikkerer i og rundt Hønefoss. Det er 7 busslinjer som passerer planområdet i Kongens gate. Planområdet ligger tett på kollektivtilbudet med jernbanestasjon ca. 400-500 ganger fra planområdet og bussterminalen Hønefoss sentrum er ca. 400-500 meter gangavstand fra planområdet. Planområdet ligger dermed godt plassert når det gjelder å reise med kollektivt eller sykkel.

Myke trafikanter

Hoved traséene for gående og syklende til planområdet og i og rundt Hønefoss sentrum er vist i figuren nedenfor. Figuren viser at det ikke er noe sammenhengende sykkelsystem gjennom sentrum.



Figur 7: Hovedsykkeltrasé med beskrivelse av tilrettelegging. (Kilde: Situasjon sykkel Hønefoss, SVV 2013).

Mye av anlegget er med blandet trafikk. Skolebarn som går på Benterud skole passerer i og gjennom planområdet, og de krysser Hønefossen, enten over Hønefoss bru eller på separat gang-/sykkelbru øst for Hønefoss bru. Elever ved Ringerike VGS går i samme retning og benytter også gangbrua og går gjennom planområdet.

Det foreligger planer for en videre utbygging av sykkelveinettet i Hønefoss og de mest relevante tiltakene oppsummeres i kap. 5.9.

Teknisk infrastruktur

Vannforsyning

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet kommunalt vannforsyning. Det ligger godt til rette med vannforsyning til området.

En av kommunens hovedledninger går tvers gjennom området. Deler av ledningen er rehabilitert med strøppe (fra Brutorget og frem til Stormarkedet). Her ligger ledningen i en kulvert over kraftverkskanalen.

Resterende ledning ligger under Stormarkedet og er en eldre støpejerns ledning (Ø250mm). Den kan sees stort sett gjennom hele eksisterende bygningsmasse. På nordsiden av bygningen ligger vannledningene nedsprenget i grøft ut i elven overdekket med betong.

I forbindelse med rehabiliteringen av Arnemannsveien 3 er det etablert ny privat vannforsyning inn til Øya som skal forsyne fremtidig bebyggelse i tillegg til Arnemannsveien (Ø225 PE). Denne er dimensjonert for å kunne ta ut 50l/s til brannvann til Øya.

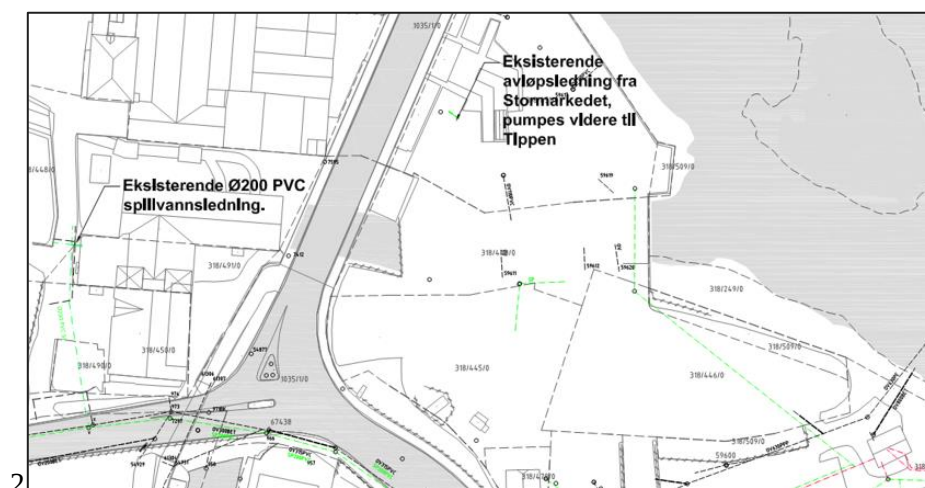
Avløpsvann

Overvannshåndtering: For overvann skal kommunens retningslinjer for overvannshåndtering følges. I tillegg er det gitt føringer i byplanen (nr. 431, §4,8) om at "Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor feltet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelig jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises"

Området ligger i nær tilknytning til Begna og Storelva slik at alt overvann kan håndteres lokalt og føres ut til elv, slik det også gjøres i dag uten å belaste eksisterende kommunale overvannsledninger. Overvannet skal også i ekstremisituasjoner håndteres og ledes bort i trygge flomveier.

Avløpsvann: Eksisterende bebyggelse er tilknyttet kommunalt avløpsnett via en privat avløpspumpestasjon som ligger rett sørøst for planområdet. Vi har ikke tilgang på informasjon om eksisterende avløpspumpestasjon med tilhørende pumpeledning som ligger over Tippen.

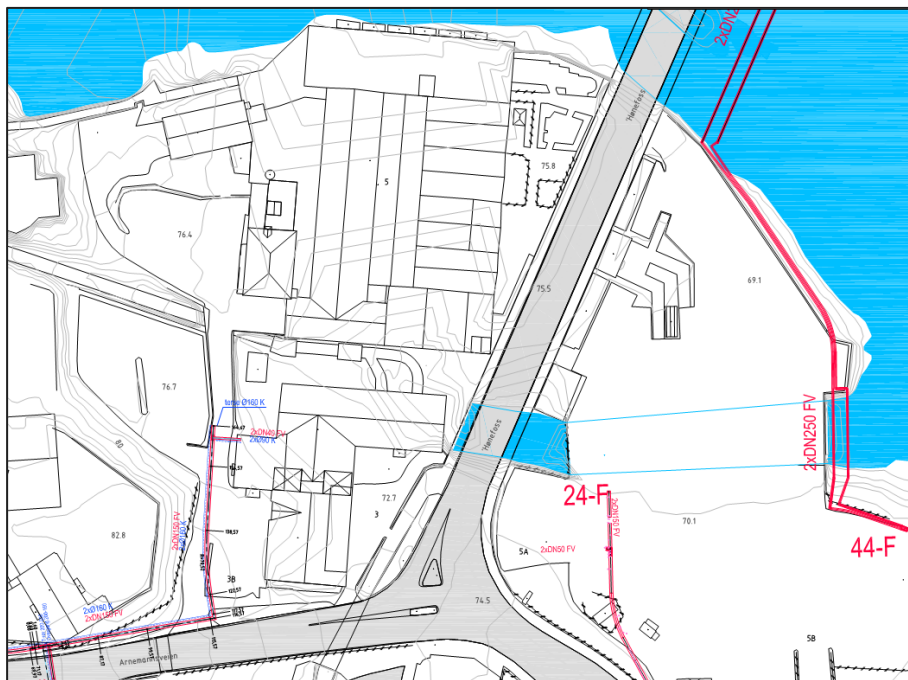
I forbindelse med renovering av Arnemannsveien 3, er det ført inn en Ø200 PVC spillvannsledning som også skal ta fremtidig avløp fra Øyaområdet.



Figur 8: Eksisterende avløpsledninger - stipt grønn = spillvannsledninger, stipt rød = felles avløpsledning. Kilde: Ringerike kommune og COWI AS)

Fjernvarme og kjøling

Ledningsnett er dimensjonert for fremtidig bebyggelse på Øya og eksisterende bebyggelse på Stormarkedet. Det er ført frem en DN150 fjernvarmerør og Ø160 kjølerør som ligger avsluttet like etter Arnemannsveien 3. Jfr. kartutsnitt ovenfor. På sørøstsiden av området er det etablert kun fjernvarme. Her ligger hovedledning mellom sør- og nordsiden av elva (etablert i forbindelse med kanalbruene). Eksisterende vaskehall er også tilknyttet fjernvarme. Det er tilknytningsplikt for fjernvarme da bebyggelsen overstiger 1000m². Vardar Varme AS ønsker på sikt å etablere en ringforbindelse fra Øya og til Tippen og det vil være aktuelt å se på dette samtidig med byggeplanleggingen av Lloyds. Da vil også kapasitet ikke være noe problem. For kjøling er det ikke tilknytningsplikt og dette må eventuelt på et tidlig tidspunkt avklares med Vardar Varme AS hvis en ønsker tilknytning. Det er etablert et kjølenett i deler av Hønefoss Sentrum, men det er foreløpig ikke idriftsatt.



Figur 9: Eksisterende fjernvarmeledninger. (Kilde: Ringerike kommune)

Kabelanlegg

Det er en del kabler etablert i området i dag. Hovedtraseene ligger utenfor planområdet med unntak av kabler som ligger under Hønefoss Bru. Det ligger noen gamle kabler langs med hovedforsyningen for vann, men disse strømlledningene skal være satt ut av drift.

Det ligger en trafo mellom Arnemannsveien 3 og Stormarkedet som er sentral i forbindelse med tilknytning av ny bebyggelse.

Både Telenor og Viken Fiber har kabler inn i området.

For mer informasjon om teknisk infrastruktur, se kap. 5.10.

Grunnforhold

Frem til starten av 1900-tallet lå Øya bebyggelsen på fjellknauser mellom elveløp og fosser. Storfossen går fortsatt åpen i dag, imens Høgbrofossen og Sigtefossen ble lagt i rør i forbindelse med utvidelse av Hønefoss Brug rundt 1920. Ut fra gamle kart og foto ser en at bebyggelsen sto fundamentert på fjell.

I følge berggrunnskartet til Norges geologiske undersøkelse ligger planområdet innenfor en berggrunnsone bestående av diorittisk til tonalittisk gneis (Follumdiortitt). Berggrunnsjonen er en del av det sørnorske grunnfjellsområdet, nærmere bestemt den delen som benevnes Kongsberg-Bamlefeltet. Grunnfjellsbergartene i Kongsberg-Bamlefeltet består av ulike metamorf (omdanna) bergarter som gneis, granitt og amfibolitt. Berggrunnsforekomsten som man ofte ser ligger i dagen i fossen strekker seg mot nordvest, langs Begnavassdraget fra Hønefoss til Hallingby. NGU's kart over løsmasser viser at planområdet og områdene omkring fossen er preget av områder med fyllmasse. Nord for Øyaområdet finnes et område med tykk havavsetning.

I arbeidet med å legge ned rørgatene på begynnelsen av 1920-tallet ble det mye overskuddsmasser. Massene ble tippet like øst for bebyggelsen. Arealet nedstrøms Hønefoss Brug fikk derfor navet

Tippen. Det er nærliggende å anta at de stedegne steinmassene også ble brukt til terrengbearbeiding ved industribebyggelsen. Det er sannsynlig at byggene dermed står delvis på fjell og delvis på masser med god byggeteknisk kvalitet.

Landskap

Bybebyggelsen i Hønefoss ligger på elvesletter som ble dannet etter at isbreen trakk seg nordover ved slutten av den siste istiden for ca. 9500 år siden. Landskapet bærer i stor grad elvas signatur, der den har gravd seg ned i massene som isbreen la fra seg, og dannet bratte grusskråninger som løfter seg mot åsene som omkranser byen. Elva har dannet livsgrunnlaget for byens fremvekst med en pålitelig tilførsel av vannkraft, først til drift av møller, og senere til drift av sager i tresliperiene og turbiner i kraftstasjonene. Men elva gir også utfordringer i form av barrierer som hindrer fremkommelighet, og Hønefoss har sett mange bruer komme og forsvinne i vannmassene i byens levetid.

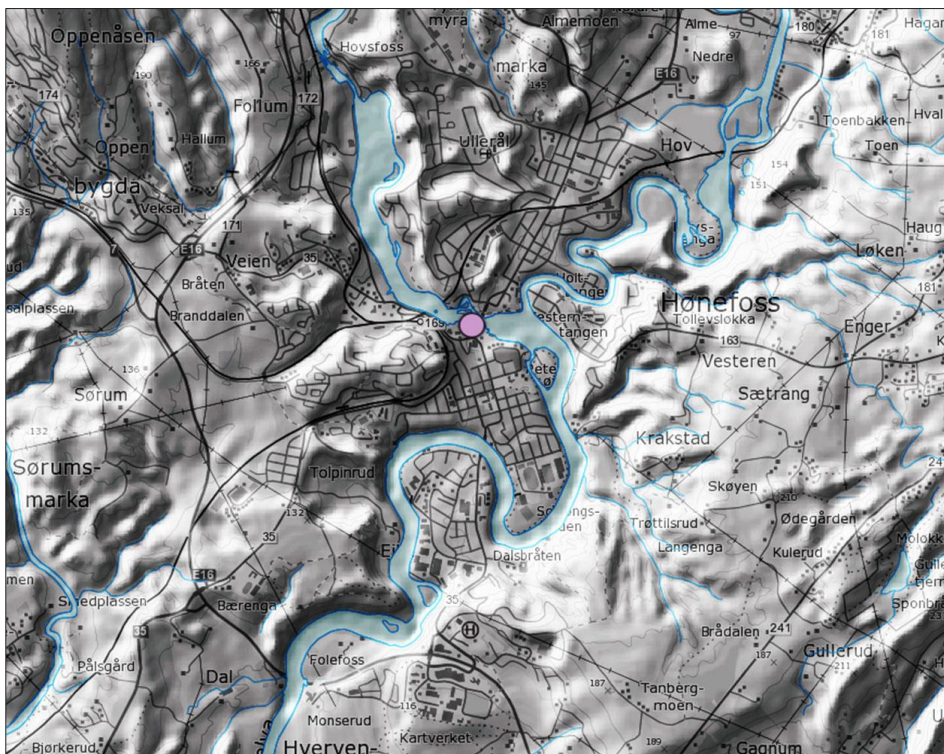


Figur 10: Dronefoto fra 2015. Fossen og Øya sett fra vest. (Kilde: TEAS Droneflight)

Planområdet ligger midt i hjertet av byen, der Begnavassdraget kaster seg utfor Hønefossen, møter Randselva og meandrerer videre i en stødig strøm sørover mot Tyrifjorden.

Tidligere var det en bergknaus omkranset av elver og fossestryk der dagens bebyggelse står. I forbindelse med utvidelse av ulike industrivirksomheter har området blitt fylt opp, og det er bygget solide murer og vegger mot elva for å holde vannmassene unna. Dagens bebyggelse utgjør den søndre vegg i landskapsrommet som dannes mellom Øya og terrengsprangene i Nordre park. Mot vest avgrenses dette rommet av fossen og de elegante buene på Jernbanebrua. Hønefoss bru utgjør en avgrenser landskapsrommet mot øst.

Bebyggelsen i Vesternbakken ligger vestvendt og en del høyere i terrenget. Herfra oppfattes bebyggelsen på Øya, Hønefossen, Glatvedt og den første delen av Storelva som en del av et større landskapsrom i forkant av St. Hanshaugen, Høyby og Helgeshaugen.



Figur 11: Kart med høyderelieff. Punktet midt på kartet markerer planområdet. (Kilde: Ringerike kommune)

Grønnstruktur og friluftsliv

Det finnes ingen grønnstruktur innenfor planområdet. Unntaket er felt GN1 og GN2, som består av lite tilgjengelig areal i og ved fossen/elva. Området består av bebygda areal, vegareal og et lite parkeringsareal. Området har en sentral og fremtredende plassering ved hovednerven i blågrønnstrukturen i Hønefoss, med en fot i fossen og fritt utsyn mot nordre park. Det går i dag en liten trapp fra øvre til nedre nivå slik at man kan komme seg under vegbrua, og langs elva uten å måtte gå gjennom bygningsmassen. Rett øst for bybrua ble det etablert en gangbru i forbindelse med fjernvarmeutbygging i 2011. Gangbrua knytter sammen turvegnettverket på nord- og sørsiden av elva, i behagelig avstand fra biltrafikken på Hønefoss bru.

Planavgrensningen mot fossen er plassert et godt stykke nord for dagens veggliv og eiendomsgrensa til gnr.318/bnr.451. Hensikten med dette er å sikre de tilgrensede delene området mot elva, og selve fossen.

I følge miljødirektoratets database, naturbase, finnes ingen arter av nasjonal interesse, utvalgte naturtyper, verneområder eller friluftsområder innen planområdet. Planområdet er ikke berørt av verneplan for vassdrag. I kommunens Grøntplan - *Grønn plakat* er det ikke markert grønnstruktur eller lekeplasser i eller nær ved planområdet. I temaplan for landskap er kantsonen mot elva klassifisert som Kategori 2- Store landskapsverdier. For slike områder er følgende rammer angitt: "Så langt det lar seg gjøre bør områdene ikke omdisponeres. Dersom ingen andre alternativ finnes, kreves lokale vurderinger".

4.2 Planstatus

Gjeldende reguleringsplan - Områderegulering Hønefoss

Områdeplanen ble vedtatt 05.09.2019. Hensikten med områdeplanen er å legge til rette for en god og helhetlig utvikling av Hønefoss, og gi overordnede rammer for hvor og hvordan byen skal utvikles. Som følge av Ringeriksbanen forventes det en økt befolkningsvekst i Hønefoss, og som kan gi opp 10.000 nye innbyggere frem mot 2030. En ny jernbanestasjon i Hønefoss må planlegges som et godt integrert kollektivknutepunkt i byen.

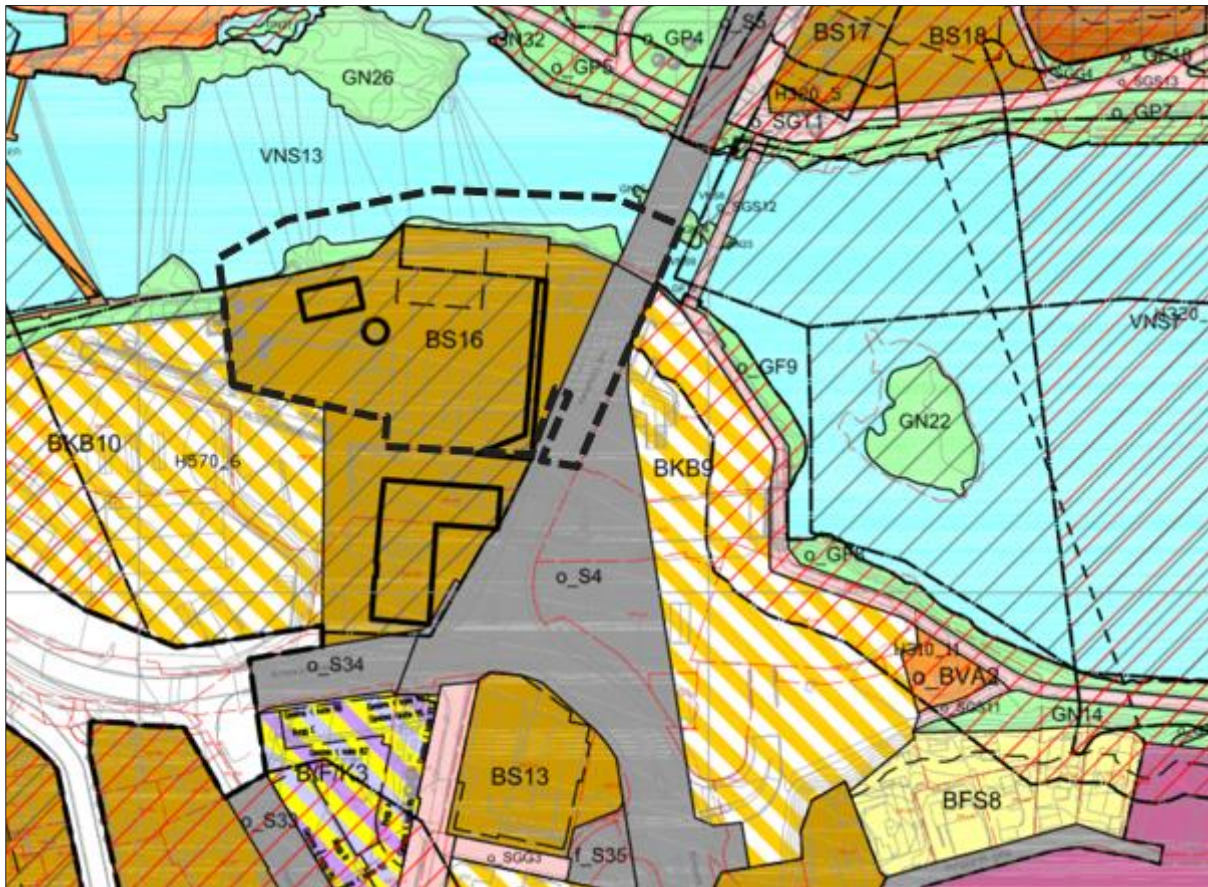
Hønefoss er en by og regionsenter med korte avstander. En handels- og byutviklingsanalyse fra 2012 viste at 60% av befolkningen bor i eller rett utenfor sentrum. 30% bor innenfor 20 minutters gangavstand og 65% har mindre enn 15 minutters sykkelstur fra Søndre Torv. Samtidig er det gode muligheter for å fortette Hønefoss sentrum med flere boliger og arbeidsplasser tett på stasjonen. Dette igjen gir stort potensial for å tilrettelegge for gående og syklist i Hønefoss.

Det er fire hovedmålsetninger/tema:

- › Kollektivknutepunktet i Hønefoss – bussterminal, drosjesentral, sykkelparkering og tilknytning til jernbanestasjonen
- › Byutvikling og fortetting – styrke sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser
- › Mobilitet – snu utviklingen og tilrettelegge for gange og sykkel
- › Styrke offentlige rom, parker og blågrønne strukturer

Planområdet er avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg- og teknisk infrastruktur, og friområde.

Størstedelen av planområdet er avsatt til sentrumsformål. På deler av dette området er det lagt en hensynssone for kulturmiljø, og tykk strek for bevaringsverdig bebyggelse, herunder Lloyds buede fasade mot Brutorget med klokketårnet, industripipa på Pipetorget, og den såkalte teglsteinsbygning vest. Hønefoss bru er avsatt til samferdselsanlegg- og teknisk infrastruktur.



Figur 12: Utsnitt av områdeplan for Hønefoss. (Kilde: Ringerike kommune).

Følgende står i planens bestemmelser til området, kalt BS 16:

Bevaring kulturmiljø:

Deler av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H 570_6, jf. §§11.1.1 –11.1.9. Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering, jf. § 11.1.5. Bygg og bygningsdeler med tykt omriss skal bevares.

Arealbruk:

Det skal ved detaljregulering avsettes areal til et offentlig byrom i sammenheng med pipa.

Utnytting:

Maksimal retningsgivende utnytting er totalt for feltet %-BRA: 185 %. Dette er inkludert eksisterende og ny bebyggelse.

Plassering:

Ny bebyggelse skal plasseres vest for byggegrensen mot Hønefoss bru. Det tillates ett høyere punktthus innenfor angitt byggegrense i nord på feltet.

Høyde:

Maksimal byggehøyde innenfor feltet skal ikke overstige 12,0 meter gesims, kote +90,5. Interne variasjoner kan vurderes i detaljregulering.

Nybygg i områder tilgrensende bygninger markert med tykt omriss skal plasseres, utformes og detaljeres på en slik måte at de verneverdige bygningenes egenverdi og sammenheng er lett lesbar, og på en slik måte at opplevelsesverdien av bygningene understrekes og forsterkes.

Høyhus:

Det kan ved detaljregulering plasseres ett høyhus innenfor byggegrense vist i plankart. Høyhusets BYA skal ikke overstige 600 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 48,0 meter, kote +129,5.

Hønefoss bru:

Områdeplanen åpner for en vridning av Hønefoss bru ved Tippen. I felt o_S4 tilrettelegges for at brua trekkes mot øst og at Kongens gate får en rettere linjeføring. Dette skaper et torg/plassrom inn mot Arnemannsveien 3. Kommunen opplyser at konsulentoppdraget for vridning av Hønefoss bru har vært på anbud, og oppdraget er tildelt Norconsult.

Kvalitetsprogram:

Innledning:

Det er utarbeidet et kvalitetsprogram kalt Hønefoss 2040 "Byen for alle" i forbindelse med områdeplanen. Dokumentet er datert september 2019.

Kvalitetsprogrammet viser miljø- og kvalitetsambisjonene for utviklingen av Hønefoss sentrum, og hvordan disse ambisjonene skal følges opp under gjennomføringen. Kvalitetsprogrammet er et konkret og praktisk verktøy, og er forankret i områderegulering for Hønefoss sentrum med bestemmelser. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal dette kvalitetsprogrammet være retningsgivende for videre arbeid med miljø og energi, samt utforming av gater, torg, parker og bebyggelse. Kvalitetsprogrammet er ikke juridisk bindende, men har status som retningslinjer. Det er innarbeidet en viss fleksibilitet i kvalitetsprogrammet som gir mulighet for å møte fremtidige aktører og en framtid man ikke kjenner.



Figur 13: Planområdet, slik det er illustrert i kvalitetsprogrammet. (Kilde: Ringerike kommune).

Byutviklingsstrategi:

1. Den trygge og gode byen for alle
2. Regionens kollektivknutepunkt
3. En mer tilgjengelig by
4. En blågrønn by

Helhetsplan:

Det er utarbeidet en helhetsplan som illustrerer et fremtidig grønt sentrum tilrettelagt for et levende byliv for alle samt en dobling av innbyggere i sentrum.

Prinsipper for økt sentrumsfortetting:

1. Forbind
2. Fortett
3. Forsterk
4. Prioriter

Fortettet kvartalsstruktur:

Den gamle kvartalsplanen blir vesentlig for framtidens byform i Hønefoss. Ny bebyggelse skal forsterke byens struktur gjennom fortetting i tråd med byens underliggende kvartalsstruktur.

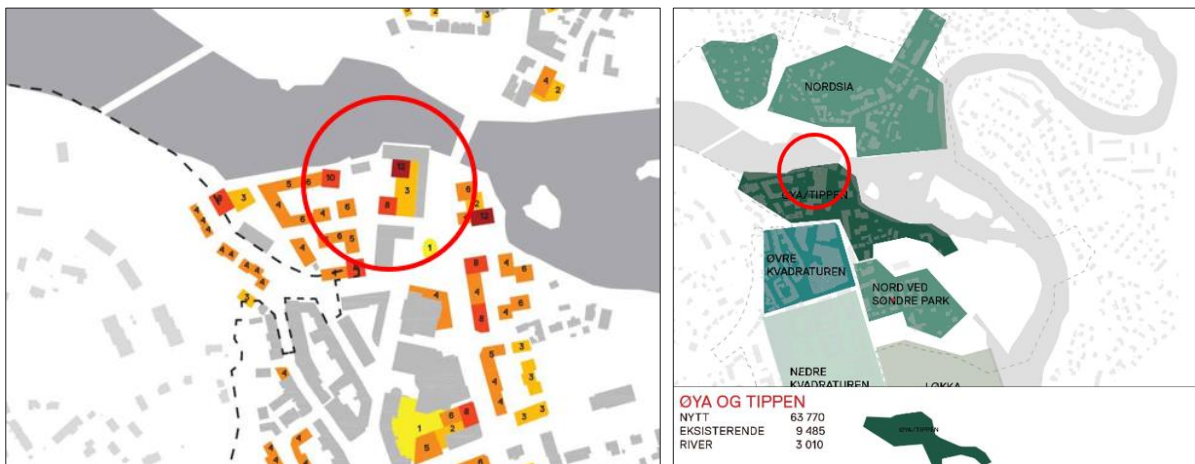
Nye møteplasser og sammenhenger:

Nye og gamle møteplasser som Tømmertorget, Pipetorget, Petersøya og Ringeriksgata flettes sammen. Dette åpner for nye forbindelser og styrker de eksisterende.

Nye og prioriterte gater:

Det er gjort et omfattende arbeid på prioritering og utforming av gater tilpasset gående og syklende.

Sentrale temakart:



Fortetting (med etasjeantall)

Fortettingspotensial:

Øya og tippet er beskrevet i eget avsnitt:

Kommunen beskriver området slik: Øya og Tippet har et stort fortettingspotensial. Nærheten til fossen, elva og jernbanestasjonen gjør at området blir helt sentralt i den videre utviklingen av Hønefoss. Området er det eneste i byplanen som får storbykarakter med høye punkthus. Områdets industrielle karakter skal bevares gjennom enkeltbygg, samtidig med at nye bygningsvolumer tilføres. Til sammen skal bebyggelsen avspeile framtidens behov for funksjonalitet og bærekraft. Intensjonen er å skape moderne arkitektur i møtet mellom nytt og gammelt for handel og kontor, offentlige funksjoner blandet med attraktive leiligheter. Området ligger rundt 50 - 300 meter fra stasjonen. Byaksen vestover fra Tømmertorget forbinder stasjonen med området, og betjeningen av området skjer fra eksisterende gatenett. Parkeringen foregår i parkeringsanlegg under terreng. I denne bydelen forenes det offentlige byliv og boliglivet. Det skal etableres offentlige plasser som Tømmertorget og Pipetorget hvor beboerne, naboer og de som bruker byen møtes. Det vil være mulighet for å utvikle mindre møterom i gårdene. Disse møteplassene vil få en mer privat karakter, og en viktig sosial effekt dersom

de legges ved inngangene. I denne bydelen vil det være minimalt med sol i gårdene, og derfor må det prioriteres å etablere gode tak terrasser, med utsikt og mye lys.

Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030

Overordnet visjon

Gjeldende samfunnsdel ble vedtatt 30.04.2015. Den overordnede visjonen for perioden 2015-2030 er at Ringerike skal være det mest spennende vekstområdet på Østlandet. I samfunnsdelen angis at Hønefoss må utvikles med et variert tilbud av opplevelser, kontor, service, boliger, utdannings- og kulturtilbud. Byen må utformes slik forholdet mellom areal avsatt til butikker, grønnstruktur, torv/møteplasser, gående- og syklende og parkering blir best mulig. En må utvikle fysiske omgivelser som skaper trivsel for innbyggere og besøkende. Videre er reduksjon av transportbehovet samt tilrettelegging for kollektivtransport og gående- og syklende identifisert som viktige transport- og arealplangrep som skal bidra til at visjonene realiseres innen 2030.

Effektiv arealdisponering

Samfunnsdelen vier et helt kapittel til beskrivelse av hvilke rammer og retningslinjer som bør følges for å oppnå effektiv arealdisponering i utviklingen av Ringerike frem mot 2030. Særlig relevant for byutviklingsprosjekter i Hønefoss sentrum, og ikke minst prosjekter i nærheten av Hønefoss stasjon, er følgende:

Ringerike skal ha en balansert og livskraftig vekst og utvikling av by og lokalsamfunn gjennom:

- a) " ... Å ha tilstrekkelige planavklarte arealer til nærings- og boligformål ... "
- b) " ... Det er viktig primært å få utnyttet forretningsarealer i Hønefoss ... "
- d) " ... Å se arealbruk og transport i sammenheng for å reduseres transportbehovet ... "
- e) " ... Lokalisering av handel og annen næringsvirksomhet skal ta utgangspunkt i ABC-modellen – rett virksomhet på rett sted ... ". (Se mer om ABC-modellen under).
- m) " ... Langtidsparkering i Hønefoss sentrum skal i hovedsak være under bakken ... "
- o) " ... Utvikling av Hønefoss ved fortetting og høyere bebyggelse med både nærings- og boligformål ... "
- p) " ... Utvikling av Hønefoss stasjon som knutepunkt med god tilgjengelighet og høy tetthet av bebyggelse ... "
- q) " ... I arbeidet med kommuneplanen legger Ringerike kommune til grunn at jernbanealternativet om Åsa vil bli tatt ut av planen, og at linje via Helgelandsmoen inn til Hønefoss stasjon er den som skal legges inn i arealdelen ved statlig regulering ... "

ABC-modellen

Ringerike kommune beskriver ABC-modellen slik:

" ... ABC-modellen gir retningslinjer for bedriftslokalisering avhengig av tilgjengeligheten til forskjellige områder og bedriftenes behov for transport av personer (inkl. ansattes reise til arbeid) og gods. Det skilles mellom A- B- og C-lokaliteter:

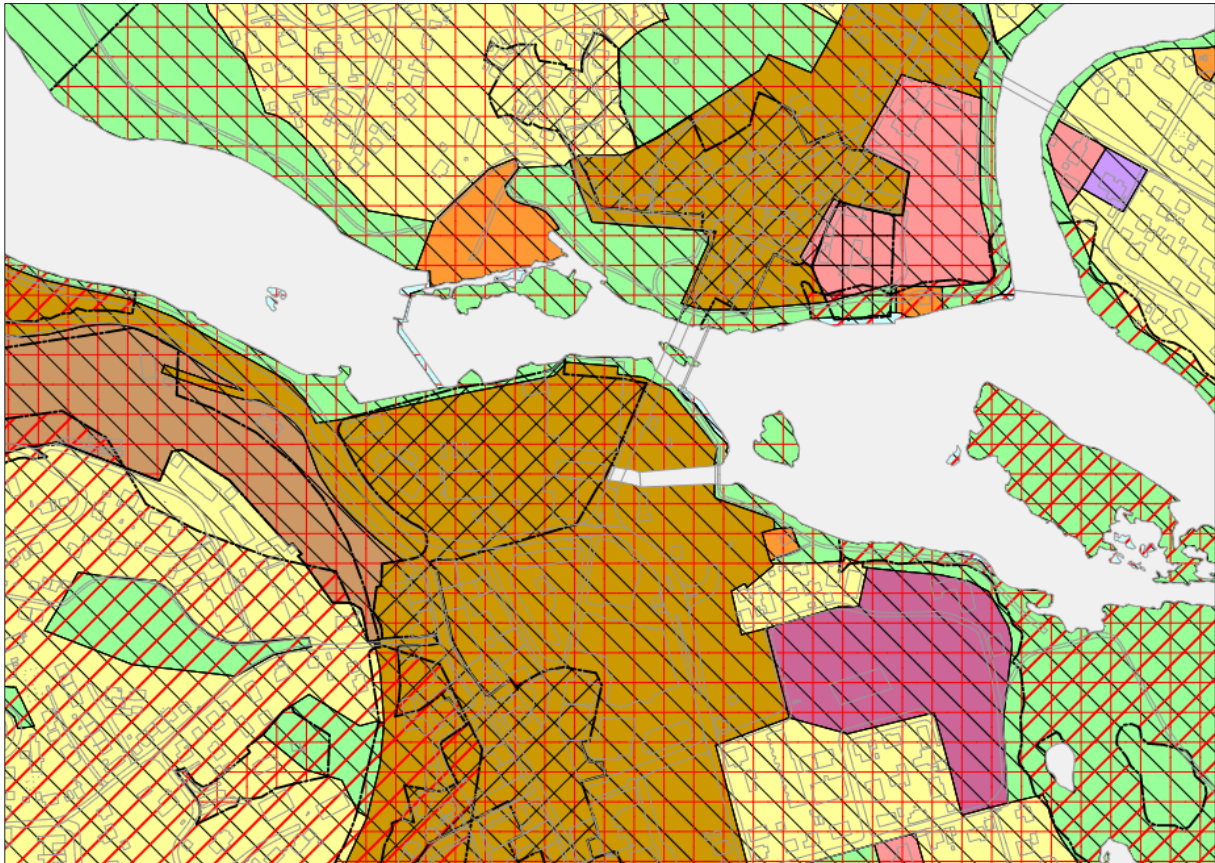
A-lokaliteter har høy tilgjengelighet med høykvalitets kollektivtransport. Tilgangen på parkeringsplasser er strengt regulert, først og fremst for å begrense andelen arbeidsreiser med bil. I A-områder bør virksomheter som trekker til seg mange mennesker lokaliseres.

B-lokaliteter har høy tilgjengelighet med kollektivtransport og relativt høy tilgjengelighet med bil. Parkeringstilbudet er primært rettet mot næringsvirksomheters behov. Mulighetene for langtidsparkering er regulert for å begrense bilbruk på arbeidsreiser.

C-lokaliteter har høy tilgjengelighet med bil. De har lett adkomst til hovedveinettet og gode parkeringsforhold. Det stilles ingen krav til kollektivtilbud. I C-områder bør virksomheter som er sterkt avhengig av godstransport lokaliseres ..."

Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplan for Ringerike kommune 2019-2030, vedtatt 31.01.19, er planområdet avsatt til sentrumsformål. Langs elva og fossen er det avsatt arealer til friområde. Arealene som er avsatt til friområde ligger utenfor veggene til eksisterende bygningsmasse.



Figur 14: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Tegnforklaring: Lysbrun: Sentrumsformål– nåværende, grønn: grønnstruktur Kilde: Ringerike kommune)

I § 6.3 er bestemmelser for sentrumsformål angitt:

Formålet omfatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig grøntareal.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i Hønefoss, skal bygge opp under Hønefoss som bosted, handelsby og regionhovedstad.

I Hønefoss sentrum skal estetiske løsninger for nybygg og ombygging vektlegges høyt. Det skal etterstrebes aktive, åpne fasader. Privatiserende løsninger som svalganger og innglassing av balkonger bør unngås.

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud skal lokaliseres til områder avsatt til sentrumsformål.

Plasskrevende handel skal ikke etableres i sentrumsområdene.

Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrumsområdene.

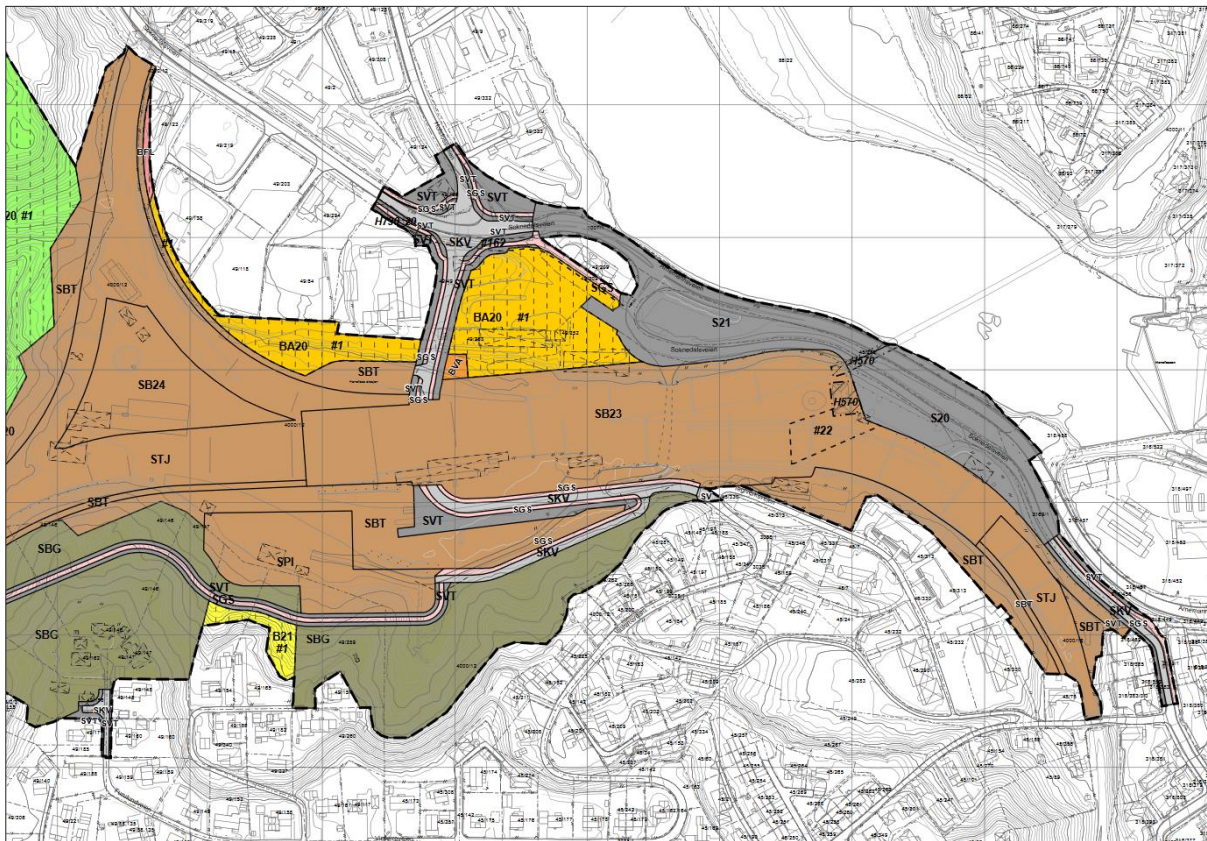
I § 9 er bestemmelser for grønnstruktur og friområder angitt:

I områder avsatt til grønnstruktur tillates kun bygge- og anleggstiltak som bygger opp under formålet. Søknad om tiltak ved elvekanten, som for eksempel brygger, må vurderes i samråd med statlige myndigheter og organisasjoner som blir berørt. Bestemmelsene i § 11.1.1(Småbåthavner) gjelder. Eksisterende grønnstruktur bør bevares. Ved ny utvikling i områder bør det etterstrebtes å tilrettelegge for sammenhengende grønnstruktur som naturområder, parker, turdrag og friområder. Friluftsområder skal utformes så de tilrettelegges for alle. De skal ha en hensiktsmessig beliggenhet, og skal ha kvaliteter som sikrer rekreasjon og lek. Det kan oppføres bygninger som er i tråd med formål og som er tilrettelagt til bruk for allmennheten.

Reguleringsplaner og utviklingsprosjekter i nærområdet

Ringeriksbanen og E16 – Fellesprosjektet

Ringeriksbanen er en del av Intercity-satsingen og sammen med E16 Høgkastet-Hønefoss det største fellesprosjektet for veg og jernbane i Norge. Planen ble vedtatt den 27.3.20, av Kommunal og regionaldepartementet. Det er Bane Nor og Statens vegvesen som har utarbeidet planen. Planarbeidet ble gjennomført som statlig reguleringsplan med Kommunal- og moderniserings- departementet som planmyndighet. Det er ambisjon om byggestart i 2021/22.



Figur 15: Reguleringsplankart for Hønefoss stasjon. (Kilde: Bane NOR og Statens vegvesen.)

Om Hønefoss stasjon står følgende:

Etter at jernbanen er bygget ut i samsvar med planen kan tog kjøres mellom alle fem baner som møtes på Hønefoss.

Dagens Hønefoss stasjon opprettholdes på sin nåværende lokalitet, men spor arrangementet planlegges lagt om. Det planlegges to midtstilte 350 meter lange plattformer for Intercity- og langdistansetog med atkomster til plattform fra stasjonstorg, veg kulvert under stasjonen og fra pendlerparkering. Eksisterende plattformer er forutsatt beholdt med ombygginger og tilpasninger til ny sporgeometri.

Eksisterende bygningsmasse innenfor areal regulert til baneformål er i hovedsak forutsatt revet eller flyttet. Stasjonsbygningen planlegges opprettholdt og knyttet opp mot atkomsten til stasjonen.

Stasjonen planlegges med fasiliteter tilpasset intercitytog og regiontog, samt som knutepunkt med mulig overgang til andre tog og reisetilbud.

Hovedatkomst til stasjonen planlegges nærmest mulig Hønefoss sentrum for å knytte stasjonen tettest mulig opp til eksisterende bysentrum. Planlagt nytt stasjonstorg ved stasjonens hovedinngang blir liggende ca. 6 meter lavere enn plattformene, med atkomst fra en stasjonshall som ligger under sporene.

I tilknytning til stasjonen er det avsatt areal til ca. 250 parkeringsplasser for bil. Det er planlagt sykkelparkering nær stasjonsinngangene. Totalt er det planlagt for inntil 800 sykkelparkeringsplasser.

Reguleringsplan for Øya (plan 387)

Det er utarbeidet et forslag til reguleringsplan for Øya – området, som grenser til planområdet i nord. Reguleringsplanen legger til rette for Sentrumsformål (i hovedsak boliger) og er basert et prosjekt av Snøhetta AS. Planforslaget lå til offentlig ettersyn vinteren 2014-2015, men er p.t. i prosess frem mot sluttbehandling av planforslaget.



Figur 16: Reguleringsplan for Øya slik den er vist i områderegulering Hønefoss. (Kilde: Ringerike kommune)

Sentrumskvartalet (plan 292)

Reguleringsplan for Rutebilplata ble utarbeidet av Tronrud eiendom for å tilrettelegge for bygging av boliger, forretninger, kontor og allmenntilgjengelige formål på tomte hvor rutebilstasjonene hadde ligget siden 1936. Planen ble vedtatt 22.05.03, og endring for å tilpasse krysset i Kongens gate jf. innspill fra Statens vegvesen ble vedtatt 07.07.04. Prosjektet ble realisert og ferdigstilt i 2005, og byggene huser i dag blant annet leiligheter, NAV, kino, bibliotek og forretningsareal i tillegg til offentlig tilgjengelig parkering.

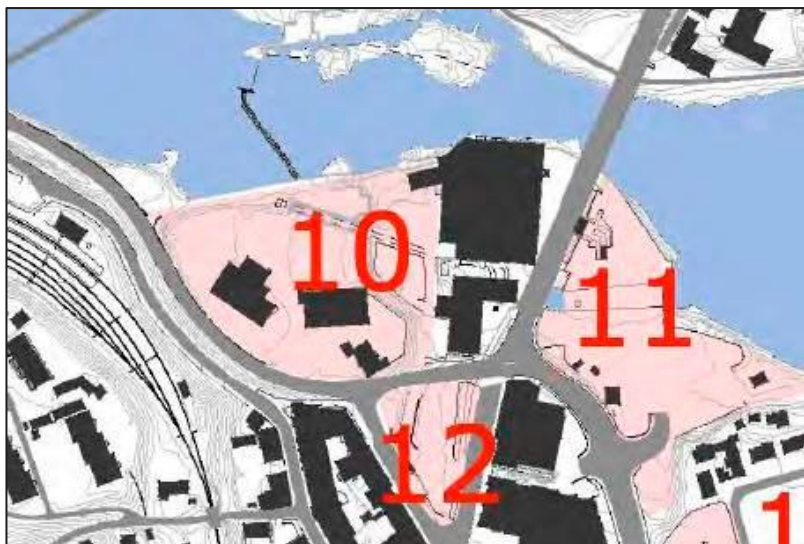
Brutorget (plan 314)

Reguleringsplan for Brutorget ble utarbeidet for å tilrettelegge for etablering av sentrumsbebyggelse for boliger, forretninger og kontor. Planen ble vedtatt 05.12.12, og prosjektet ble ferdigstilt i 2017.

Andre relevante planer / føringer

Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik

Rambøll gjennomførte i 2011 en analyse av fortettingspotensialet i regionen med tanke på en fremtidig vekst i kommunen. Rapporten beskriver fortettingspotensialet sentrums- og kollektivnære områder, vurderer områdenes egnethet og kommer med anbefalinger om videre strategiarbeid. I rapporten vises det i pkt. 3.1 til at byen har et betydelig fortettingspotensial innenfor dagens byggesoner og at det vil være en fordel for byen om størst mulig andel av veksten kommer innenfor eksisterende tettstedsgrenser. Bruget/Øya er definert som utbyggingsområde nr. 10 i analysen, der man har lagt til grunn at område 10 kan tåle en samlet utbygging på 33 840 m², fordelt på 50/50% fordeling på bolig og næring.



Figur 17: Utsnitt av vedlegg 1 - sentrum 5, og vedlegg 2b – utviklingsområder. (Kilde: Ringerike kommune)

Grønn Plakat, vedtatt 30.11.2000

Ringerike kommune har utarbeidet en grøntplan for Hønefossområde – Grønn plakat. Planen inneholder føringer for grønnstruktur, landskapsvurderinger og nærlekeplasser i Hønefoss, og har som hovedmål at hovedtrekkene i nåværende grønnstruktur skal bevares, og at en skal unngå videre oppdeling og splittelse av de grønne områdene.

5 Beskrivelse av planforslaget

I det følgende redegjøres for planforslaget, og for vurderingene som er gjort i planprosessen, samt de forventede virkningene av planforslaget. Det redegjøres også for tiltak som skal iverksettes for å sikre at byggingen av Lloyds marked gjøres innenfor rammer som ivaretar miljø- og samfunnshensyn.

5.1 Plankartet





Figur 18: Utsnitt av plankart, datert 21.01.2021: øverst - vertikalnivå 2 – over grunnen, nederst - vertikalnivå 1, under grunnen.

5.2 Arealregnskap

Arealregnskap i reguleringsplanen

Tabell 1: Arealtabell:

Vertikalnivå 2:

Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	
Forretning/kontor/tjenesteyting	4,6
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	0,8
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Fortau	0,5
Kjøreveg	0,9
Torg	2,4
Grønnstruktur	

Naturområde	0,7
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Naturområde i sjø og vassdrag	1,3
Sum total	11,1

Vertikalnivå 1:

Formål	Areal i daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Parkeringshus/-anlegg	2
Angitt bebyggelse og anleggsformål, kombinert med andre angitte hovedformål	4,1
Grønnstruktur	
Naturområde	0,05
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	0,2
Sum total	6,4

Arealregnskap - maks m² BRA

Det er utarbeidet en tabell (tab. 2). som viser m² BRA fra bestemmelsene. Tabell over Maks BRA – Parkeringsareal er ikke medregnet. tabellen sier også noe om avviket mellom mulighetsstudien og planforslaget.

Felt	Areal	BRA fra planforslag	BYA fra planforslag	Eksisterende		Mulighetsstudie	Avvik
				BR A	BYA		
Parkering/SPH	6,2 daa	6200 m ²	6200 m ²			6200 m ²	
BAA	4,1 daa	4100 m ²	4100 m ²			3771 m ²	329 m ²
BKB1	2,6 daa	5200 m ²	2600 m ²			5163 m ²	37 m ²
BKB2	2,0 daa	2400 m ²	1110 m ²	371 m ²	209 m ²	2375 m ²	25 m ²
BKB3	0,8 daa	6800 m ²	700 m ²			5947 m ²	1053 m ²
		18500 m²				17256 m²	1444 m²

Tabell 2: Tabell som viser maks BRA.

Der er tatt høyde for noe større fotavtrykk for tårnbygg. Dette bygget har liten grunnflate for å lage attraktive lokaler, det er lagt inn en mulighet for å lage bygget noe større. Dette vil vurderes ved detaljering av bygget.

Areal iht. Områdeplan for Hønefoss

I områdeplan for Hønefoss åpnes for en utnyttelse i området %-BRA: 185 %. I områdeplanen er områder vist som felt BS16. Felt BS16 har et areal på 11769 m², dette medfører en maksimal utnyttelse på 11769 m² * 185% = 21778 m².

Maksimal utnyttelse iht. Områdeplanen blir da 21778 m². Maksimal utnyttelse for planforslaget er satt til 18500 m². Dette gir en differanse mellom planforslaget og områdeplanen på - 3278 m². BRA i planområdet er ikke tillagt areal for Kraftstasjonen.

Øvrig bebyggelse i planområdet er Arnemannsveien 3 og Kraftstasjonen.

Arneemannsveien 3 inneholder kontorareal, restaurant mm og har et samlet bruksareal på 2445 m². Kraftstasjonen anslås å ha et bruksareal på 579 m² (hentet fra kart)

Oversikt areal:

Tillatt BRA i hht områdeplan:	21 778 m ²
Eksisterende Arnemannsveien 3 – A3	2 445 m ²
Eksisterende Kraftstasjonen	579 m ²
Planforslag	18500 m ²
SUM	21 524 m ²
Avvik iht. områdeplan (restareal)	254 m ²

Beregningen viser at planforslaget har noe lavere utnyttelse en maksimal regulert utnyttelse i Områdeplan for Hønefoss.

Det er utarbeidet et notat for arealregnskap, der det foreligger mer informasjon, se vedlegg 12.

5.3 Bebyggelse

5.3.1 Plangrep

Området skal videreutvikles til et moderne, miljømessig og bærekraftig byområde med tilrettelegging for handel, næring, tjenesteyting, hotell med konferansevirksomhet, kulturformål og parkering. Området er i gjeldende plan regulert til sentrumsformål. Planområdet utgjør i alt 11,1 daa.

Plangrepet tar utgangspunkt i en mulighetsstudie utarbeidet av Snøhetta i 2016, med senere revisjoner, senest juli 2019. Se vedlegg 10. Konseptet for studiet, kalt Lloyds marked, består av et handlesenter i 4 etasjer og et kontor/hotellbygg i 14 etasjer.

Handlesenteret utformes med to høye etasjer over bakken og 2 etasjer under bakken. Arealene

benyttes til detaljhandel og tjenesterettet virksomhet. Øverste etasje tenkes brukt til Vitensenter med adkomst til takterrassen, som er tenkt med takterrasse for publikum og ansatte. Handlesenteret har inngang fra Tømmertoget og fra Pipeplassen samt direkte fra parkeringsplan.

Kontor og hotellbygget er plassert i områdets nordre del med fantastisk utsikt til elven og utover hele byen. Bygget er planlagt med direkte adkomst fra Pipeplassen og fra parkeringsplan. Konseptet legger til rette for to offentlig tilgjengelige byrom med høy kvalitet kalt Tømmertorget og Pipeplassen.

De barokke teglgavlene og Lloyds klokketårn, samt teglsteinspipen og teglsteinhuset i vest blir ivaretatt i konseptet. Ved å lage et diagonalt kutt i bygningsvolumet får klokketårnet en frigjort plassering og vil for fremtiden være et landemerke for området. De barokke gavlfasadene danner hovedinngangen til handlesenteret. For mer detaljerte beskrivelser av areal og BRA vises vedlegg til 12.

Bebyggelse og anlegg

Felt BKB1 og felt BKB2, reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål og tilrettelegges for forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates konferanselokaler og kantine. Det tillates ikke boligformål.

Felt BKB3 reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål og tilrettelegges for kontor/hotell med konferanse og med mulighet for etablering av tjenesteyting/forretning i 1. etg.

Felt BAA (kjelleretasje), utgjør plan -1 og -2 under lavblokken og tårnet, reguleres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål tilrettelegges for kontor, hotell, forretning/tjenesteyting i plan -1, kombinert med parkering i plan -2. I plan -2 tillates varelevering, og etablering av boder og tekniske rom.

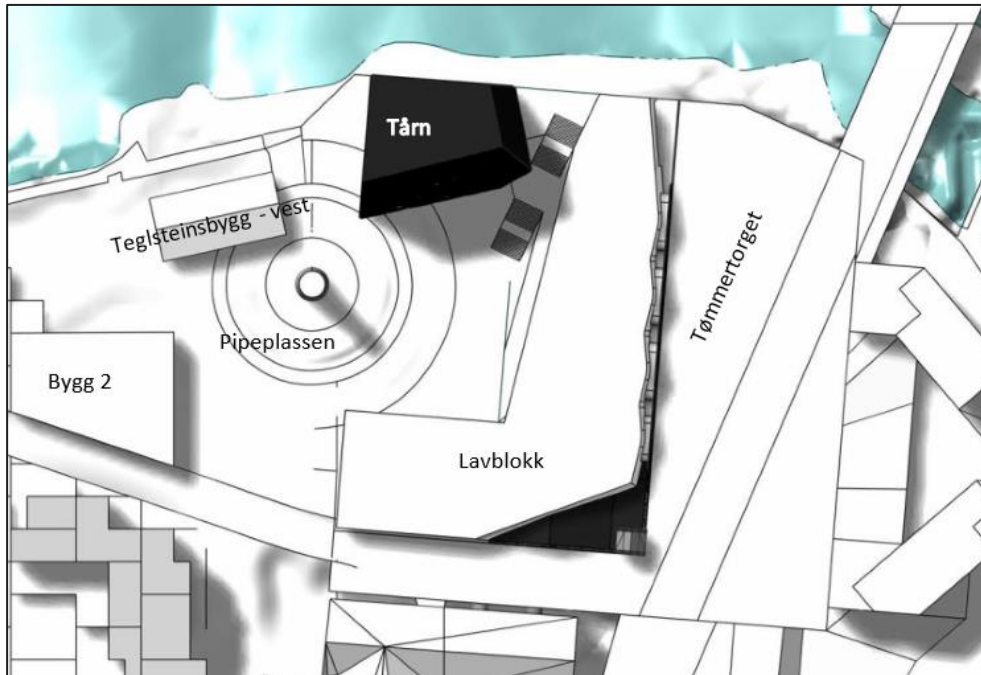
Totalareal anslås å være ca. 18 500 m² BRA, ekskl. underjordisk parkering/varelevering. Planforslaget vil sikre ny utvikling av området, samtidig som bevaring av viktige deler av kulturmiljøet i området, sikres.

Felt BKB1 (lavblokken)

Felt BKB1 tilrettelegges for forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates konferanselokaler og kantine. Feltet utgjør ca. 2600m². Innen feltet åpnes for en utbygging på totalt ca. 5200m² BRA.

Felt BAA tilrettelegges for kontor, hotell, forretning/tjenesteyting, kombinert med parkering. Felt BAA utgjør plan -1 og -2 under felt BKB1 og ST1 – den såkalte Pipeplassen i feltets plan -1 legges til rette for 4100 m² BRA. I plan -2 tilrettelegges for parkeringshus/varelevering/renovasjon mm., som sees i sammenheng med felt SPH.

Det åpnes ikke for boligformål.



Figur 19: Utsnitt av overordnet illustrasjonsplan, slik det er illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. Illustrasjonsplanen omfatter også området på Tippen. Endelig løsning vil kunne avvike fra illustrasjonen. (Kilde: Snøhetta AS).

I de nevnte feltene BKB1 og BAA, planlegges tilrettelagt for et handelssenter som utgjør totalt ca. 9300 m² BRA, med 5 etasjer totalt, 3 etasjer over bakken og 2 etasjer under bakken, inkludert parkeringsanlegg. Det tillates bebyggelse opp til kote +90,5. Øverste etasje er planlagt med en takterrasse som er tenkt som et grønt landskap med sitteplasser for publikum og ansatte. Bebyggelsen er planlagt med inngang fra Tømmertorget og fra Pipeplassen samt direkte fra parkeringsplan. Mot Tømmertorget i øst og rørgata i sør vil de eksisterende nybarokke jugendgavlene og Lloyds klokketårn bevares med en hensynsone - kulturmiljø og avmerkes med tykk strek i plankart – bygg, kulturminner mm. som skal bevares. Ved å lage et diagonalt kutt i bygningsvolumet får klokketårnet en frigjort plassering og vil for fremtiden være et landemerke for området. Gavlfasadene er ment å danne hovedinngangen til handlesenteret. De nye fasadene, som blir trukket 3m tilbake fra gavlene, vil bli planlagt med et moderne og kontrasterende uttrykk, for å fremheve de bevaringsverdige fasadene, og belyse forskjellen mellom nytt og gammelt.

Felt BKB3 (tårnet)

Felt BKB3 – tilrettelegger for kontor, hotell med konferanse og evt. forretning/tjenesteyting i 1. etg. Feltet ligger nord i planområdet, i tilknytning til BKB1, ut mot elva. Feltet utgjør et areal på 800m². Innen feltet planlegges et tårn/høyhus med 14 etasjer, som strekker seg opp mot kote +129,5. Arealet utgjør ca. 6800 m² BRA I plan -1 under tårnet ligger felt BAA (tidligere beskrevet)

Områdeplan for Hønefoss har som intensjon at det skal etableres attraktive næringslokaler for bla kontor i Hønefoss sentrum. Ved detaljering av tårnbygget vil krav til heis/trapperom og andre fellesfunksjoner i bygget medføre at deler av «etasjearealet» må utnyttes til tekniske funksjoner. For å opprettholde en viss fleksibilitet ved detaljering av bygget legges det inn en mindre utvidelse av planlagt fotavtrykk slik at det blir rom for tilpasning til effektive kontor/hotellmoduler høyere opp i bygget.



Figur 22: Bebyggelsen sett i retning nord/vest. Klokketårnet i forgrunnen, med den nye lavblokka bak. Til høyre sees Hønefoss bru. (Kilde: Snøhetta)

Tårnets 14 etasjer vil bli høyere enn planlagt bebyggelse på Øya og Tippen, som planlegges opp mot 9-10 etasjer. Tårnet er plassert i områdets nordre del med, med fri og åpen beliggenhet ut mot det store landskapsrommet, og med utsikt til elven og utover hele byen. Tårnet vil bli et landemerke og markere overgangen til sentrumsbebyggelsen sør for Hønefossen. Bygget vil i tillegg definere det urbane området inn mot Hønefoss stasjon som et viktig element i arbeidet med fortetting inn mot knutepunktet. Bygget er planlagt med direkte atkomst fra Pipeplassen og fra parkeringsplan. Tårnet har egen inngang fra diagonalen som forbinder Tømmertorget og Pipeplassen samt en inngang på plan 1 fra terrassen i den diagonale trappeforbindelsen mellom handlesenteret og kontorbygget.

Felt BKB2 – (bygg 2 og teglsteinsbygning vest)

I felt BKB2 tilrettelegges for forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates konferanselokaler og kantine. Det legges det til rette for et nytt solitærbygg i 3 etasjer (kalt bygg 2 i mulighetsstudiet) og bevaring av eksisterende teglsteinsbygg (kalt teglsteinsbygning - vest i mulighetsstudiet). Feltet utgjør 2000m². Bebyggelsen i feltet kan utgjøre totalt 2400 m² BRA, hvorav ca. 2000 m² er nytt solitærbygg. Byggegrensene gir rom for å utrede ulike plassering og utforming av bygg 2. Innen området skal maksimal byggehøyde være kote + 90,5.

Eksisterende teglsteinsbygg som skal bevares, har et areal på ca. 440m² BRA. Teglsteinsbygget og industripipa, beliggende i nærheten reguleres til hensynssone kulturmiljø, og avmerkes med tykk strek i plankart – bygg, kulturminner mm. som skal bevares. Det legges til rette for å anlegge et mellombygg mellom teglsteinsbygg – vest og felt BKB3, markert som bestemmelsesområde #1.



Figur 23: Bebyggelsen sett fra brua, i retning sør/vest. Fossen til høyre, det planlagte tårnet i midten, og lavblokken til venstre med Lloyds nybarokke jugendbuer og klokketårnet foran. Endelig løsning vil kunne avvike fra illustrasjonen. (Kilde: Snøhetta)

Mellom BKB 1, 2 og 3 skal det etableres et nytt byrom/torgareal kalt «Pipeplassen», gitt eget formål - torg. (Plassen er beskrevet under blågrønn struktur).

Parkering

I felt SPH og BAA, plan -2 under lavblokka (felt BKB1), tårnet (felt BKB3), deler av torgene og Hønefossbrua, planlegges et underjordisk parkeringsanlegg, bussadkomst til evt. hotell, samt varelevering og avfallshåndtering, med et areal på ca. 5000m². Det skal legges til rette for ca. 135 parkeringsplasser for bil og adkomst for busser ved heis og trappeadkomst til bebyggelsen over. Det er ikke skissert inn egen sykkelparkering i garasjekjeller, men skisseprosjektet viser ca. 40 parkeringsplasser mer enn minstekravet i «Områdeplan for Hønefoss» og nødvendig sykkelparkering kan etableres innenfor dette arealet. Parkering vil være iht. områdeplan for sentrum - plan 431.

Varelevering til bebyggelsen i felt BKB 1-3, BAA er planlagt i en hovedgate med full høyde gjennom p-anlegget. Mindre varelevering og henting av avfall er planlagt etablert under brua. Detaljerte løsninger for inn/utkjøring, plassering av p-plasser, varelevering, lager, heis og trapp vil prosjekteres i senere fase. Det skal sikres løsninger som senere kan tilpasses en utvikling av Tippen området.

Adkomst til felt SPH og BAA er vist som pil i plankartet, i vertikalnivå 1. Pilen er retningsgivende for plassering av adkomst. Senere utviklingsprosjekt på Tippen, (som er en separat plansak), kan påvirke endelig løsning.

Redegjørelse for parkeringskravet i plan 431, områdeplan for sentrum:
Områdeplanens krav til parkering i § 4.20, antall pr 100 m² BRA:

	Sykkel	Bil
Kontor	>1	0,5-1,5
Forretning	>1	0,5-1,5

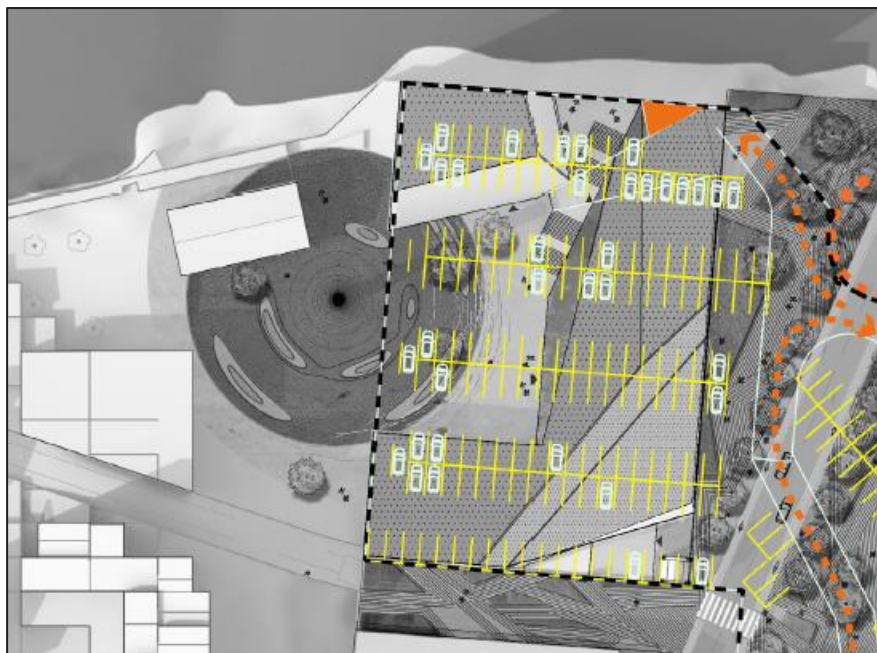
Bevertning	>1	4-6
Hotell/Overnatting	>30% av ansatte	0,5-1

Bil:

Ved beregning av behov for parkering legges min 0,5 pr 100 m² BRA og maks 1,5 pr 100 m² til grunn:
 Minimum: 18500 m² BRA/100 m² BRA * 0,5 = minimum 92,5 parkeringsplasser
 Maksimum: 18500 m² BRA/100 m² BRA * 1,5 = maks 277,5 parkeringsplasser

Sykkel:

Ved beregning av behov for sykkelparkering legges 1 pr 100 m² BRA til grunn,
 Minimum: 18500 m² BRA/100 m² BRA * 1 = minimum 185 parkeringsplasser



Figur 20: Planlagt underjordisk parkeringsanlegg, slik det er illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. Adkomstløsningen til anlegget vil kunne avvike fra skissert løsning, da prosjektet på Tippen pr.dd. ikke er igangsatt. (Kilde: Snøhetta AS).

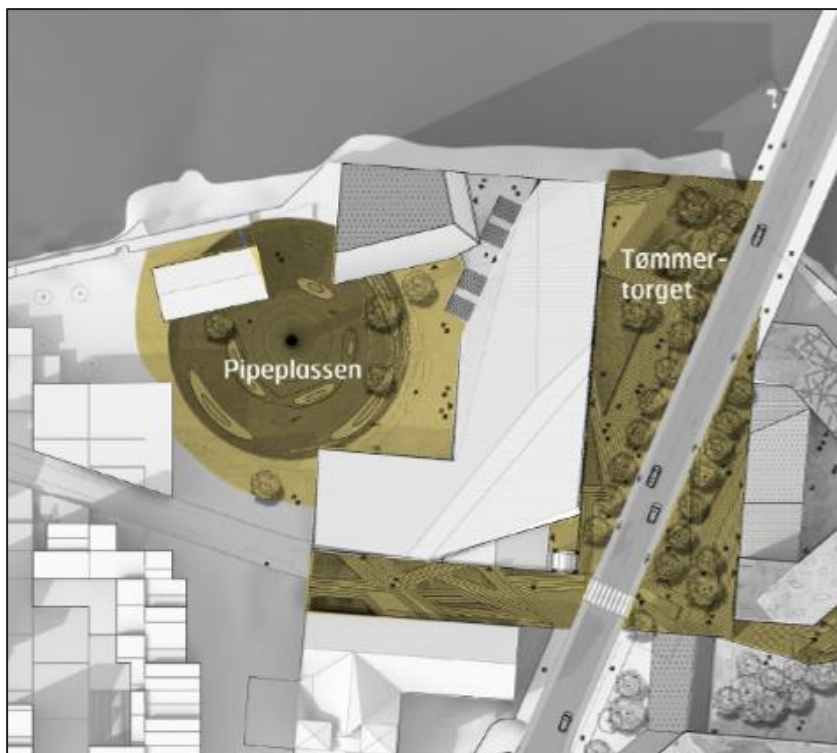
5.4 Blå- og grønnstruktur

Torg, møteplasser og gangforbindelser

Tømmertorget: Planforslaget legger til rette for å videreutvikle eksisterende torgareal mellom Lloyds fasader/hovedinngang på lavblokka og Hønefoss bru. Torget er kalt Tømmertorget og er sikret i bestemmelsene som offentlig tilgjengelig torg, merket felt ST1, med et areal på ca. 900m². Torget skal gis en helhetlig og god utforming med høy materialkvalitet. Torget skal bidra til å etablere en buffer mellom trafikken og bebyggelsen. Myke trafikanter skal kunne bevege seg friere i sitt eget bevegelsesmønster med egne sykkel- og gangsoner uavhengig av trafikkstrømmen. Torget, slik det er planlagt, bryter retningen for trafikken og er ment å koble sammen de to utviklingsområdene øst og vest for broen i en fremtidig situasjon. Ved Rørgata er det planlagt etablert en krysning for gående på torgets sørside.



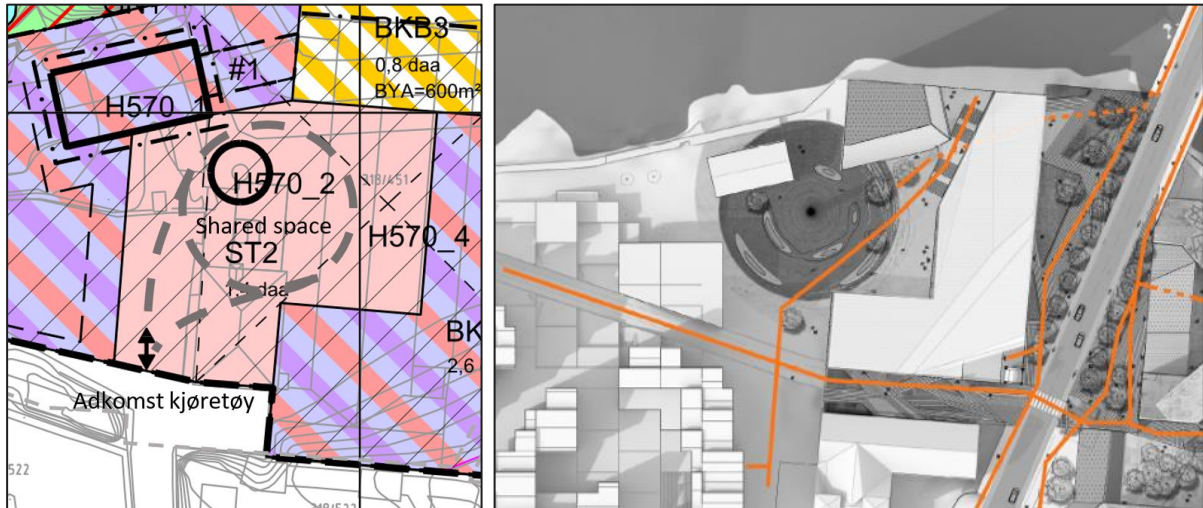
Figur 21: Tømmertorget slik det er illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. (Kilde: Snøhetta AS)



Figur 22: Tv. Tømmertorget og Pipeplassen, slik det er illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. (Kilde: Snøhetta AS).

Pipeplassen: Det planlegges etablert nytt torgareal, kalt Pipeplassen, vest i planområdet, omkring den gamle industripipa, og omkranset av tårnet, lavblokken, bevaringsverdig bygg-vest og det såkalte Bygg 2 (nytt solitærbygg i BKB2). Torget er kalt Pipetorget og er sikret i bestemmelsene som offentlig tilgjengelig torg, merket felt ST1, med et areal på ca. 1400m². Torget er planlagt å være et nytt og tilnærmet bilfritt byrom, med høy kvalitet, som vil gi et stort bidrag til byutviklingen i området. Det åpnes for begrenset varelevering og av- påstigning til tilliggende bebyggelse. Byrommet

planlegges omkring den gamle industripipa, som sikres som hensynssone – kulturmiljø. Plassen er vestvendt og solfylt og gir den gamle teglpipen “hovedrollen.” Det planlegges tilrettelagt for til lek og aktivitet. Torget blir et sentralt punkt for viktige gangakser mellom sentrum, Øya og Hønefossbrua, og planlegges tilrettelagt for begrenset varelevering og utrykning. Det er en målsetting at torget utformes som sambruksareal (Shared space), på de myke trafikantenes premisser. Det skal innarbeides helhetlige og gode løsninger for trafiksikkerhet, jf. §2.1.5 i bestemmelsene. Detaljutforming av torget vil avklares i byggesak.



Figur 23:T.v. Utsnitt av plankart som viser løsning for varelevering. (COWI AS). T.h. Planlagt nettverk av gangforbindelser gjennom området slik det er illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. (Kilde: Snøhetta AS).

Adkomstveg til Pipetorget er vist i reguleringsplan for Øya området. Reguleringsplanen, (plan nr. 0605_387), lå til offentlig ettersyn vinteren 2014-2015, men er foreløpig ikke vedtatt. Dagens situasjon gir tilsvarende adkomst til området. Pilen i vertikalnivå 2i plankartet angir adkomst til Pipeplassen for varelevering og annen nyttetraffikk.

Gangakser og gangveier: For å bryte eksisterende barriere fra Hønefossbroen og til områdene på Øya og ved Brutorget åpnes det for å kunne etablere en ny diagonal forbindelse gjennom ny bebyggelse.

Forbindelsen vil sikre en ny gangakse, knytte Pipeplassen til Hønefoss bru og koble områdets funksjoner til byen med god gangforbindelse. Gjennomgangen som er sikret i bestemmelsene, er planlagt som en åpen overbygd passasje som gir en enkel adkomst inn til nytt torgareal. Videre kan det evt. etableres en gangforbindelse sør for bebyggelsen, i rørgata, som binder Tippen med Lloyds og øya (del av reguleringsplan for «Øya»).



Figur 24: Pipeplassen slik den er illustrert i Snøhetta's mulighetsstudie. (Kilde: Snøhetta AS)

Naturområder

Mot elven er arealet mellom bebyggelsen og elva regulert til offentlig naturområde, selve elveløpet/fossen er regulert til offentlig naturområde i sjø og vassdrag. Bl.a. grunnet risiko for flom/høy vannstand, legges det ikke til rette for turvei langs elven.

5.4.1 Landskapsvirkning

Nær- og fjernvirkning

Planområdet ligger i det historiske hjertet av Hønefoss, der byens opprinnelig vokste frem, omkring fossen. Planområdet ligger på tidligere øyer i fossen, sentralt i elvelandskapsrommet.

Selve planområdet er i dag preget av relativt lav bebyggelse, med den gamle industripipa sentralt i området som et av unntakene, med høyde på kote + 105. Hoveddelen av bebyggelsen har 2-3 etasjer, og ligger relativt lavt ifht Fossen og Hønefossbrua.



Figur 25: Dagens situasjon - sett i retning øst, med Hønefossen, brua og planområdet i midten. I bakgrunnen Vesterntangen og Haugsbygd. (Kilde: TEAS droneflight)

Hønefossen er fortsatt dominerende i landskapet og gir med sitt brede løp en stor åpen flate inn mot bebyggelsen fra nord. Mot nord ligger Dammen, og enda lenger opp den flotte jernbanebrua i stein, med sine hvelvede buer. Midt i elva ligger også kunstverket "Oppgangssaga", som er en stor og godt synlig skulptur gjort av skulptøren Knut Steen.

På motsatt elvebredd ligger det store grøntområdet Nordre park, som bidrar til å gi landskapet på nordsiden en grønn og parkmessig fremtoning. Herfra vil spesielt tårnet være synlig, da det åpne landskapet ved fossen legger til rette for dette. Høyhuset vil plasseres omtrent der østre del av Norpapp bygget ligger i dag. Fra Fossen vil tårnet, som kan bli opp mot 14 etasjer, være betraktelig høyere enn omkringliggende bebyggelse i 2-3 etasjer. Sett fra fossen vil tårnet danne østre del av et område med noe høyere hus enn resten av byen. Tårnet som vil kunne bygges opp til kote +130, blir vel 15 meter høyere enn de høyeste byggene på det planlagte Øya området, nord for planområdet (Bl.a. kote +113, +116). Dette bidrar til en spennende og helhetlig klynge av relativt høye og slanke bygg, med spennende arkitektur, nær det åpne landskapet ved fossen.

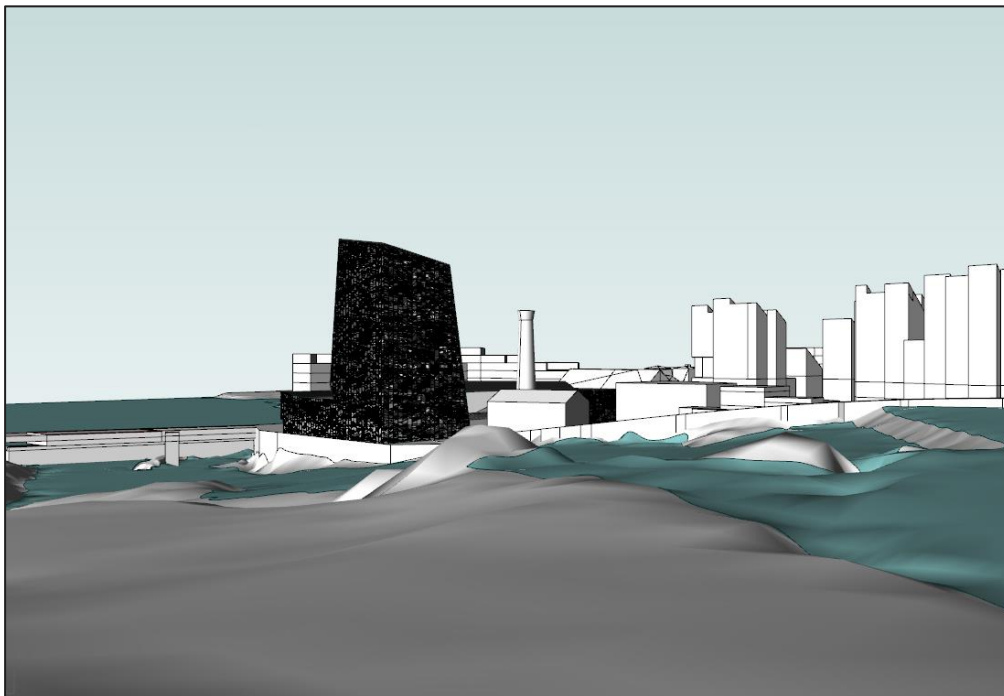


Figur 26: Framtidig situasjon med tårnet og bebyggelsen på Øya, sett fra nordsiden av fossen. Illustrasjon Lloyds marked - fra Nordre park (Kilde: TEAS droneflight, Snøhetta 2016, samt COWI AS)

På nordre side av elva ligger også Nordre torg, som er et "selvgrodd" torg, omgitt av bevaringsverdig tre og murbebyggelse med småbutikker og serveringssteder. Herfra oppleves tårnet i varierende grad, da vegetasjonen i Nordre park skjærer mot fossen og bebyggelsen i retning sør.

Et stykke bak Nordre torg, som et viktig landskapselement ligger høydedraget St. Hanshaugen, et grønt parkmessig område, god synlig fra brua og planområdet.

Mot sørøst ligger Hønefoss bru, på skrått mot bebyggelsen. Brua ligger relativt høyt, og dominerer opplevelsen av området mot sett fra Tippet. Tippet er pr. i dag et åpent område, en stor asfaltflate som åpner seg mot øst, mot området der elvene Begna og Randselva møtes. Fra Tippet, som ligger lavere enn planområdet, med brua imellom, vil handlesenteret legge seg foran tårnet og dempe opplevelsen av dette.



Figur 27: T.v. Tårnet (mørk farge) slik det vil kunne oppleves fra damkrona.. (Kilde: Snøhetta AS)

På motsatt side ligger boligområdene på Vesterntangen, før landskapet stiger bratt opp mot Haugsbygd. Herfra vil man først og fremst oppleve tårnet som et slankt volum, et landemerke i fossen.

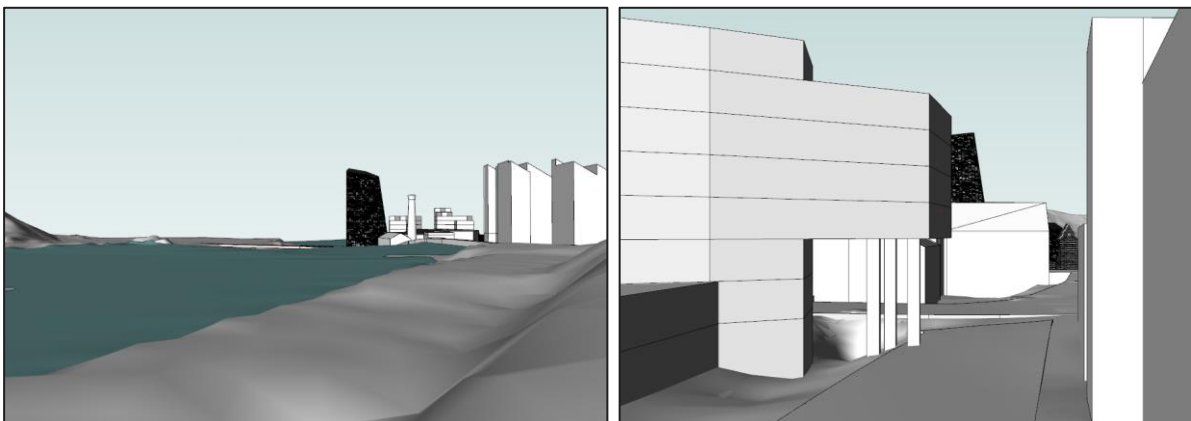
Mot sør, på et høydedrag, ligger bebyggelsen langs Hofgaardsgate og Hønefoss kirke. Grunnet eksisterende bebyggelse og vegetasjon oppleves ny bebyggelse/tårnet i begrenset grad herfra.

Mot syd ligger det store Samfunnshuset fra 1960, med sin sen modernistiske arkitektur, med nyere addisjoner i glass og stål. På motsatt side av gaten er Brutorget ferdig bygget. Dette er et nytt leilighets- og forretningskompleks på den tidligere Taxiholdeplassen. Herfra oppleves ny bebyggelse i liten grad, da bebyggelsen på det nye Brutorget ligger delvis i siktaksen.



Figur 28: Bebyggelsen sett i retning nordvest, med Tømmertorget i forgrunnen. (Kilde: Snøhetta).

Mot nord stiger landskapet bratt. Her ligger flere bygårder langs Fossveien, Randsfjordbanen på sin fylling, og bak dette Helgeshaugen, som dominerer bybildet i denne delen av byen. Herfra oppleves tårnet, liggende ut mot fossen. Tårnet vil kunne bli et symbol og et landemerke for byen. bl.a. for reisende som kommer med torg/buss/bil fra vest, og nord.



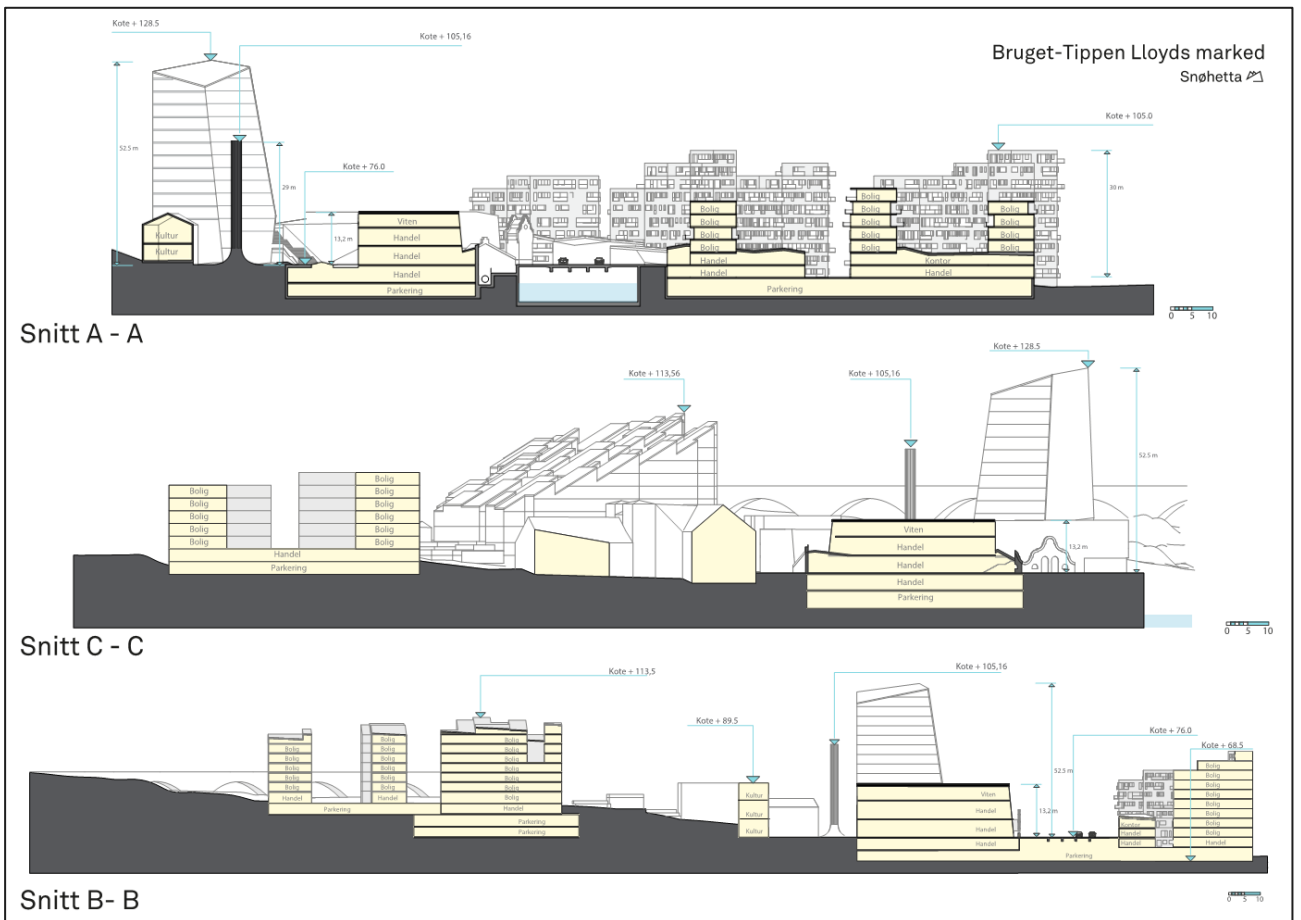
Figur 29: T.v: Tårnet sett fra Arnemannsveien. T.h: Tårnet og lavblokken sett med brutorget i forgrunnen. (Kilde: Snøhetta AS)

Snitt

Snittene vises i oversiktskart under som A – A, B – B og C – C. Snittene er vist i Mulighetsstudie vedlagt saken.



Figur 30: Snitthenvising. (Kilde: Snøhetta AS)

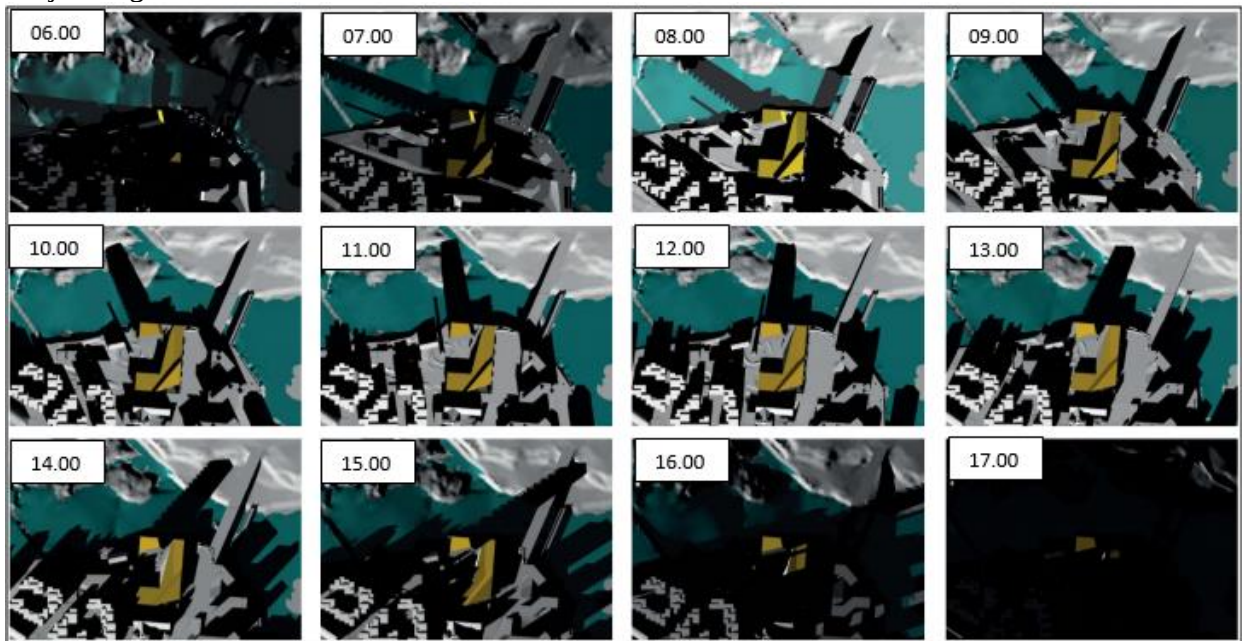


Figur 31: Tre snitt gjennom området slik det er illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. Endelig løsning vil kunne avvike fra illustrasjonen. (Kilde: Snøhetta).

Sol-/skyggeforhold:

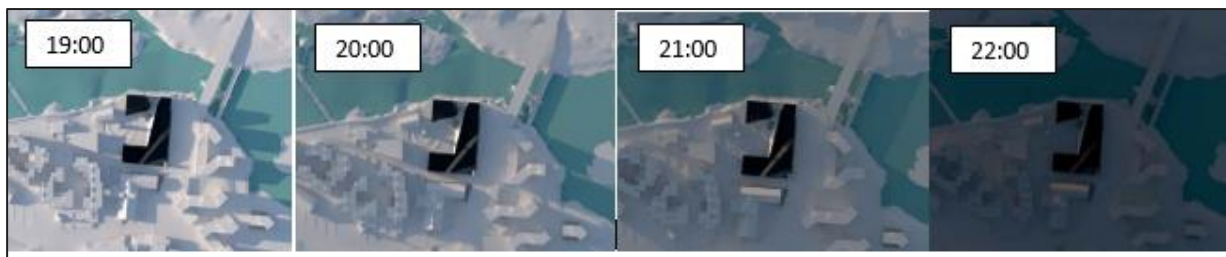
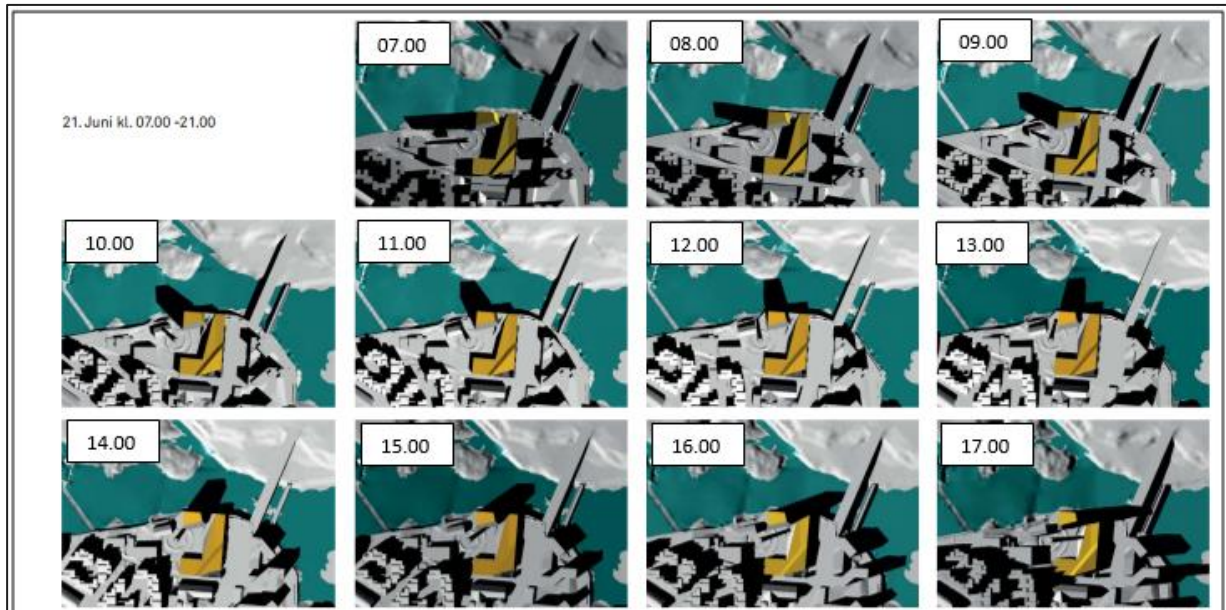
I forbindelse med Mulighetsstudie for Brutorget-Tippen – mars/oktober 2016, ble det utarbeidet en sol-/skyggeanalyse for den planlagte bebyggelsen. Analysen er utarbeidet av Snøhetta AS. Analysen viser to ulike tidspunkt – vårjevndøgn - 21 mars og sommerv - 21 juni.

Vårjevndøgn - 21. Mars kl. 06.00 – 17.00:



Ved vårjevndøgn – 21 mars, vil tårnbygget til en grad kaste skygge på deler av fossen ila av mye av dagen. Skyggen vil i liten grad treffe eksisterende bebyggelse. Nedre del av Nordre park vil i korte perioder være delvis berørt av skygge i perioden mellom kl. 12-16. Tømmertorgetts vestsida mot Lloyds vil være skyggelagt fra kl. 14 og utover kvelden. Ca. kl. 16 ligge skyggen ved Gledeshuset, som da allerede er delvis skyggelagt av brua. Skygge fra tårnbygget vil imidlertid for alle årstider være relativt kortvarig pga. byggets slanke form. Solen når ikke til planområdet etter kl. 17.00 den 21 mars.

Sommersølv - 21 juni:



Ved sommersolverv – 21 juni, vil høyblokken kaste en relativt begrenset skygge over fosseområdene fra kl. 06-16. Skyggen vil ikke treffe eksisterende bebyggelse, eller Nordre park. Tømmertorget vestsida mot Lloyds vil være skyggelagt fra kl. 15 og utover kvelden. Gledeshuset vil ikke berøres av skygge fra tiltaket ved sommersolverv. Det er lagt inn egne sol-skyggeskisser for kveldssituasjon – kl. 19:00-22:00.

For ytterligere illustrasjoner viser vil til vedlegg 4 – Mulighetsstudie fra Snøhetta mars/oktober 2016.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Området og bebyggelsen ved bybrua og fossen er en svært viktig del av historien og identiteten til Hønefoss. Området er selve kjernen i den opprinnelige byen da mye av virksomhet i byen var knyttet til fossen. De gamle industribyggene, særlig klokketårnet og fasadebuene ved bybroen, har nærmest blitt identitetssymboler for Hønefoss by.

5.5.1 Historisk utvikling:

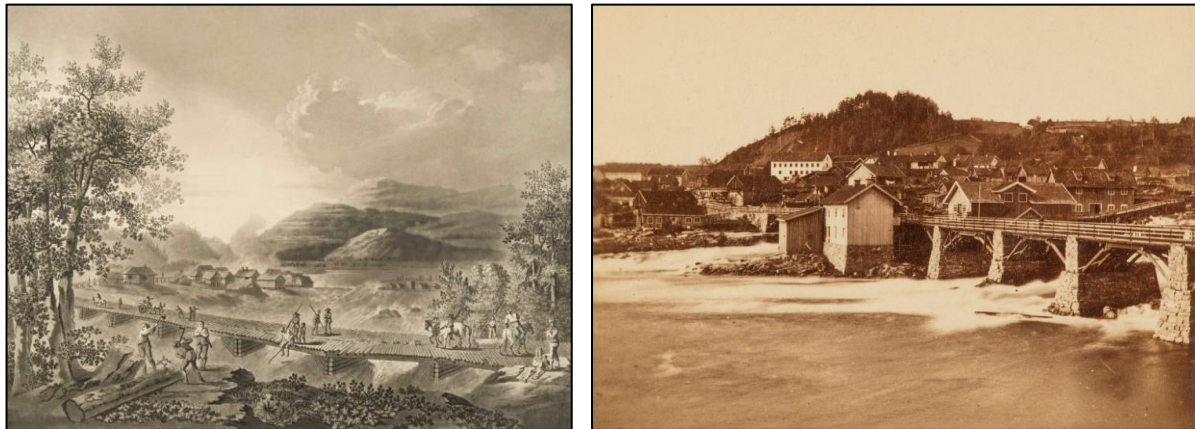
Tidlig historie

Fra gammelt av var fossen et naturlig skille mellom de to storgårdene Veien og Hønen. Fossen har derfor også gått under navn som Weienfossen og Hønenfossen. Før industriutbygginga var fossen langt mer omfangsrikt enn i dag. Fossen hadde opprinnelig en rekke mindre øyer og tre større nedløp; «Veslefossen» eller «Litlefossen» lå lengst sør, «Høybrufossen» eller «Høgbrufossen» lå i midten, og

«Storfossen» eller «Sigtefossen» lå i nord og er mer eller mindre ens med dagens nedløp. Det er ikke enkelt å gi et entydig svar på når den første virksomheten på øya området startet. I et diplom fra 11. juli 1337 kan man lese at; «Ogmund på Veigin erkjenner at prestene ved Maria Kirke i Oslo har rett til hugst i Weien skog til vedlikehold av den kvernen de eier i Weienfoss». Kvernene var den første industrielle virksomhet i fossen, det var til tider mange av dem, og noe av virksomhet fortsatte etter at sagene kom.

Et gryende industrisamfunn

I 1550 bygget Audun Hønen den første sagan ved fossen. Dette var begynnelsen på en stor og omfattende sagbrukstidsalder. I årene som fulgte skulle antallet vokse, og i 1658 var det hele 23 sager i fossen. Handel med tømmer og bord steg markant på 16-1700-tallet. I sommerhalvåret var hundrevis av mennesker sysselsatt i sagbruksvirksomhet og leiekverning. I 1763 hadde folketallet i Hønefoss kommet opp i ca. 450. Byen var nå blitt det største produksjonsstedet for trelast i landet og det største industrisamfunnet etter bergverkene på Kongsberg og Røros.



Figur 32: T.v. Parti fra Hønefoss, kobberstikk fra 1792. T.h. Et av de aller eldste bildene av Hønefossen, tatt fra Glatved i retning Helgeshaugen. P. A Thoren 1865. (Kilde: Norsk folkemuseum og Buskerud Fylkesfotoarkiv)

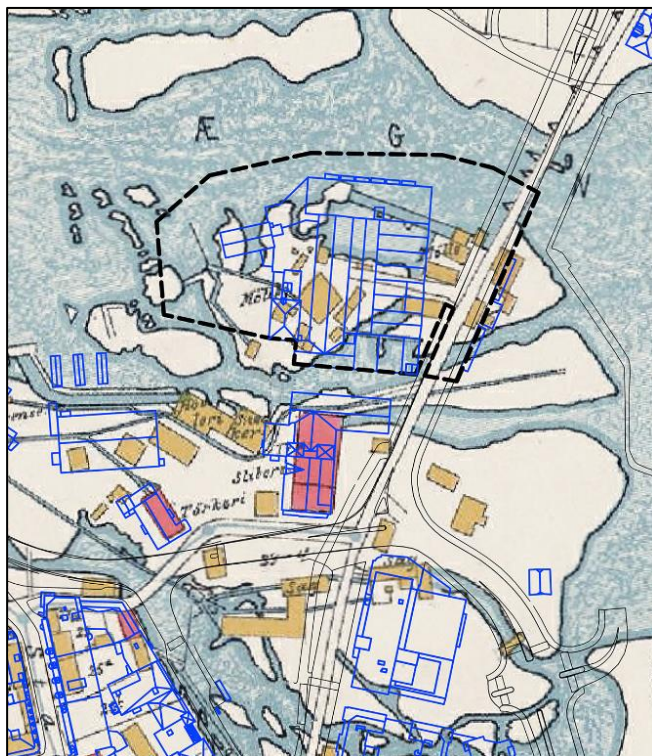
Øya, som egentlig var en hel gruppe med småøyer og knauser i fossen, var preget av sagbruksdrift med tilhørende renner og forbygninger. Her – midt i fossen – var det også mange boliger. Fogd Wiel beretter i 1743 at det lå 35 hytter klemt inne mellom sager og møller på Øya. De som bodde her var prisgitt naturkreftene, og ved storflom måtte folk evakueres til fastlandet. Brua som gikk fra Nordsia og over til øyene krysset fossen omtrent som i dag. Deretter gikk vegen videre mot søndre torg over flere mindre bruer, blant annet over Veslefossen som rant ut i Storelva der lyskrysset ved Sentrumskvartalet ligger i dag. Vegforbindelsen mot vest og Stabelsgate gikk også i trebru over Veslefossen, omtrent der Fossveien starter i dag. Vegen har fått navnet sitt fra denne fossen, som lå åpen helt frem til starten på 1900-tallet.

Sagbruksindustrien fikk en sterk tilbakegang ut på 1800 tallet. Forretningsmann og trelasthandler Johan F. Thorne som i 1838 kjøpte grunneiendommer og rettigheter i Hønefossen og store deler av Øya, gikk konkurs i 1848. Etter konkursen kjøpte trelasthandler Carl T. Arnemann alle Thornes eiendommer.

Hønefoss Brug

I 1873 ble området solgt til Christian Anker. Handelen inkluderte alle eiendommer og industrianlegg på området, to sager og åtte kornmøller. Anker var en fremtidsrettet mann, som hadde planer om sliperivirksomhet og levering av papirmasse til avisproduksjon. I 1881 var Hønefoss Træsliberi, (senere Hønefoss Brug), i drift i Arnemannsveien 3. Anker moderniserte i tillegg sagene og møllene

og bygget nytt snekkeri og høvleri. I 1885 ble det bygget en kraftstasjon i fossen. Hønefoss Brug ble også etablert som landets første ferdighusleverandør i Christian Ankers eierperiode.



Figur 33: Dagens bebyggelse (blått) og gatesystem (sort), samt planområdet (stiplet sort), lagt over N. S Krums "Kart over Hønefos", datert 1888. Mye av planområdet er anlagt på tidligere øyer i elveløpet. (Finn.no og COWI)

I 1893 ble Hønefoss Brug kjøpt av det engelske firmaet Edward Lloyd Ltd, for å sikre råstofftilgang til deres papirfabrikker i England. Det samme året leverte Hønefoss Brug elektrisk gatelys til byen. Det ble bygd nytt sliperi (A-sliperiet), det første varmsliperi i Europa. Dette ble det største eksportsliperiet i Norge. A-sliperiet ble utvidet med L-sliperiet i 1900. Da ble også den siste mølla i fossen revet.

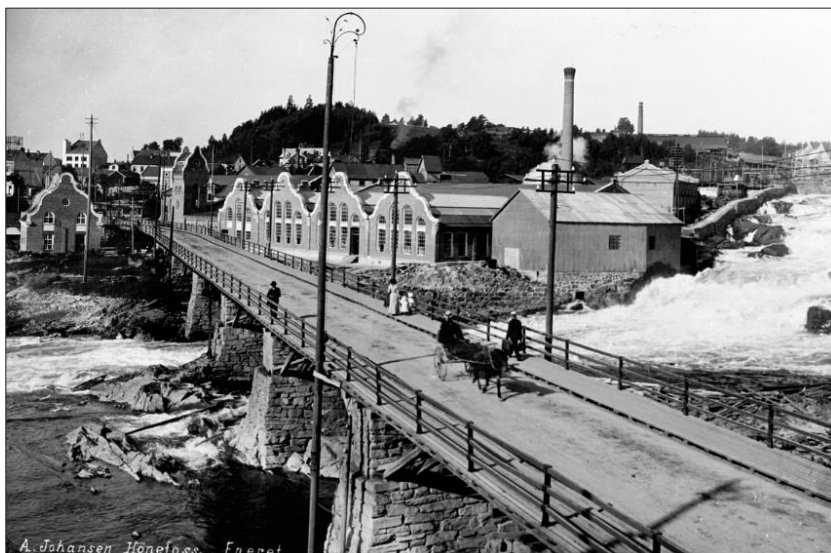


Figur 34: Øya 1870 – (Kilde: Universitetet i Bergen).



Figur 35: Tv. Kartutsnitt datert 1888. Vassdraget er relativt uregulert, med mange små øyer. Tresliperiet (nåværende A3) markert med rødt. Mot vest ligger tørkeri, høvleri og snekkeri. Mot nord ligger to møller. I sør ligger to sager ved Høybrufossen. Th. Kartutsnitt datert 1899. Elva er mer regulert. Tresliperiet er utvidet med A-sliperiet (ca. 1893), og L-sliperiet (1900) er under planlegging/oppføring. Trevarefabrikk, tørkeri, og sagene ved Høybrufossen består. (Kilde: N. S Krums "Kart over Hønefos", 1888 og 1899.)

Hønefos Brug var i sterk vekst ved århundreskiftet. Det vokste fram mekaniske verksteder, snekkerfabrikk, sementstøperi, steinhuggeri m.m. i tilknytning til bruket. I 1901 ble det bygget en taubane for transport av tremasse opp til jernbanen. Utviklingen på Øya medførte at de små elveløpene ble lagt i rør, og overskuddsmassene fra anleggsarbeidet ble deponert øst for Bruget. Deponiområdet fikk navnet Tippen. I 1908 startet Lloyds nok en utvidelse. Papirmassen som ble produsert i tre separate sliperier (A, C og L) skulle samles og pakkes i ett produksjonslokale. Ved årsskiftet 1909/10 sto dette lokalet, og en ny kraftstasjon på sørsiden av brua ferdig. Byggene med de særpregede buene var tegnet i barokkpreget jugendstil av arkitekt Einar Engelstad, og ble oppført i upusset teglstein med pussdetaljer.

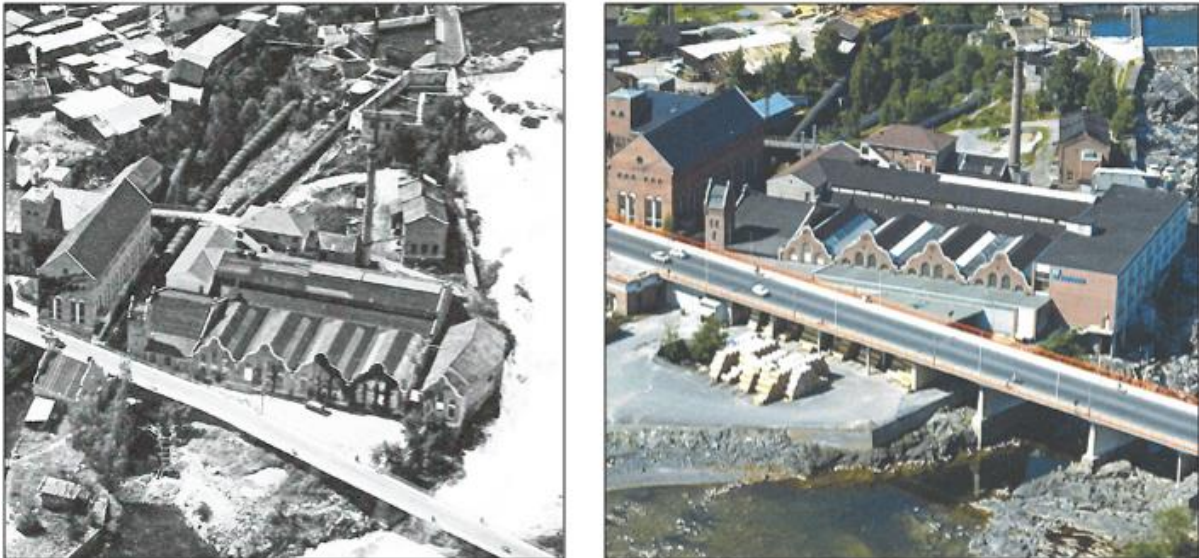


Figur 36: Hønefoss bru, med Lloyds fasader og kraftstasjonen i samme stil. Bildet er tatt ca. 1910.

Hønefoss brug ble kjøpt av kommunene Hønefoss og Norderhov i 1918. Med på kjøpet fulgte betingelser om at Lloyds hadde rett til å leie fabrikken i 14 år. Kommunens forutsetning var at det skulle bygges en kraftstasjon. Denne ble oppført i Arnemannsveien 7 og satt i drift i 1920. Fra dette året og frem til 1977 leverte Hønefoss og Norderhov kraftverk strøm til hele distriktet fra denne kraftstasjonen, kraftstasjonen nedenfor broen og en kraftstasjon i Åsa. Lloyds drev sliperiet i redusert form frem til 1936, da det ble lagt ned.

Nyere tid

Nasjonal pappemballasje AS (Napi, senere Norpapp) flyttet inn i lokalene til Hønefos Brug i 1943. Ytterst mot fossen ble det i 1958 oppført et nyere industribygg inspirert av funksjonalismen. Oppgraderingen ble utvidet med et tilbygg i retning brua i 1963. I forbindelse med disse tiltakene ble en av barokkbuene fra 1919/10 revet. Den nybarokke toppen på kraftstasjonen ble fjernet i forbindelse med byggingen av den nye bybrua som sto ferdig i 1952. Norpapp flyttet til Hensmoen i 1970.



Figur 37: Tv. Flyfoto fra 1948, viser gamle Hønefos bru og Lloyds fasader før de ble delvis "innebygget". Th. Flyfoto fra 1960-tallet. Ny bru er bygget, og Lloyds fasader delvis innebygget. Norpapps tilbygg mot elva (1958-63) sees til høyre. (Kilde: Buskerud fylkesfotoarkiv).

I 1971 ble Fossen restaurant åpnet i funksisbygget som ble oppført av Norpapp. Samme år åpnet også Ringerike Stormarked i de ombygde industrilokalene som hadde huset treforedlingsindustri siden 1910. Hovedinngangen til det nyskapende kjøpesenteret ble anlagt fra Tippen, hvor det ble etablert parkeringsplass. Det ble også etablert inngang for fotgjengere oppe på Hønefos bru.

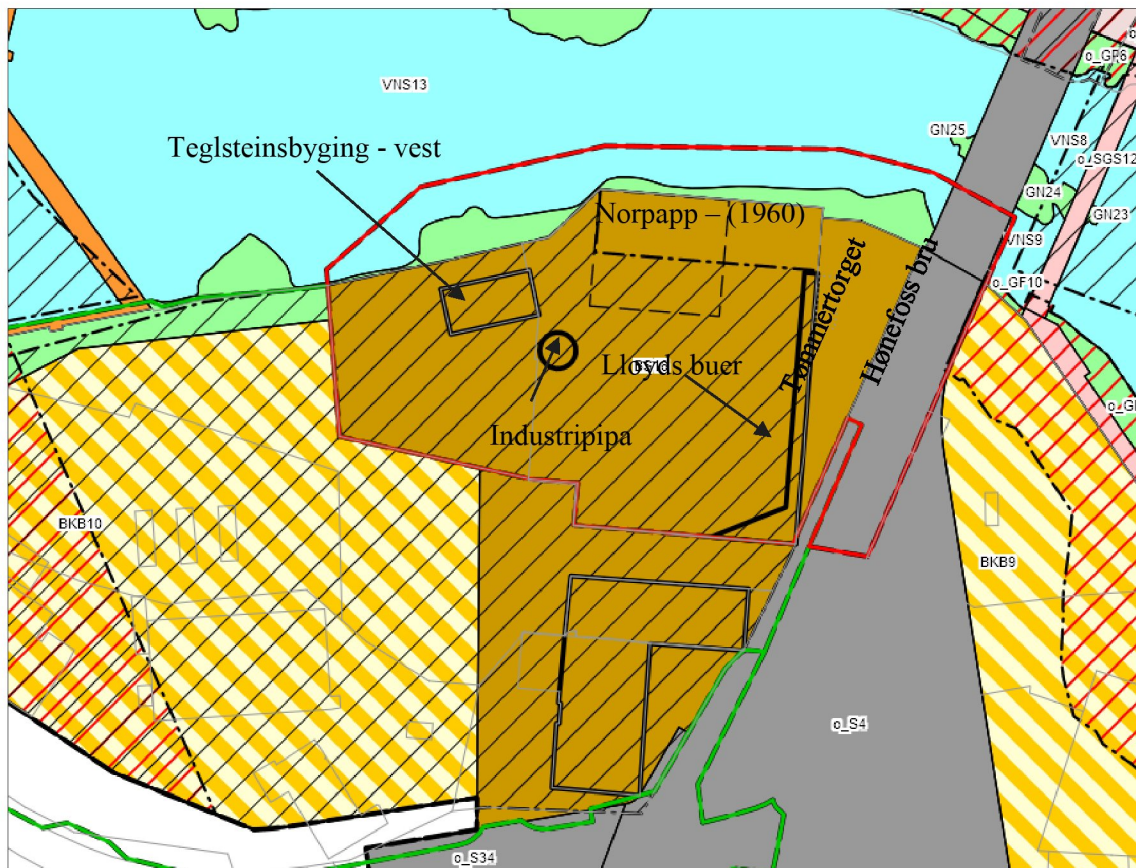
Stormarkedet har vært i drift frem til i dag. Det er ombygget og modernisert i flere omganger.

5.5.2 Vernestatus:

Innen planområdet

Formell vernestatus: Ingen bygninger i planområdet er fredet etter kulturminneloven.

I områdeplan for Hønefos (i likhet med kommuneplanens arealdel) er det lagt hensynssone for kulturmiljø på en større del av planområdet (med unntak av Norpapps tilbygg mot fossen fra årene omkring 1960, Tømmertorget, og Hønefos bru). Videre er bygg og kulturminner som skal bevares, avmerket i planen. Dette gjelder Lloyds buede fasade mot Tømmertorget med klokketårnet, industripipa på Pipeplassen, og den såkalte teglsteinsbygning vest.

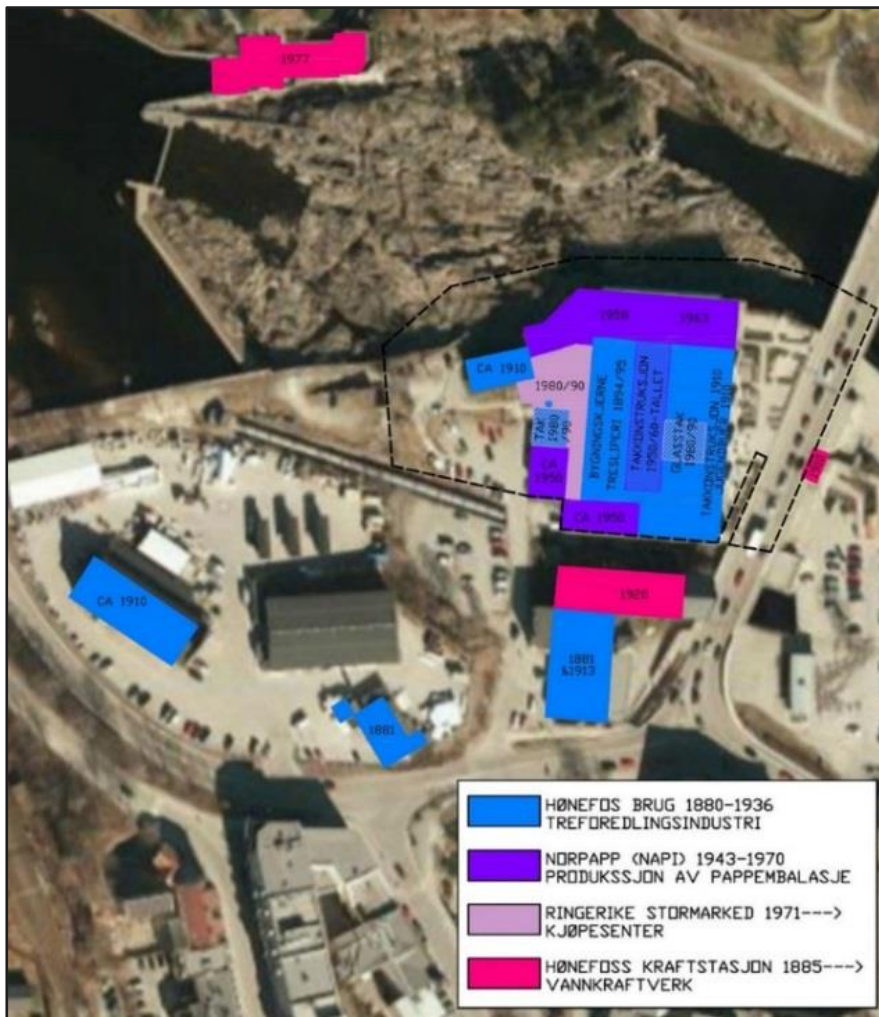


Figur 38: Utsnitt fra områdeplan for Hønefoss, med planområdet og tiliggende områder. (Kilde: Ringerike kommune)

Temautredning for kulturmiljøer i Hønefoss: I utredningen, som ble vedtatt av Formannskapet 18.10.16, er det gjort et utvalg blant de 11 viktigste kulturhistoriske områdene i Hønefoss; Det var 5 områder som ble foreslått tatt med i kommuneplanens arealdel med båndlegging Hensynssone C. Planområdet «Øya» inngår i kulturmiljøet "Jugendgårdene, Øya, deler av Arnemannsveien, Stabells gate, Flattumsgate, Storgata og deler av Søndre torv". Hensynssonen er ikke ment å ha direkte rettsvirkning, men i stedet bidra til en klargjøring av hvilke hensyn det er viktig å ivareta i et område, enten i den videre planleggingen eller ved enkeltsøknader. Hensynssone C) er angitt som retningslinje.

Kommunal kulturminneregistrering: Det er utført en kommunal registrering av bevaringsverdig bebyggelse. Hønefoss brug med klokketårn, jugendgavler og fyrhus med pipe er gitt *Høy verneverdi* (Kategori B). Tidligere Ringerike bibliotek – Norpapps industribygg mot Fossen er gitt *Middels verneverdi* (kategori C). Bygningsmassen innenfor planområdet er ikke registrert i SEFRAK-registeret.

NB registeret: Store deler av planområdet, herunder Hønefoss Brug med klokketårn, jugendgavler og fyrhus med pipe, samt teglsteinsbygning mot vest er merket som NB-område i Riksantikvarens register "Nasjonale kulturhistoriske miljøer". Unntaket er Norpappbygget mot fossen. Området er benevnt som del av «Jugendgårdene» og omfatter Stabells gate og deler av «Øya». Dette kulturmiljøet ligger som et av Buskeruds kulturmiljøer i Regional plan for kulturminnevern (Kulturminnekompasset).



Figur 39: Oversikt over bygninger, bruk og ca. byggeår, i planområdet og i tilgrensende områder.

Tilgrensende områder

Ingen bygg i planområdet eller tilgrensende områder er fredet etter kulturminneloven, Arnemannsveien 3 (A3-bygget/Tresliperi, 1881/1913) og Arnemannsveien 1 (Hønefoss kraftstasjon, 1920), er avsatt til hensynssone (kulturmiljø) i kommuneplanens areadel og i Områdeplan for Hønefoss. Byggene er også avmerket med bygg og kulturminner som skal bevares og oppført i SEFRAK-registeret. I kommunens kulturminneregistrering er disse byggene, og Arnemannsveien 7 (1909-11) merket med *Høy verneverdi (kategori B)*. Rørgata mellom Stormarkedet og Hønefoss kraftstasjon er gitt *Middels verdi (kategori C)*.

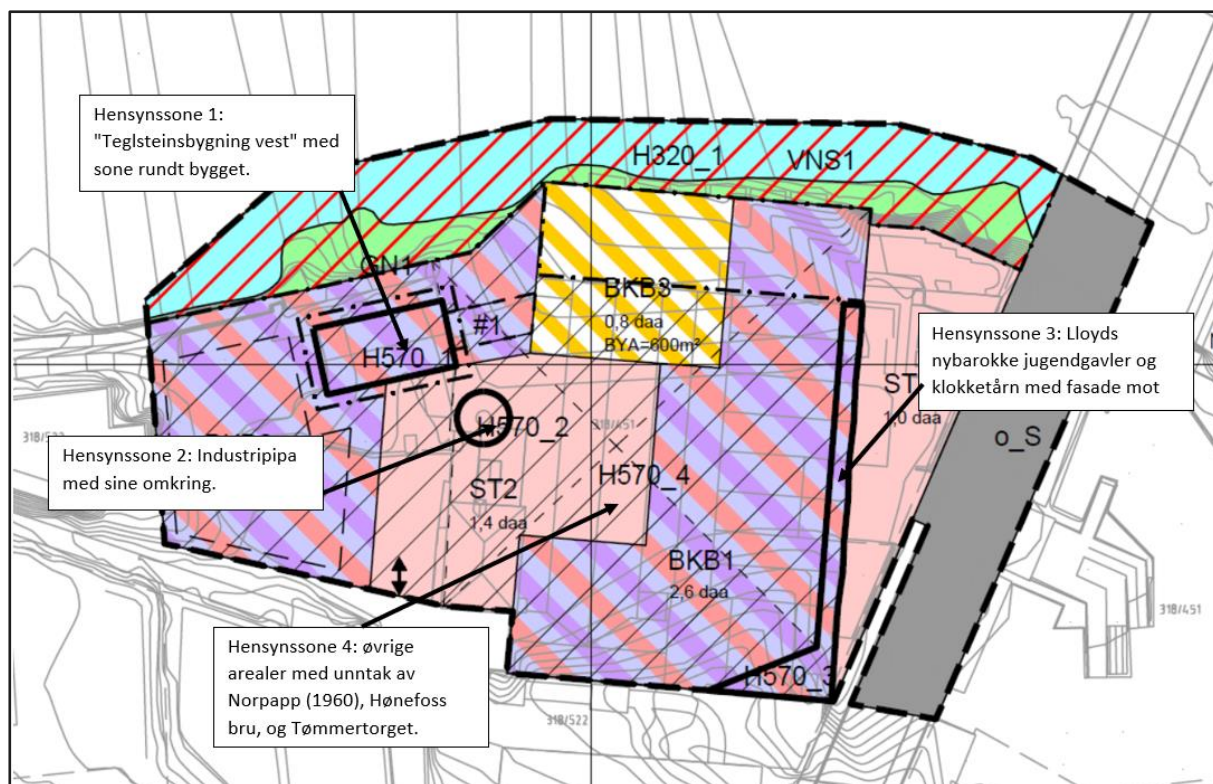
5.5.3 Bevaringskonsept i planforslaget

I følgende kapittel beskrives bevaringskonseptet i planforslaget. Her er det tatt utgangspunkt uttalelse fra Buskerud fylkeskommune til varsel om oppstart av planarbeid og senere dialogmøter med fylkeskommunen. I nummerert rekkefølge følger forslagsstillers vurdering av hvordan innspillene til fylkeskommunen er ivarettatt.

1. "Klokketårnet, fyrhuset med pipe og de nybarokke jugendgavlene er godt bevarte deler av tidligere Hønefoss Brugs sliperier. Bygningene er en del av et viktig industrihistorisk miljø og har identitets- og symbolverdi. De nybarokke jugendgavlene på utvidelsen av Hønefoss Brugs sliperi er blitt et symbol for Hønefoss. Anbefaler at bygningene med høy verneverdi reguleres til hensynssone c) bevaring av kulturmiljø og at det knyttes bestemmelser til hensynssonen. Foreslår

et sett med bestemmelser (til hensynssonen) som skal sikre god tilpasning til de bygde og naturgitte omgivelsene (Det vises til vedlegg 10). Vil sterkt fraråde alternativet hvor de nybarokke jugendfasadene er bygget inn i en ny bygningskropp. Anbefaler sterkt bevaring av hele bygningsstrukturen fram til den nye bygningskroppen med flatt tak."

Vurdering: Det har i utviklingen av plankonseptet vært fokus på å finne en god balanse mellom vern av kulturmiljøet og tilrettelegging for ny utvikling. Det har viktig å sikre det helhetlige kulturmiljøet, og bygninger med høy symbol- og identitetsverdi, herunder klokketårnet med bakenforliggende fasade mot rørgata, og de nybarokke jugendgavlene inkl. 3 m. bygningskropp bak, industripipa, samt teglstainsbygget i vest. Store deler av planområdet (med unntak av Norpapp bygget mot elva, Tømmertorget og Hønefoss bru) reguleres med hensynssone c) bevaring av kulturmiljø. Det legges en stor hensynssone for området, og en for hver av Lloyds fasade, industripipa og teglstainsbygning vest. Bygningene markeres også med tykk strek – bygg, kulturminner som skal bevares. (se utsnitt av kart under).



Figur 40 - Oversikt over løsning i reguleringskart – hensynssoner og bygg som skal bevares (COWI AS)

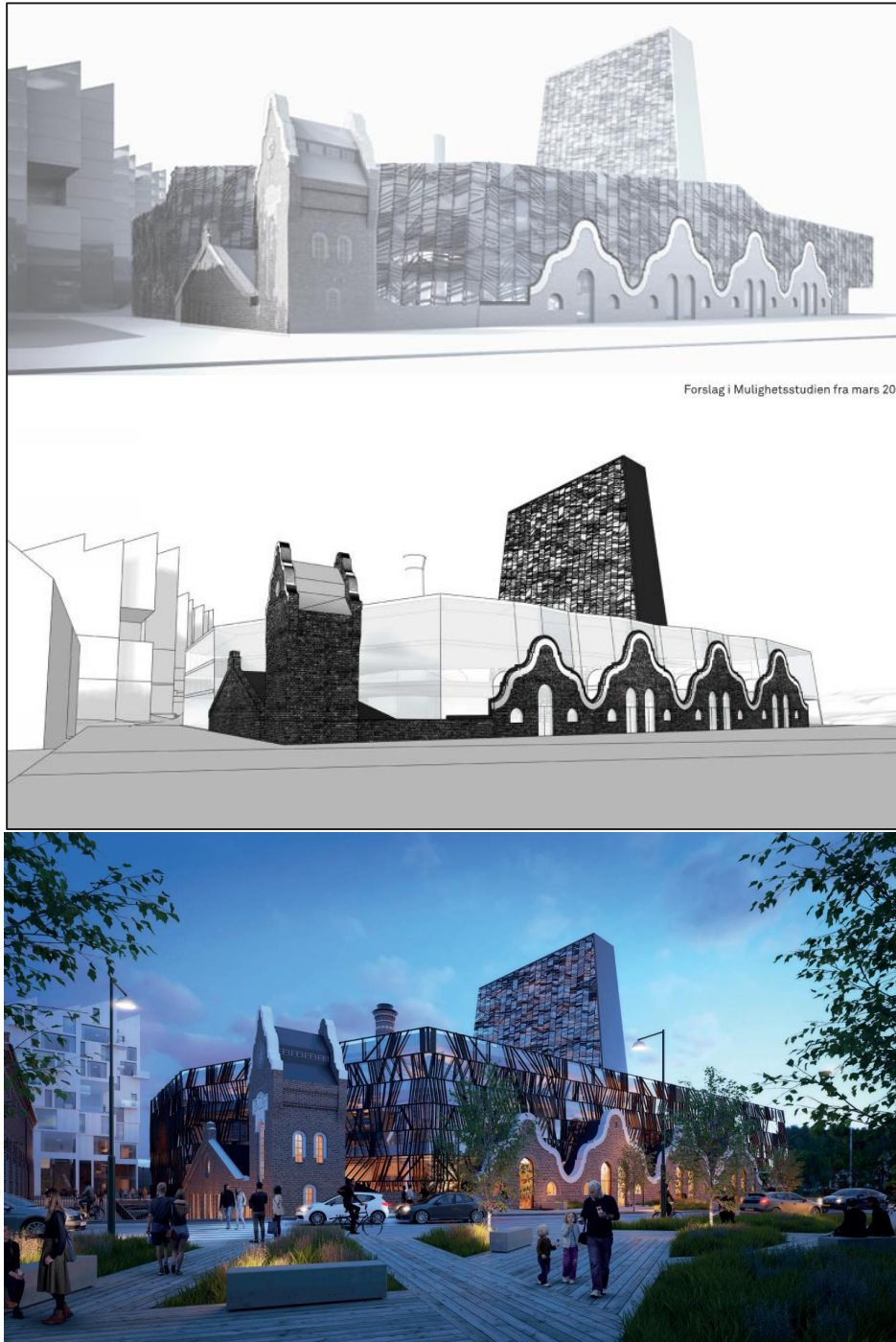
Teglstainsbygningen mot vest: (hensynssone 1): Denne bygningen, som var en del av industrikomplekset, er bygget sammen med stormarkedskomplekset i dag. Eldre bilder viser bygningen som frittstående. I plankonseptet sikres at bygningen igjen blir et nesten frittstående og integrert element i bygningsmiljøet, og en viktig del av kulturmiljøet ved Pipeplassen.

Industripipa: (Hensynssone 2): Nordvest i området ved pipeplassen blir industripipen sikret som er frittstående og synlig element i et byrom. Pipen anses som en viktig del av kulturmiljøet.

Nybarokke jugendgavler (hensynssone 3): I plankonseptet er det et ønske å ivareta de nybarokke jugendgavlene. Løsningen er at ny bebyggelse trekkes noe tilbake, slik at gavlene blir helt frigjort mot det planlagte Tømmertorget. Gavlene får dermed spille hovedrollen i fasaden, mens den nye fasaden står som en roligere bakgrunn. Skisseprosjektet fra Snøhetta danner et grunnlag for reguleringsplanen, men konkret løsning med fasadeutforming og plassering av bygg, volumer vil kunne bli justert innen

reguleringsplanens ramme, i senere prosjekteringsfase. Det er et mål at ny bebyggelse skal visualiseres på en god måte, særlig i forhold til bevaringsverdig bebyggelse.

Bak klokketårnet er det lagt inn et diagonalt kutt i bygningsvolumet. Dette sikrer den bevaringsverdige teglsteinsfasaden som vender mot rørgata, og gir klokketårnet og Hønefoss kraftverks bygg fra 1920 en mer frigjort plassering.



Figur 41: Øverst: Tidligere konsept datert mars 2016, mellom: revidert juni 2018 under og nederst: nyeste konsept juli 2019. (Kilde: Snøhetta AS).

Resterende fabrikkmiljø (Hensynssone 4): omfatter områder der det finnes helhetlig kulturmiljø som skal tas hensyn til ved nye tiltak. Plankonseptet medfører at noe av den eldre industribebyggelsen må rives, blant annet den eksisterende bygningsstrukturen bakenfor Jugendgavlene. Denne strukturen har

sin opprinnelse som tresliperi og haller for samling og pakking av papirmasse, og ble oppført fra begynnelsen av 1890-tallet til 1910. Noe av den opprinnelige strukturen er bevart i dag, i deler av gjenstående vegger og takkonstruksjon, blant annet et innebygget fyrhus som en kan ane konturene av inne i kaféen i den vestre enden av Stormarkedet. En vurderer at disse strukturene er redusert i verdi som følge av at de er betydelig om- og innbygget, og endret over tid. Bevaring av disse bygningselementene vil også være i direkte konflikt med hovedkonseptet, og umuliggjøre en god og bærekraftig løsning for ny bebyggelse, inkludert nytt symbolbygg og torg inne i kvartalet. Bygning som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates revet, fjernet eller flyttet.

2. *"Anbefaler at det legges inn bestemmelser for byggeområdene inntil de verneverdige kulturminnene slik at eventuelle nybygg blir godt tilpasset de verneverdige bygningene."*

Vurdering:

I plankonseptet legges det til rette for at ny bebyggelse skal kunne danne en kontrast til det eksisterende. Dette vil bidra til å synliggjøre den bevaringsverdige bebyggelsen, og fremheve dens kvaliteter. Det vil samtidig klart fremgå hva som utgjør det opprinnelige industrimiljøet og hva som er en ny og moderne addisjon. I plankonseptet er ny bebyggelse plassert for å sikre kulturmiljøet og fremheve og frigjøre den bevaringsverdige bebyggelsen, enten ved at ny bebyggelse trekkes tilbake fra fasader, eller plasseres i avstand til bevaringsverdig bebyggelse. På bakgrunn av kommentarene over anses det ikke som hensiktsmessig med bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse skal tilpasses de verneverdige bygningene, utover de grep som er gjort.

3. *"Viser til kulturminner med Høy verneverdi like utenfor planområdet, Arnemannsveien 3 og 7, samt Arnemannsveien 1 - Hønefoss kraftstasjon."*

Vurdering:

Bygningene i Arnemannsveien 3 og Hønefoss kraftstasjon er en viktig del av industrimiljøet i området, og har en sentral og synlig beliggenhet i Hønefoss. Bygningene er derimot ikke en del av planområdet. Det vurderes at denne bebyggelsen er ivaretatt i plankonseptet. Klokketårnet og de nybarokke jugendgavlene, som også hører til samme miljø, er sikret en hensynssone – bevaring av kulturmiljø. Videre er ny bebyggelse trukket tilbake og gitt høydebegrensninger, noe som bidrar til å sikre opplevelsen også av kraftstasjonen og Arnemannsveien 3.

Når det gjelder Arnemannsveien 7, ligger dette innenfor Øya reguleringsplan, og i god avstand fra utbyggingsområdet, og er dermed i mindre grad berørt.

4. *"Ingen merknader til plasseringen av nybygget (antas høyhus), men høyden på bygningen bør vurderes slik at den ikke blir for dominerende mot de verneverdige bygningene. Anbefaler at det blir satt krav til visualisering av planlagte nybygg med bruk av digitale verktøy slik at det går tydelig fram hvilke konsekvenser en utbygging får for området."*

Vurdering:

I skissekonseptet er det gjort konkrete vurderinger knyttet til høyder og volum på ny bebyggelse i forhold til verneverdige bygninger i området. Det er utarbeidet illustrasjoner med blant annet snitt og 3D tegninger, som gir et bilde av konsekvensene ved utbyggingen. Tårnet kan med planlagt høyde og utforming bli et landemerke for byen og området, hvis det sikres høy arkitektonisk kvalitet. Byggets plassering mot nord og mot elven danner en ryggrad som bidrar til å etablere gode byrom ved Pipeplassen og Tømmertorget. Tårnet er plassert med god avstand, både til industripipa og teglsteinsbygget i vest, og gir disse kulturminnene rom som frittstående og selvstendige byggverk.

Tårnet er tenkt som en forlengelse av bygget som utgjør Lloyds marked. Bevegelsen fra lavt til høyt og retningen i tårnets fasade mot øst og opp mot himmelen er virkemidler som gir bygget karakter.

Oppsummert vurderes det at plankonseptet, på grunn av at det er oppført i kontrast til det eksisterende, både i høyde, volum og fasadeutforming, utgjør en tydelig ny og tilpasset addisjon, med høy kvalitet i området. Bebyggelsen er godt innpasset i kulturmiljøet, samtidig som det utgjør et synlig element i landskapet ved fossen og brua. Det bemerkes at skisseprosjektet fra Snøhetta, som det vises til i plansaken kun danner et skissemessig grunnlag for reguleringsplanen. Konkret løsning for fasadeutforming og plassering av bygg, volumer vil kunne bli justert innen reguleringsplanens ramme, i senere prosjekteringsfase.

Oppsummering

- › Det vurderes at planforslaget legger til rette for en løsning med god balanse mellom vern av eksisterende kulturmiljø og tilrettelegging for ny bebyggelse.
- › De meste sentrale og synlige delene av området, samt bygninger og anlegg, herunder (klokketårnet med bakenforliggende fasade, industripipa, de nybarokke jugendgavlene og teglsteinsbygningen mot vest) reguleres til hensynssone c) bevaring av kulturmiljø, med tilhørende bestemmelser som anbefalt av Buskerud Fylkeskommune.
- › Fasadene på nye bebyggelsen trekkes 3 meter tilbake fra Jugendgavlene og klokketårnet, slik at gavlene blir frigjort mot Tømmertorget.
- › Bygninger som ikke er avmerket på plankartet med symbolet "Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares" tillates revet, fjernet eller flyttet. Dette gjelder bl.a. den eksisterende om- og innebyggete bygningsstrukturen bakenfor Jugendgavlene. Strukturene er redusert i verdi, da de er betydelig om- og innbygget, og endret over tid. Bevaring av disse bygningselementene vil også være i direkte konflikt med hovedkonseptet, og umuliggjøre en god og bærekraftig løsning for ny bebyggelse.
- › En utbygging i tråd med planforslaget bidrar til utvikling og ny bruk, samt bevaring av et viktig industrihistorisk miljø som har identitets- og symbolverdi for byen Hønefoss. I prosjektet åpnes et delvis "lukket", forlatt og privatisert rom i byen for befolkningen, og industrihistorien sikres en synlig plassering og en helhetlig bevaring. Konseptet sikrer nye, miljøvennlige bygg, som bevisst er utformet som kontrast til det eksisterende, for å fremheve arkitekturen i både nytt og gammelt.
- › Det er innarbeidet bestemmelser knyttet til sikring av kulturminner. Dokumentasjonskravet er ved rammetillatelse. Ved gjennomføring av rivearbeider skal det utarbeides en plan for sikring av verneverdig bebyggelse og anlegg.

5.6 Nærmiljø og byutvikling

Med sin nære beliggenhet til jernbanestasjonen og plassering midt i Hønefoss sentrum, er Lloyds marked et godt utgangspunkt for nye transportløsninger. Dagens Hønefoss er i stor grad bilbasert, men sterkere restriksjoner for parkering og fortetting i sentrum vil kunne føre til at flere velger kollektiv, sykkel og gange, og gjøre Hønefoss sentrum til et mer attraktivt sted å oppholde seg for byens innbyggere.

I 2013 gjennomførte COWI en analyse av produktivetsgevinsten av Ringeriksbanen. En togforbindelse på 30 minutter til Oslo, vil gi et kraftig løft i produktiviteten for Hønefoss. Årlig gevinst av økt produktivitet som følge av Ringeriksbanen ble da beregnet til 500 millioner kroner. Banen skaper nærhet til et større arbeidsmarked for dagens og framtidige innbyggere, og vil gjøre Hønefoss til et mer attraktivt arbeidsmarked for hele Oslo-regionen. I tillegg til den økte

produktiviteten, så gir dette et grunnlag for kraftig befolkningsvekst. For at denne veksten ikke skal bli bilbasert må forholdene ligge til rette for nye transportformer.

Mekanismene som gir produktivetsgevinst av raskere tog- og veiforbindelse, er de samme som ved fortetting. Produktivitetsdata viser at økt konsentrasjon av arbeidsplasser gir økt produktivitet. Økt tetthet gir i tillegg potensial for mindre trafikk og lavere transportutslipp. Nullvekstmålet, som sier at all økning i persontrafikk inn mot de største byområdene vil også legge rammer for utviklingen i Hønefoss, og tilsier en større konsentrasjon rundt det nye kollektivknutepunktet som jernbanen blir etter at Ringeriksbanen er bygd ut.

For å gjøre en vurdering av lokaliseringen av planområdet er gjort en tilgjengelighetsanalyse med utgangspunkt i ABC-metoden. ABC-metoden baserer seg på områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil. På denne måten kan man gjøre en vurdering om man har rett virksomhet på rett sted. Områdene deles som regel inn etter hvor god tilgjengelighet de har.

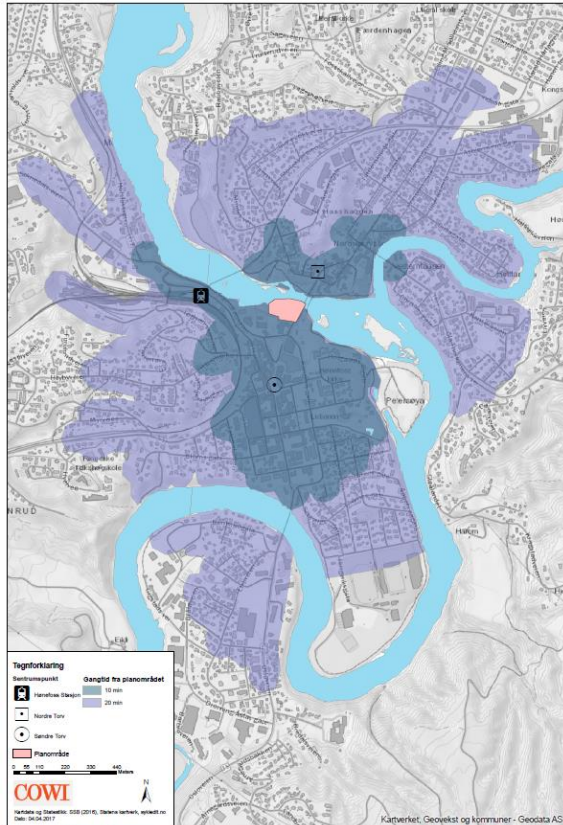
A-områder: God tilgjengelighet for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikanter

B-områder: Middels tilgjengelighet for fotgjengere, syklister og kollektivtrafikanter, og samtidig god tilgjengelighet med bil

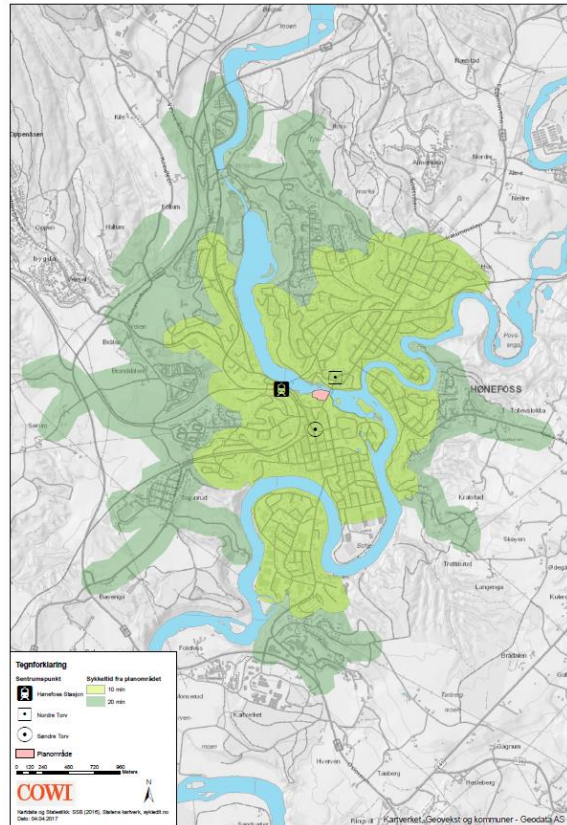
C-områder: God tilgjengelighet med bil, dårlig for andre trafikanter

I denne analysen er det i hovedsak sett på tilgjengelighet for fotgjengere og syklister samt nærhet til kollektiv. I tillegg er det gjort en vurdering av nærhet til eksisterende arbeidsplasser og antall bosatte innenfor grunnkretsene i Hønefoss. For reisetidsvurderingene er det benyttet kartdata fra tjenesten sykledit.no, mens resterende data er hentet fra SSB (2016) og Regional Transportmodell (2011). Kartene i figurene under vises også i vedlegg.

42 og 43 viser hhv. gang- og sykkeltid på 10 og 20 minutter ut fra planområdet. Som man ser av kartene så dekkes store deler Hønefoss sentrum innenfor en gangtid på 5 minutter fra planområdet. Dette inkluderer blant annet Søndre Torv, Nordre Torv og Jernbanestasjonen i Hønefoss. Med sykkel i 10 minutter når man flere av boligområdene rundt sentrum. Dette vises tydeligere i 44 og 45.



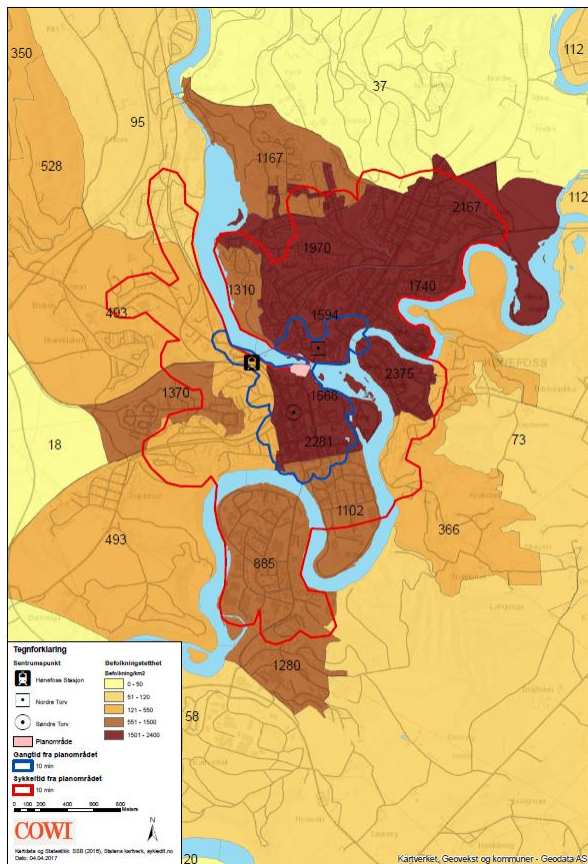
Figur 42: Gangtid fra planområdet på 10 og 20 minutter (kilde: sykledit.no).



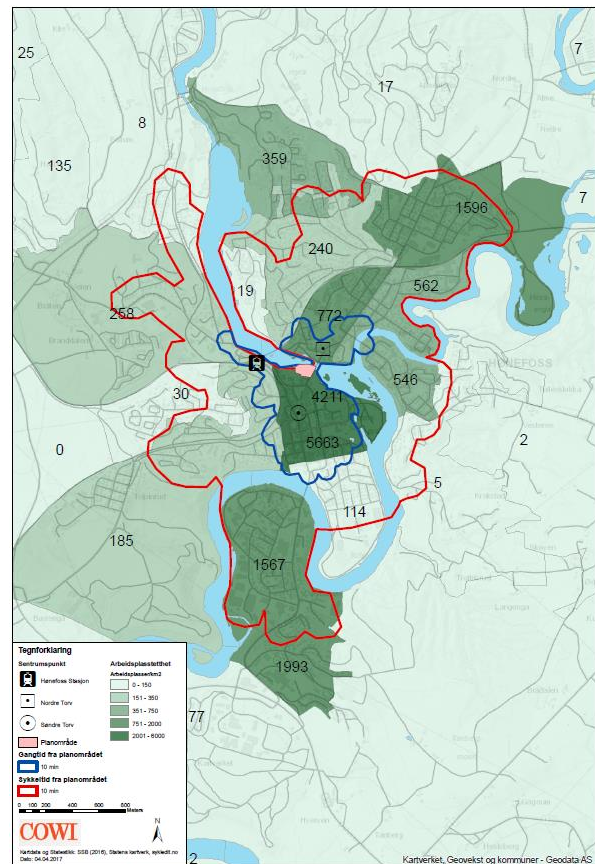
Figur 43: Sykkeltid fra planområdet på 10 og 20 minutter (kilde: sykledit.no).

Figur 43 viser befolkningstetthet (befolkning/km²) per grunnkrets samt polygoner med hhv. gang- og sykkelavstand på 10 minutter ut fra planområdet. Av kartet ser man at stor deler av de tettest befolkede områdene nås innenfor en reisetid på 10 minutter med sykkel fra planområdet. I tillegg er også områdene i 10 minutters gange fra planområdet også tett befolket.

Figur 44 viser tetthet av arbeidsplasser (arbeidsplasser/km²) per grunnkrets. Man ser av figuren at det er størst tetthet av arbeidsplasser i sentrum av Hønefoss. Store deler av disse områdene nås innenfor en gangtid på 10 minutter. Innenfor en sykkeltid på 10 minutter når man også deler av områdene med arbeidsplasser nord og sør for sentrumskjernen.



Figur 44: Befolkningstetthet grunnkrets
(befolkning/km²)



Figur 45: Tetthet arbeidsplasser grunnkrets
(arbeidsplasser/km²)

Ut fra de vurderingene som er gjort ser planområdet ut til å være en A-lokalitet, med god tilgjengelighet både for gående og syklende, samt nærhet til kollektivtransport og viktige sentrumsfunksjoner. I tillegg er det nærhet til andre næringsvirksomheter samt store boligområder.

Sentrumsanalysen overfor viser at planområdet er i hjertet av både det tettest befolkede området og området med høyest arbeidsplasskonsentrasjon. Det relativt store antallet som kan sykle dit på 10 minutter, utgjør om lag tre fjerdedeler av byens befolkning. I tillegg er det under 10 minutters gangavstand til togstasjonen. Et kontor/hotellbygg nært togstasjonen kan tiltrekke seg reisende, arbeidskraft og kompetanse fra en stor del av det sentrale østlandsområdet. Den trafikale situasjonen, slik den er i dag, tilsier at det bør være sterke restriksjoner på parkering tilknyttet arbeidsplassene innenfor planområdet. Dette stemmer også over ens med Ringerike kommunes beskrivelse av A-lokaliteter, som sier at tilgangen til parkeringsplasser skal være strengt regulert for denne typer områder med god tilgjengelighet til kollektivtransport.

Nå som Ringerike Stormarked mer eller mindre ligger brakk, er den gamle handelsaksen mellom de to kjøpesentrene amputert, og bevegelsesmønsteret i byen har endret seg. Hovedstrømmen går nå i sirkel fra Kuben, og rundt kvartalet mellom Kuben og torget, med små avstikkere til butikkene som ligger i gatene inntil denne "runden". Det går også en litt lengre avstikker til det relativt nye Sentrumskvartalet hvor det blant annet er kino, bibliotek og vinmonopol. Det vil være viktig for handelen i byen at målpunktet på brua gjenopprettes med et tilbud som er enda mer attraktivt enn det som lå der før. At det legges opp til etableringen av et torg og møteplasser ute og på gateplan er en nytt grep vi ikke har sett i tilknytning til kjøpesenter i Hønefoss før. Dette vil løfte attraktiviteten til sentrum, og fremheve fossen som er en viktig attraksjon like i nærheten av et nytt uterom.

Et annet interessant element er at Hønefoss ikke har store handlesenter utenfor byen sånn som vi ser mange andre steder. Vi må til Lierskogen, Mjøndalen eller Sandvika for å finne kjøpesenter som måler seg med utvalget i de to sentrene vi har hatt midt i byen fra henholdsvis 1971 og 1986. Bysentrum opplever derimot en økt konkurranse fra detaljhandel som er etablert på Eikli og Hvervenkastet. Handelen her omfattet tidligere i hovedsak byggvare/bilforhandlere og annen storhandel, men har den siste tiden i økende grad omfattet detaljhandel som dagligvare, elektronikk, sportsbutikker og apotek mm som tiltrekker seg mange kunder. Handelen er i hovedsak bilbasert.

At det har ligget to trekkplaster midt i byen har trolig gitt positive ringvirkninger for de små og store butikkene i sentrum, sammenlignet med en situasjon der kjøpesentrene ligger utenfor byen. Det er derimot svært viktig å i fremtiden styrke sentrums rolle, særlig i lys av den nyere utviklingen med bilbasert detaljhandel også utenfor bykjernen. Flere arbeidsplasser, samt en videreføring av kjøpesenter i sentrum og et nytt torg vil gi et godt utgangspunkt for den økt befolkningsveksten som vil stimuleres av ny E16 og Ringeriksbanen.

5.7 Barn og unges interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt med tilbud for barn og unge. Selv om forslaget ikke legger til rette boligområder og formål direkte knyttet mot barn og unge er det viktig at områdene også fungerer for disse aldersgruppene. Dette er viktig for å kunne legge til rette for et attraktivt byområde. Videre er det mye av de samme premissene som gjelder for barn- og unge som bidrar til at folk skal trives i byen. For å få dette til er det et mål at arealene i størst mulig grad sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene må være store nok og egne seg til lek og opphold, gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom ulike aldersgrupper.

Planforslaget legger til rette for et tilnærmet bilfritt bymiljø ved Pipeplassen, som igjen vil gi trafikkikkert byrom, med høy kvalitet og gode støyforhold. Planforslaget vil bidra til forbedrede forbindelseslinjer i og gjennom området for myke trafikanter. Området på brua vil opparbeides bymessig, med tilrettelegging for myke trafikanter. Det vil etableres en ny forbindelseslinje fra brua, via den overbygde passasjen, til Pipeplassen, med forbindelse videre mot Øya og mot byen. Dette medfører gode rammebetingelser for gående og syklende. Konkrete valg for plassering, innhold og detaljert utforming av uterommene vil løses i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Planforslaget vil medføre positive virkninger for barns interesser gjennom etablering av gode, brukervennlige, og trygge arealer for lek og opphold.

5.8 Universell utforming

Det er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging. Dette skal sikre at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse. Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper (jf. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).

Planforslaget legger til rette for en transformering av et eldre næringsområde som i begrenset grad er tilgjengelig for allmennheten per i dag. Planløsningen innebærer at en tilrettelegger for bebyggelse og byrom som får en mer helhetlig utforming og et gatenett som er bedre tilrettelagt for myke trafikanter.

Det er lite stigning i planområdet og uterommene er skjermet for biltrafikk, noe som gir et godt grunnlag for god tilgjengelighet. I forbindelse med utforming av gaterommet vil det være viktig å bruke naturlige siktlinjer og forsterke disse ved beplantning og valg av materialer. Belysning vil kunne benyttes for å underbygge funksjonsdelingen av gatestrukturen, for eksempel ved at byrommet belyses annerledes enn gatenettet.

Fokuset på å legge til rette for en sentral møteplass, med ulike funksjoner knyttet til kultur og næringsvirksomhet danner et godt grunnlag for en bedre sosial arena og dermed også bedre tilrettelegging for at flere kan delta. Planens konsekvenser for personer med nedsatt bevegelsesevne vurderes å bli vesentlig bedre enn hva som er tilfellet i dag.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Områderegulering Hønefoss

Det er utarbeidet en konsekvensutredning ifm. Områderegulering for Hønefoss. Et av temaene i konsekvensutredningen var trafikk. Det følgende er en oppsummering av denne utredningen.

Totalt sett er dagens trafikksituasjon i Hønefoss preget av ensidig tilrettelegging for bil, også i sentrum der det er tydelige negative konsekvenser av høy bilbruk og dårlig tilrettelagt for alternative reisemidler. De negative konsekvensene inkluderer tidvis dårlig framkommelighet og kø, forsinkelse og variabel reisetid for bussen, barriereeffekt av hovedveien for myke trafikanter, relativt høy ulykkesrisiko, samt støy og luftforurensing. Dette gjenspeiler seg i høy bilandel (75%) på reiser i Hønefoss-området.

Dagens situasjon har forbedringspotensial når det gjelder følgende forhold:

- › Biltrafikkmengde med påfølgende negative effekter for byliv og myke trafikanter
- › Trafikksikkerhet, spesielt for myke trafikanter
- › Tilrettelegging for, og bruk av, gange og sykkel
- › Prioritering av buss for kortere og jevnere reisetid, og dermed økt bruk
- › Arealbruk knyttet til trafikkformål og barriereeffekt av dette.

Dagens trafikksituasjon vurderes til å være mindre god med vesentlige forbedringspotensial. Den høye trafikkmengden og de negative konsekvensene av denne påvirker alle beboere i Hønefoss, samt de som kommer til byen for arbeid, studier, handel og/eller fritid. Foreslått områderegulering innebærer oppgradering av infrastrukturen og bedre tilrettelegging for gående og syklende, samt økt prioritering av buss med kollektivfelt og signalprioritering. Veikapasiteten vil reduseres noe gjennom smalere kjørefelt og reduserte fartsgrenser og parkeringstilgangen i sentrum reduseres og styres. Samtidig opprettholdes veinettets robusthet gjennom dimensjonering for buss og vogntog/lastebil på nødvendige traséer og opprettholdelse av biltraseer og venstresvingefelt i sentrum der nødvendig for trafikkavviklingen. Det er viktig å se tiltakene i lys av ny Ringeriksbane, som koordinert med andre tiltak kan gi kollektiv-trafikken et løft, også lokalt. En utbyggingsstrategi som fokuserer utbygging i Hønefoss sentrum og begrenser det ellers er viktig for å klare ønsket utvikling.

Enkelte spesifikke tiltak er trukket ut og vurdert særskilt i forhold til innvirkning på trafikk, disse er:

- › Bedret tilknytning til stasjonen, både for bil (innfartsparkering), kollektivt og med gang- og sykkel
- › Nye/utbedrede gang- og sykkelbruer
- › Nye kollektivbruer

- › Nye veiforbindelser for bil (bru over Begna, vridning av landkaret på Hønefoss bru), i utgangspunktet ikke for styrket kapasitet, men bedret lokal tilgjengelighet
- › Ombygging fra vei til gate mht. arealbruk/tverrsnitt
- › Sammenhengende sykkelveinett med separering av syklende og gående
- › Sykling på gangareal i sentrum
- › Tilgjengelighet for og aktiv prioritering av buss
- › Tilgjengelighet for næringstrafikk (spesielt varelevering)
- › Parkerings tiltak (prioritering av p-areal, langtidsparkering parkering i utkanten av bykjernen, innfartsparkering, forslag til endret parkeringsnorm, osv.)
- › Busstasjonen – komprimert, men tilpasset fleksibel drift, utvikling av busstorv
- › Adkomst til Tippen og Sentrumskvartalet p-hus (kryss i Kongens gate)

Konsekvenser av områderegeringsplanen er vurdert i forhold til følgende temaer (med vurdering i kursiv):

- › Tilbud til gående og syklende – *stor utbedring av infrastruktur gir bedre tilrettelegging for gående og syklende og vil gi økt andel sykling/gåing – svært positiv*
- › Kollektivtilbud – *noe bedring av prioritering på strekninger og i kryss gir bedre framkommelighet, kortere reisetid og bedre punktlighet for lokalbusser og andre busser. Tilrettelegging for kobling til stasjonen for, samt pendelsetting av, lokalbussene vil bedre kollektivtilbudet. Vil bidra til økt bussbruk – positiv*
- › Trafikksikkerhet – *sannsynlig bedring pga. bedre tilrettelegging for alle trafikgrupper, lavere hastighet, tydeligere gateløp og separering av trafikantgrupper på strekninger med høy trafikk – svært positiv.*
- › Veikapasitet – *begrenset reduksjon i veikapasitet pga. hastighetsreduksjon, innsnevring av kjørebane og kantstopp for buss (som bedrer forholdene for andre trafikantgrupper). Modelltest viser fortsatt akseptabel kapasitet og liten endring i reisetid for bil – negativ*
- › Trafikkmengde – *lik belastning som i dag, på tross av befolkningsvekst – nøytral*
Næringstransport – dagens robusthet opprettholdes gjennom kapasitet i viktige kryss. Framkommelighet for næringstransport på viktige strekninger like god/bedre enn i dag – nøytral

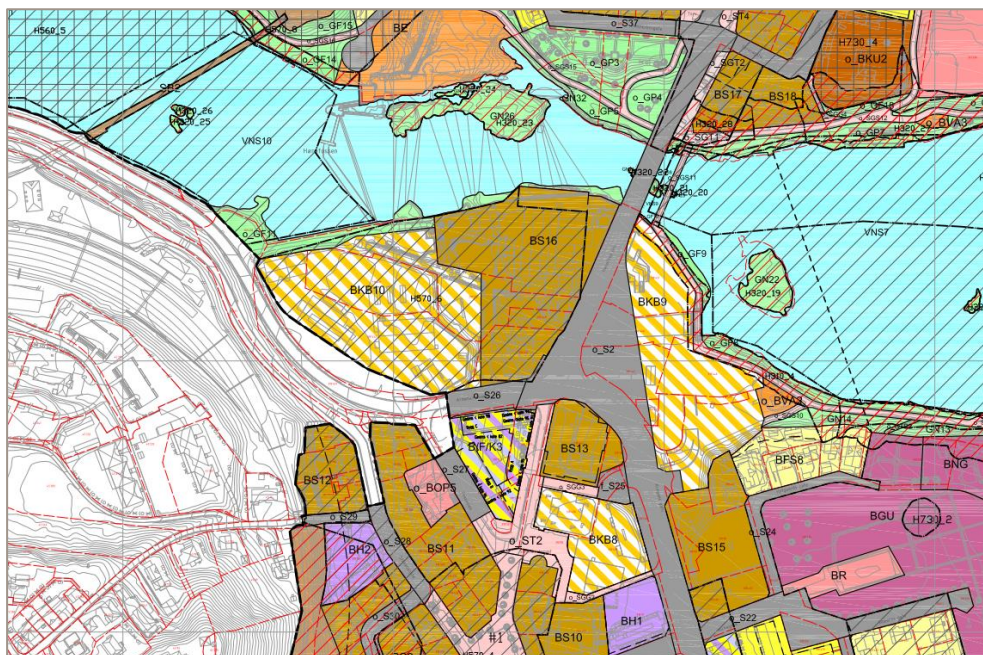
Totalt sett vil områdeplanen, såfremt identifiserte tiltak gjennomføres, ha en positiv innvirkning på trafikksituasjonen i Hønefoss. Flere av tiltakene må følges opp i neste fase, samt mer generelt av kommunen og veieiere.

5.9.2 Planforslagets forhold til områdeplanen

Bebyggelsen i planforslaget utgjør totalt ca. 18500 m². Det er avsatt ca. 9300 m² til handel, 2400 m² til bygninger tilknyttet et kulturtilbud, 6800 m² til nytt kontor/hotell med konferansesenter. Tiltaket vil da ha en netto økning av arealet på ca. 5500 m². I tillegg er det planlagt p-kjeller i det nye bygget med 135 p-plasser som utgjør ca. 5000 m².

Adkomst til planområdes parkeringsareal for hotell, handelsareal, kulturtilbud vil være fra krysset Kongens gate x Tippen / Sentrumskvartalet. Sekundæradkomst fra Arnemannsveien for taxi til hotellet og noe varelevering til kulturbygningene. Det antas at vareleveringen vil foregå i perioder med mindre trafikk på vegnettet og når det er få myke trafikanter på torget. Varelevering og renovasjon skal ha adkomst som dagens løsning, altså via signalanlegget Kongens gate x Tippen. Kjøretøyene skal kjøre inn i senterets underetasje (nivå 1 i plankart) med adkomst under Hønefoss bru. Dette er tilsvarende løsning som i dag. I tillegg vil det være noe begrenset varelevering til kulturbygningene ved torgarealet.

I områdeplanen er planområdet markert som felt BS16 og er avsatt til sentrumsformål. Planforslaget er iht. Områdeplanens formål, da sentrumsformål som innbefatter forretninger, kontor, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.



Figur 46: Utsnitt av Områdeplan for Hønefoss sentrum. Kilde: Ringerike kommune.

Planforslaget er iht. områdeplanen når det gjelder kjørevegformålet – ved Hønefoss bru. I formålet kan det opparbeides kjøreveg, kollektivfelt, speedsykkelrute og grøntareal. Kvalitetsprogrammet og illustrasjonsplanen i Områdeplanen er førende med tanke på utforming av gatesnitt.

Kvalitetsprogrammet avgjør også prioritering når det må avvikes fra standard gateprofil. Offentlige arealer og felles uteareal med gode solforhold skal fortrinnsvis beholdes byliv og uteopphold.

Planforslaget er iht. Områdeplanen når det gjelder opparbeidelse av torg. Torg skal opparbeides med fast dekke og med møbler, skal ha høy kvalitet i materialbruk og utforming. Det skal legges vekt på gangforbindelser, soner for opphold, aktivitet og sykling. Blågrønne løsninger skal være fremtredende i gater og torg.

Planforslaget hensyntar områdeplanens løsning for Hønefoss bru der brukeren vises slik at det følger Kongens gate. Samtidig skal Kongens gate heves flere meter for å jevne ut terrengforskjellene. På denne måten åpnes det opp for å etablere et større torg mellom ny vegtrase og Lloyds marked i forbindelse med utvikling av Øya og Tippen.

5.9.3 Parkering

Parkering til hotell, kjøpesenter og kulturtilbudet skal være via Tippen og signalanlegget i Kongens gate. Renovasjon og varelevering vil også ha adkomst via Tippen. Nytt parkeringsanlegg på ca. 5000 m² med plass til 135 p-plasser er planlagt i ny kjeller. Dette arealet kommer i tillegg til eksisterende parkeringsareal i perioden før en eventuelt transformasjon og fortetting av Tippen med f.eks. boliger.

For parkeringsnorm vises til Områderegulering for Hønefoss § 4.20: Det skal opparbeides parkeringsplasser etter denne tabellen:

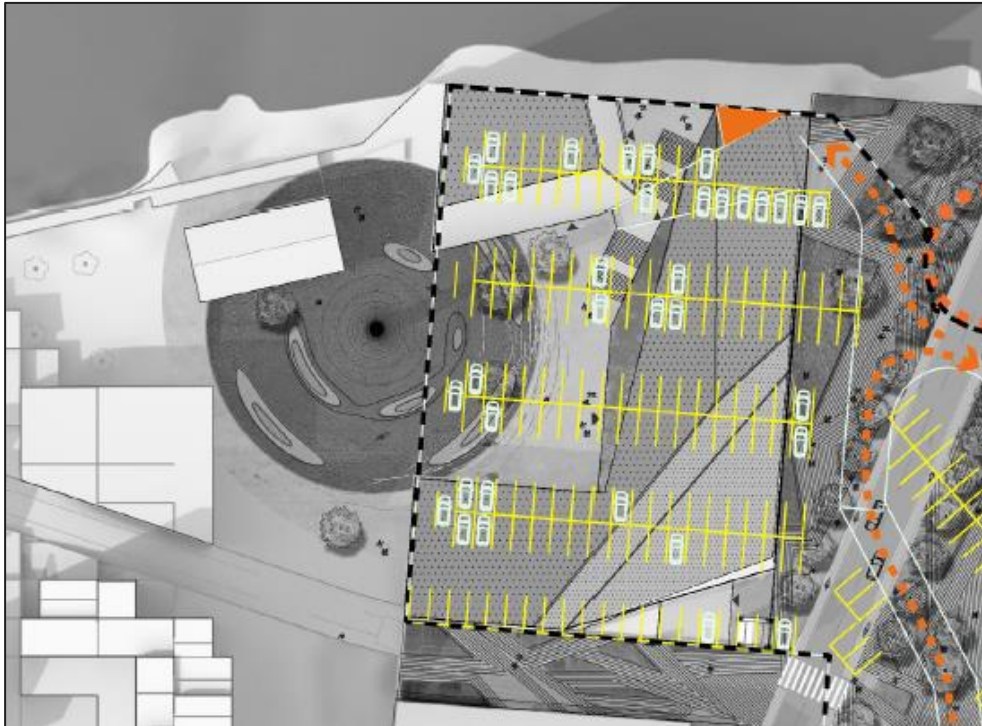
Kontor		
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA	Min 1
Bil	Pr. 100 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1,5
Forretning		
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA	Min 1
Bil	Pr. 100 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1,5
Butikklokaler med inngang fra gate og torv trenger ikke å opparbeide parkering.		
Beverting		
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA	Min 1
Bil	Pr. 100 m ² BRA	Min 4 Maks 6
Beverting med areal under 100 m ² BRA trenger ikke å opparbeide parkering.		
Beverting med inngang fra gate eller torv trenger ikke å opparbeide parkering.		
Hotell/ overnattingssteder		
Sykkel	% per ansatt	Min 30%
Bil	Pr. 100 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1

Bil:

Ved beregning av behov for parkering legges min 0,5 pr 100 m² BRA og maks 1,5 pr 100 m² til grunn:
 Minimum: 18500 m² BRA/100 m² BRA * 0,5 = *minimum 92,5 parkeringsplasser*
 Maksimum: 18500 m² BRA/100 m² BRA * 1,5 = *maks 277,5 parkeringsplasser*

Sykkel:

Ved beregning av behov for sykkelparkering legges 1 pr 100 m² BRA til grunn,
 Minimum: 18500 m² BRA/100 m² BRA * 1 = *minimum 185 parkeringsplasser*



Figur 47: Planlagt underjordisk parkeringsanlegg, slik det er illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. Adkomstløsningen til anlegget vil kunne avvike fra skissert løsning, da prosjektet på Tippen pr.dd. ikke er igangsatt. (Kilde: Snøhetta AS).

Bil:

- › Krav til parkering dekker både ny og eksisterende bebyggelse.
- › Planen oppfyller krav til at når det er mer enn 10 parkeringsplasser innenfor et felt skal minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.
- › Planen oppfyller krav satt til felles parkeringsanlegg med flere enn 5 plasser. Det settes av minimum 5 % parkeringsplasser, og minst 1 plass, for forflytningshemmede.
- › Det skal tilbys lademulighet for motorvogn på et tilstrekkelig antall parkeringsplasser og minimum for 6% av plassene.

Sykkel:

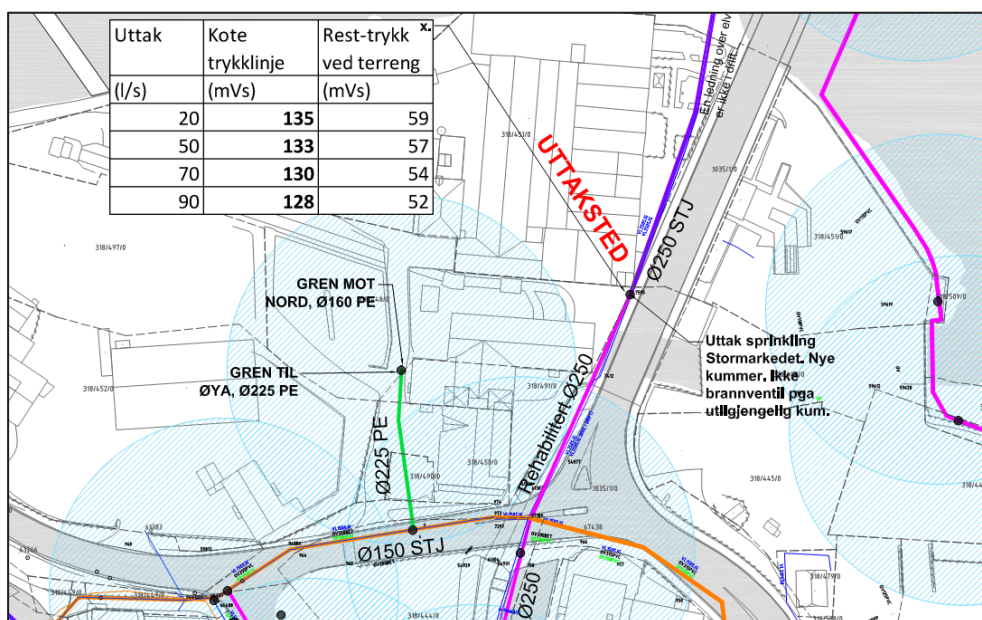
- › Planen sikrer at parkeringsanlegg for sykkel vil i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- › Planen sikrer at Sykkelparkering for arbeidsplass skal være i nær tilknytning, lett tilgjengelig og under tak. - Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.

5.10 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning:

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet kommunalt vannforsyning. Det ligger godt til rette med vannforsyning til området. En av kommunens hovedledninger går tvers gjennom området. Deler av ledningen er rehabilitert med strøppe (fra Brutorget og frem til Stormarkedet). Her ligger ledningen i en kulvert over kraftverkskanalen. Resterende ledning ligger under Stormarkedet og er en eldre støpejerns ledning (Ø250mm). Den kan sees stort sett gjennom hele eksisterende bygningsmasse. På nordsiden av bygningen ligger vannledningene nedsprenget i grøft ut i elven overdekket med betong. Ledning gjennom bygningsmassen må legges om i forbindelse med etablering av ny bebyggelse. Adkomst til vannledningen må også sikres for fremtidig vedlikehold. I forbindelse med rehabiliteringen av Arnemannsveien 3 er det etablert ny privat vannforsyning inn til Øya som skal forsyne fremtidig bebyggelse i tillegg til Arnemannsveien (Ø225 PE). Denne er dimensjonert for å kunne ta ut 50l/s til brannvann til Øya. Høyeste beliggende leilighet som er planlagt i forbindelse med Øya-planen er på kote +110 og vil kunne få nok tilførsel fra dagens forsyning.

Det er foretatt beregning av uttak ved eksisterende kum ved Stormarkedet (vist på kartutsnitt nedenfor). Det er nok kapasitet for brannvann i området for uttak på terrengnivå. For planlagt høyhus, vil resttrykk blir for dårlig for de øverste etasjene i bygget (gesimshøyder, min kote + 129,5). Området tilhører trykksone til Høyby og øverste etasje blir liggende kun 10m under eksisterende høydebasseng. Det vil derfor være behov for trykkøkning for de øverste etasjene også ved en vanlig forbrukssituasjon. Dette må også hensyn tas ved videre planlegging av forbruk- og slokkeanlegg til høyhuset. Det ligger også godt til rette for å etablere en ringforbindelse gjennom området der Ø225 PE ledning ved Arnemannsveien føres videre via ny bebyggelse og til eksisterende uttaksted for Stormarkedet. Dette vil gi en sikrere forsyning for både Øya og Lloyds.



Figur 48: Utsnitt tegning B02 (Kilde: Ringerike kommune og COWI AS)

Kartutsnittet viser eksisterende utvendige brannvannskummer. Det må etableres ytterligere nye brannvannskummer inne på området for bedre dekning i hht krav fra brannvesenet.

I tillegg til nevnte hovedforsyninger, ligger den andre hovedvannforsyningen over elva i forbindelse med kanalbruene. Denne berøres ikke av dette prosjektet.

Se for øvrig vedlagte tegning B02.

Avløpsvann

Overvannshåndtering: For overvann skal kommunens retningslinjer for overvannshåndtering følges. I tillegg er det gitt føringer i byplanen (nr. 431, §4,8) om at "Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor feltet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelig jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises"

Området ligger i nær tilknytning til Begna og Storelva slik at alt overvann kan håndteres lokalt og føres ut til elv, slik det også gjøres i dag uten å belaste eksisterende kommunale overvannsledninger. Overvannet skal også i ekstremisituasjoner håndteres og ledes bort i trygge flomveier.

Ettersom området ligger i nær tilknytning til Begna / Fossen, så ligger det godt til rette for at en i forbindelse med overvannshåndteringen, kan etablere åpne vannspeil og/eller vannveier som et positivt landskaps- og opplevelseselement i området.

Avløpsvann: Eksisterende bebyggelse er tilknyttet kommunalt avløpsnett via en privat avløpspumpestasjon som ligger rett sørøst for planområdet. Vi har ikke tilgang på informasjon om eksisterende avløpspumpestasjon med tilhørende pumpeledning som ligger over Tippen. Denne bør vurderes ved senere byggeplanlegging også med tanke på fremtidig bebyggelse på Tippen. I forbindelse med renovering av Arnemannsveien 3, er det ført inn en Ø200 PVC spillvannsledning som også skal ta fremtidig avløp fra Øyaområdet. Det vil være mulig å tilknytte seg denne også med bebyggelsen fra Lloyds. Ledningen er etablert med 1% fall, som gir en kapasitet på ca. 37l/s som skulle være nok mhp kapasitet både fra Lloyds og Øya-området. Potensialet er tilknytning av ca. 5000 personekvivalenter til denne ledningen. Med planlagt bebyggelse, vil denne ledningen ha og nok kapasitet.

Videre ledning i Arnemannsveien til Tippen ligger med større fall og har således større kapasitet. Avløp over kote ca + 76,5 fra området vil kunne tilknyttes denne ledningen på selvføll. Etasjer som ligger under kote 76,5 må videreføres med pumping. Ledningen til Arnemannsveien ligger grunt og videreføring av ledning må således isoleres. Løsning i forbindelse med kryssing over kraftverkskanalen må avklares.

Fremtidig løsning for avløp vil være avhengig av samordning av avløp fra området på Tippen. Tilknytning av avløp til eksisterende spillvannsledning ved Arnemannsveien 3 vil kunne frigjøre arealer sørøst for området der eksisterende avløpspumpestasjon og pumpeledning ligger i dag. Da slipper en å ta hensyn til dette avløpsanlegget ved senere planlegging av bebyggelse på Tippen.

Fjernvarme og kjøling

Ledningsnettet er dimensjonert for fremtidig bebyggelse på Øya og eksisterende bebyggelse på Stormarkedet. Det er ført frem en DN150 fjernvarmerør og Ø160 kjølerør som ligger avsluttet like etter Arnemannsveien 3. Jfr. kartutsnitt ovenfor. På sørøstsiden av området er det etablert kun fjernvarme. Her ligger hovedledning mellom sør- og nordsiden av elva (etablert i forbindelse med kanalbruene). Eksisterende vaskehall er også tilknyttet fjernvarme.

Det er tilknytningsplikt for fjernvarme da bebyggelsen overstiger 1000m². Vardar Varme AS ønsker på sikt å etablere en ringforbindelse fra Øya og til Tippen og det vil være aktuelt å se på dette samtidig med byggeplanleggingen av Lloyds. Da vil også kapasitet ikke være noe problem.

For kjøling er det ikke tilknytningsplikt og dette må eventuelt på et tidlig tidspunkt avklares med Vardar Varme AS hvis en ønsker tilknytning. Det er etablert et kjølenett i deler av Hønefoss Sentrum, men det er foreløpig ikke idriftsatt.

Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ifm. arealene i vertikal 1 (parkeringsanlegg), se også kap. 6.1.1. Løsningene vil bli utredet og prosjektert i senere byggefase.

5.11 Grunnforurensning

Eiendommen er ikke registrert i Miljødirektoratets database for eiendommer med forurenset grunn. Deler av området skal også ha tidligere fyllmasser, men det er ukjent hva de inneholder. Det er ikke utført kartlegging av grunnen innen planområdet.

Planområdet ligger i en del av Hønefoss preget av sentrumsbebyggelse. Århundrer med menneskelig aktivitet kan ha gitt opphav til diffus forurensning. Arbeider som omfatter gravearbeider i Hønefoss sentrum medfører krav om gjennomføring av miljøtekniske grunnundersøkelser etter krav gitt i Forurensningsforskriften kap. 2. Ved funn av forurensning vil det måtte utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn. Tiltaksplanen vil bl.a. beskrive hvilke tiltak som må iverksettes for at gravetiltaket ikke medfører negativ konsekvens for mennesker eller naturmiljø.

Vannforekomstene Hønefossen og Storelva ligger innenfor planområdet. Dette er vannforekomster som tilhører Tyrifjorden vannområde. Århundrer med menneskelig aktivitet som landbruk og industri kan ha gitt opphav til diffus forurensning. Det kreves egne tillatelser for graving i og ved elven.

Det må i videre plan- og prosjekteringsarbeid utarbeides en tiltaksplan som grunnlag for søknad til kommunen om å utføre inngrep i området. Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser knyttet til grunnforurensning.

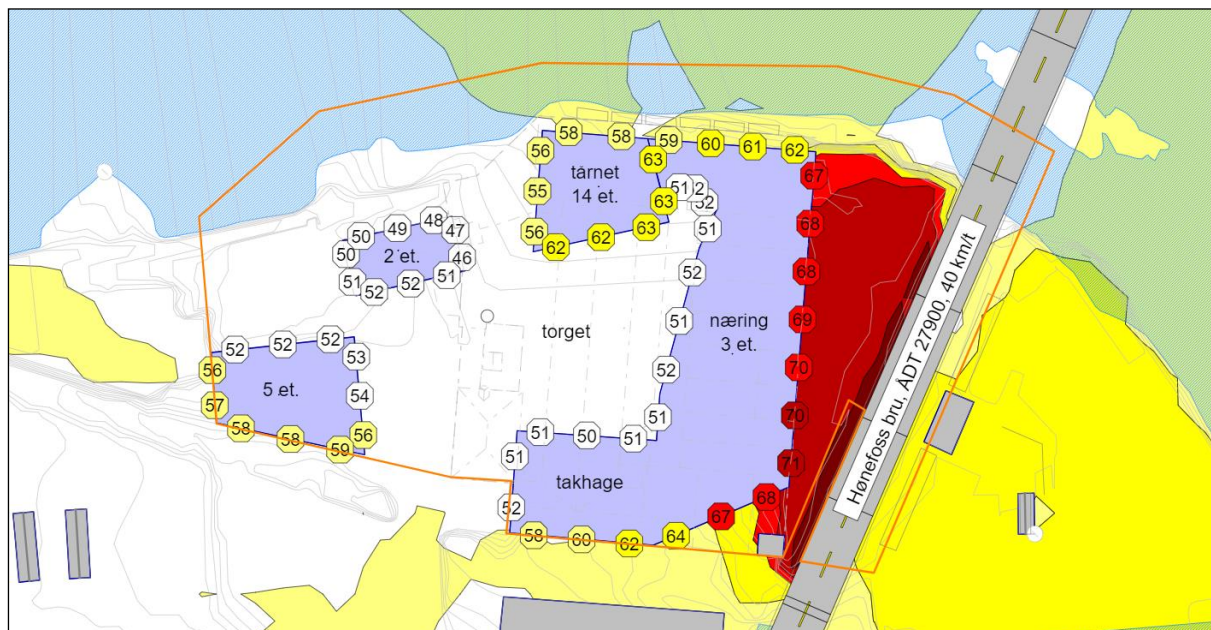


Figur 49: Utsnitt fra KLIF kart over Grunnforurensning. Det er ikke registrert grunnforurensning innen planområdet. Det er derimot vist en lokalitet på Tippet, sør for planområdet, markert med lilla trekant. (Kilde: COWI AS).

5.11.1 Støyforurensning

Det er gjort støyvurdering i forbindelse med detaljreguleringsplan for eiendommer ved fossen i Hønefoss, tidl. Stormarkedet i Ringerike kommune. Støy fra Hønefoss bru gir betydelig belastning mot fasader ved nye næringsbygg langs vegen, men det stilles ikke krav til støy utenfor vindu for disse

bygningstypene. Bygningsmassen mot vegen gir skjerming slik at torget på baksiden får støynivå under anbefalt grenseverdi for uteoppholdsareal. Tårnet med planlagt kontor/hotellfunksjon får noe støybelastning i de øvre etasjene og det vil være nødvendig med dimensjonering av lydisolasjon i fasade i forbindelse med prosjektering av bygningene



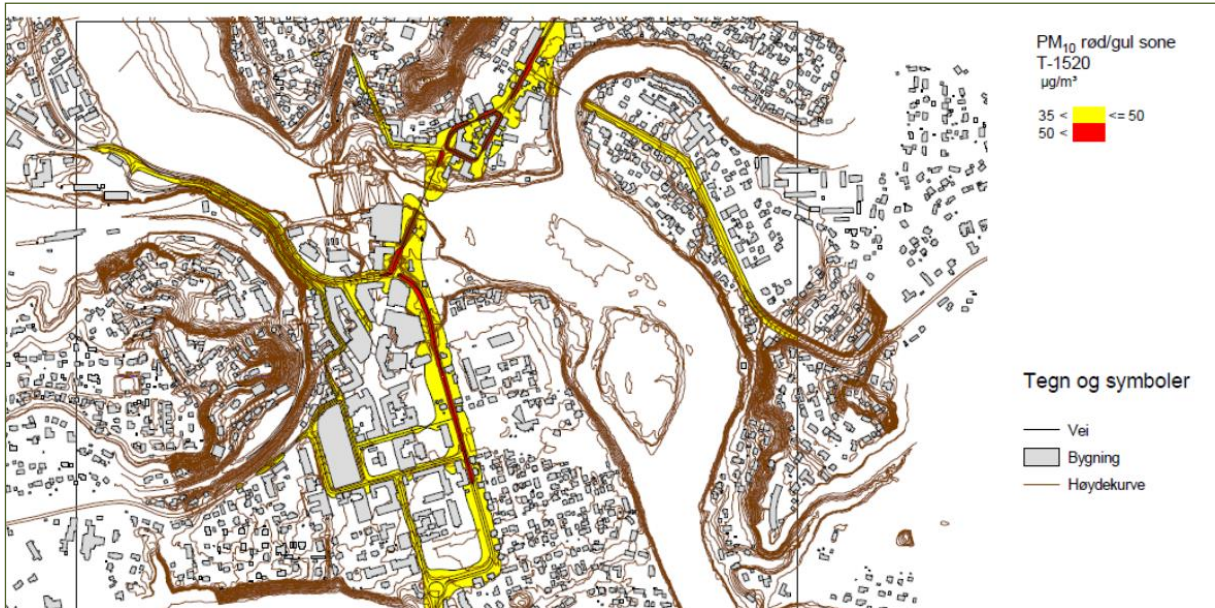
Figur 50: Illustrasjonen viser beregnet støynivå i 2,0 m høyde over terreng. Kartet indikerer dermed forventet støynivå på uteoppholdsareal på bakkeplan. Kartet viser i tillegg høyeste beregnede utendørs støynivå på fasade ved nye bygninger uavhengig av etasje. (Kilde: COWI AS)

For ytterligere informasjon, se Støyvurdering, vedlegg 5.

5.11.2 Luftforurensning

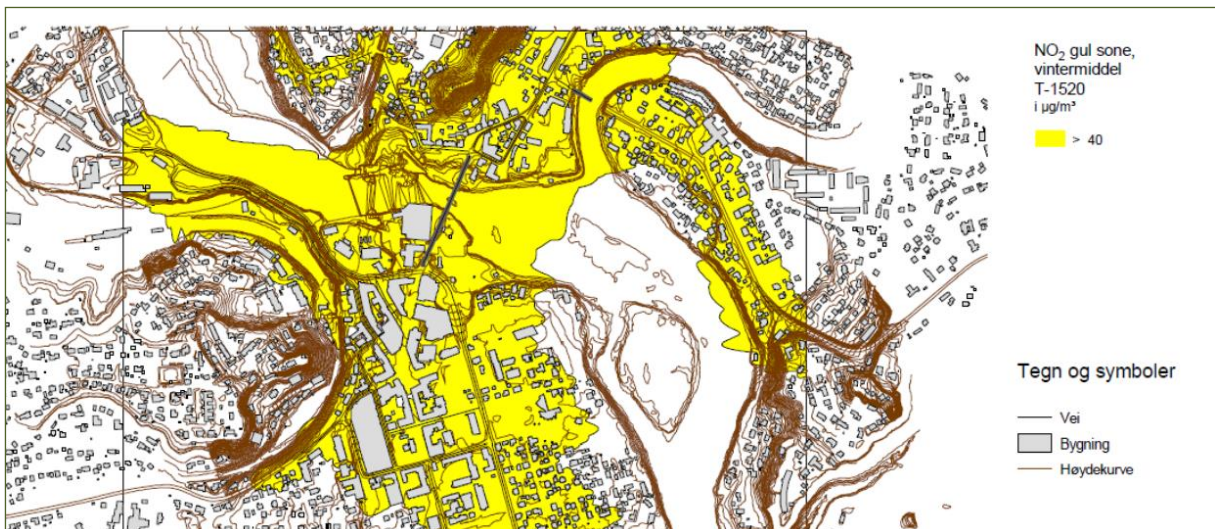
Det er utarbeidet en konsekvensutredning for luftforurensning ifm, Områdereguleringsplan for Hønefoss sentrum. Her konkluderes med følgende: Hønefoss er trafikknutepunkt for bil, tog og buss. Luftforurensning anses å være en utfordring. Det antas i konsekvensutredningen at det kan være overskridelser av både juridisk bindende grenseverdier og nasjonale mål for svevestøv og nitrogendioksid langs de sterkest trafikkerte veiene.

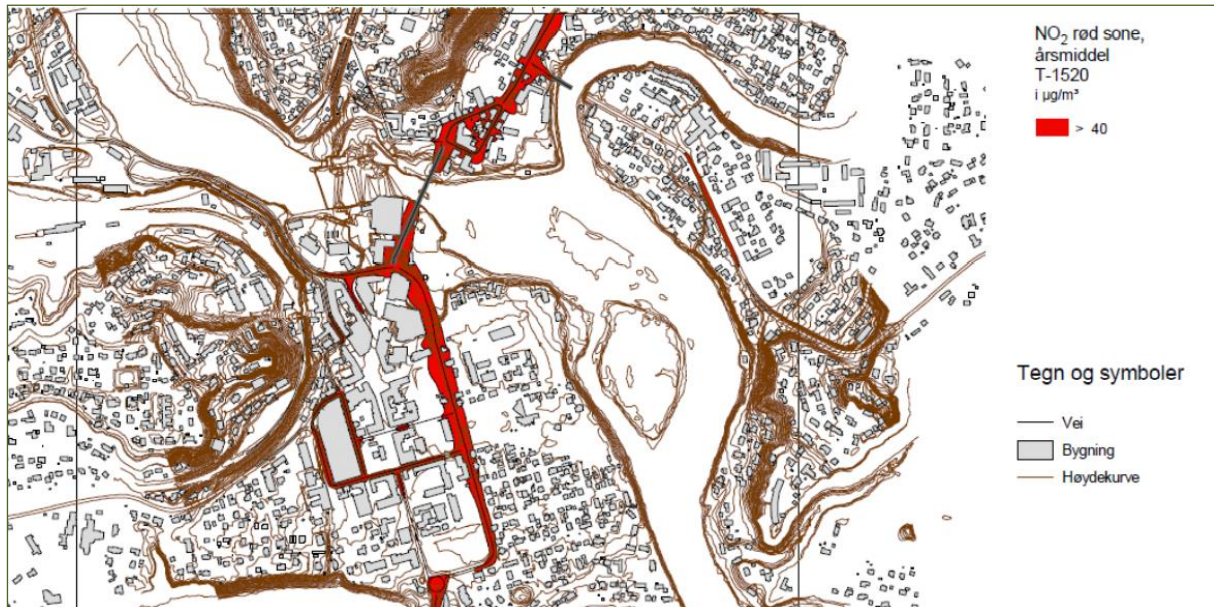
Luftsonekartene i områdereguleringsplanen viser at for dagens situasjon overstiger nedre grense for rød sone i henhold til retningslinje T-1520 for en del av planområdet ved Hønefoss bru.



Figur 51: Luftsonekart som viser modellerte konsentrasjoner av svevestøv (PM10) for dagens situasjon for området ved Hønefoss. (Kilde: Områdereguleringsplan for Hønefoss.

Store deler av planområdet ligger i gul sone for NO₂. Konsentrasjoner av NO₂ overstiger nedre grense for gul sone i henhold til retningslinje T-1520 for nesten hele området (Hønefoss sentrum). Nedre grense for rød sone overstiges for deler av området ut fra de mest trafikkerte veiene (Hønefoss sentrum).





Figur 52: To luftsonekart som viser modellerte konsentrasjoner av nitrogendioksid (NO₂) for dagens situasjon forområdet ved Hønefoss. (Kilde: Områderegeringsplan for Hønefoss.)

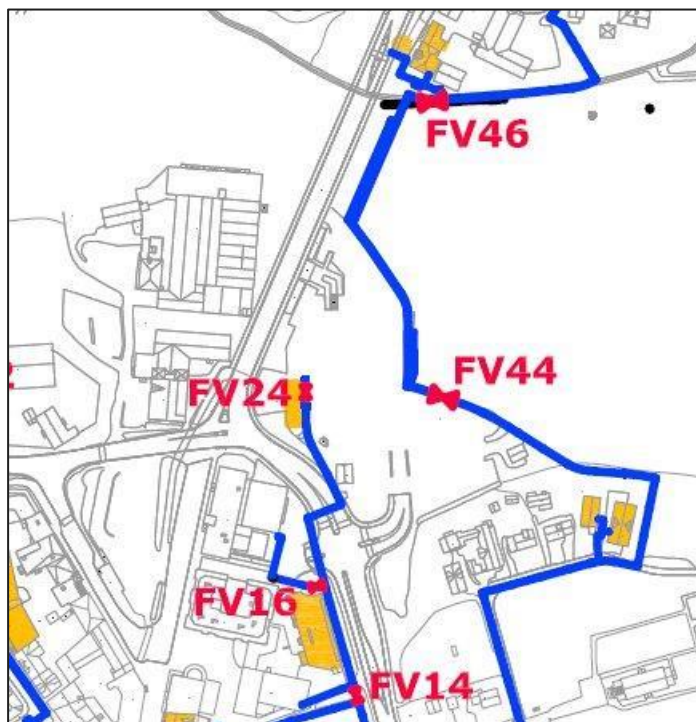
Tiltak som følge av områderegeringsplanen (flytting av Hønefoss bru, bussbru) og andre tiltak kan ha konsekvens for luftkvaliteten i Hønefoss. Der det etableres nye veier eller trafikk flyttes over på veier som har lite trafikk i dag og det samtidig ligger bebyggelse som er følsomt for luftforurensning i nærheten, vil det ha en negativ konsekvens med økt luftforurensning.

Det vurderes at det tiltak som følge av overordnede planer og retningslinjer som på sikt kan bidra til å bedre utfordringene med luftforurensning i Hønefoss.

Planforslaget legger til rette for næring, handel og hotell, og ikke boligformål. Det er innarbeidet bestemmelser knyttet til plassering av luftinntak. Det må i videre plan- og prosjekteringsarbeid sikres at plassering av luftinntak hensyntar lokal luftforurensning.

5.11.3 Energibruk

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og vil knyttes til fjernvarmenettet etter utbygging.



Figur 53: Oversikt fjernvarme - innspill fra Vardar ifm varsel om oppstart

Det er en uttalt målsetting i prosjektet at det skal inneholde en bærekraftig miljøstrategi. I mulighetsstudien som ble utarbeidet av Snøhetta, for Bruget /"Tippen" området var fokus på tre som byggemateriale den viktigste miljøstrategien. Materialvalget tre gir en taktilitet som er nærmere naturen og menneskets behov for habitater, samt at det representerer sosial bærekraft. Bygningsmassen over parkeringsanlegget tenkes oppført hovedsakelig i massiv tre og med minimum passivhus standard. I tillegg tenkes tremateriale som hovedelement i fasadene og på Tømmertorget. Områdets lange historie med tømmer og treforedling, sagbruk og sliperier fortolkes og kan videreføres med treets ulike kvaliteter og bruksområder. Det er vist grønne tak på bebyggelsen, og det er tenkt en generøs takterrasse på Lloyds marked. Takterrassen er tenkt som et grønt landskap hvor man kan ha bikuber, blomstrende hager, urtehager og sitteplasser for publikum og ansatte i Lloyds marked.

Med sin tydelige miljøprofil i utforming, valg av materialer kan arkitekturen i seg selv fungere som visningssted for ulike strategier innenfor bærekraftig arkitektur og helhetlig områdeutvikling.

I områdene omkring byggene kan nyetablert vegetasjon, vannspeil, takhager, busker og trær gir muligheter for nye habitater og bidra til å gi prosjektet et frodig og mykt uttrykk.

Løsningene som er vist i Snøhettas Mulighetsstudie er å oppfatte som en studie av muligheter, og danner et overordnet grunnlag for videre utvikling av området. Dvs. at løsninger kan endres i etterkant av at planforslaget er vedtatt.

5.12 Naturmangfold

Vurdering iht. Naturmangfoldloven § 8.12

Det er i planarbeidet vurdert om tiltaket har konsekvenser for naturmiljø og biologisk mangfold iht. naturmangfoldloven § 8-12. I kap. under gjennomgås dette. Naturmangfoldloven inneholder fem sentrale prinsipper som skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter bl.a. Plan- og Bygningssloven. Prinsippene er beskrevet og vurdert nedenfor.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

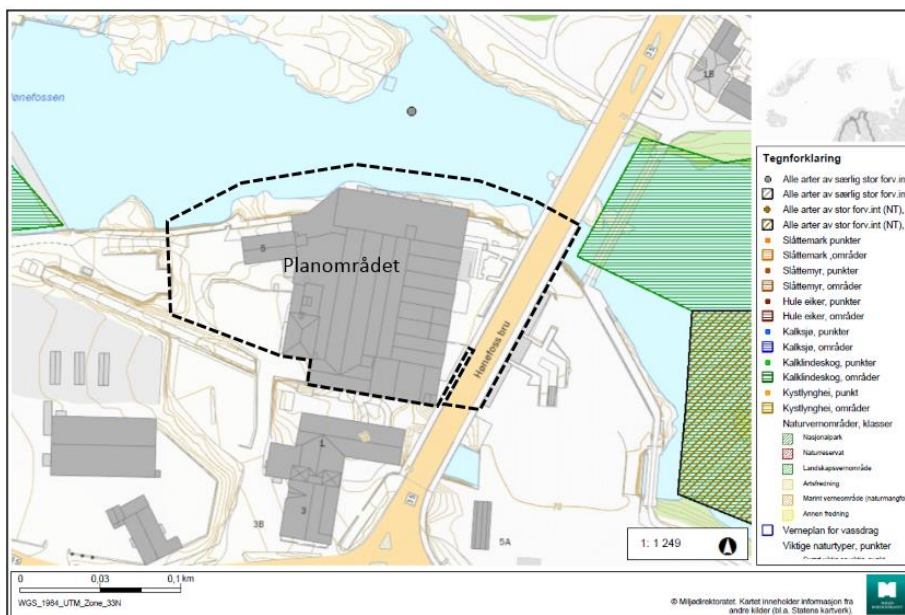
Kunnskapsgrunnlaget skal være tilstrekkelig for å kunne beskrive relevante sider ved naturmangfoldet på stedet, deriblant identifisere viktige forekomster av arter, naturtyper og økologisk tilstand. Det skal også være tilstrekkelig for å kunne belyse effekter av tiltaket på naturmangfoldet sett i lys av den samlede påvirkning som naturmangfoldet vil bli utsatt for.

Vurdering: Planområdet består i hovedsak bebygde områder, herunder eksisterende industri/senterbebyggelse, med tilhørende uteområder, veg/brokonstruksjon. En liten del av planområdet, ca. 10-20 m ut fra bebyggelsen i fossen er medtatt i planområdet. Arealene langs elven reguleres til naturområde og områdene i selve elven reguleres til offentlig naturområde i sjø- og vassdrag. Ifølge miljødirektoratets database er det ikke registrert arter av nasjonal interesse, utvalgte naturtyper, verneområder, friluftsområder eller inngrepsfrie naturområder innen planområdet. Planområdet er heller ikke berørt av verneplan for vassdrag.

Utenfor planområdet, og i god avstand fra dette, ligger to naturtypeområder. Syd for brua ligger område avmerket som viktig naturtype - Begna/Randselva. Dette omfatter Kroksjøer, flomdammer og en meanderende elveparti. Dette er en viktig lokalitet for andefugl vinterstid.

Nord planområdet, og nord for damkrona ligger en svært viktig naturtype – Begna v/Moldvald. Dette omfatter Kroksjøer, flomdammer og et meanderende elveparti. Dette er en viktig lokalitet for andefugl vinterstid med opptil 240 stokkand registrert. Dette er en viktig lokalitet for kvinand, stokkand og i enkelte år sangsvaner vinterstid. Det vurderes at tiltaket i planområdet ikke berører det to naturtypeområdene.

Ut ifra dette mener vi at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.



Figur 54: Utsnitt av kart fra Miljødirektoratets naturdatabase, hvor planområdet er avmerket.

§ 9 (føre-var prinsippet)

Dette prinsippet henger nært sammen med kunnskapsgrunnlaget. Er kunnskapsgrunnlaget svakt, skal føre-var prinsippet tillegges større vekt.

Vurdering: Det er innen planområdet ikke registrert viktige naturtyper, rødlistearter eller viktig biologisk mangfold. Tiltaket har ikke påvirkning på uberørt natur. Ut ifra dette mener vi at det ikke er nødvendig å innhente mer kunnskap om naturmangfold i området. Føre-var prinsippet vurderes som ivaretatt.

§ 10 (økosystem-tilnærming og samlet belastning)

Her vurderes hvordan naturmangfoldet påvirkes av tiltaket sett i lys av eksisterende og framtidige påvirkninger.

Vurdering: Tiltaket vil medføre at mye av eksisterende bebyggelse rives og at området bebygges med ny bebyggelse. De delene av planområdene som ligger i elva er, er ikke avmerket som naturtype o.l. Området blir regulert til offentlig friområde og offentlig naturområde i vassdrag, som sikrer ivaretagelse av eksisterende kvaliteter i området.

§ 11 (kostnadene skal bæres av tiltakshaver)

Det er tiltakshaveren som skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skadene på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering: Ikke relevant.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering: Det er sikret i bestemmelsene at det skal utarbeides en miljørisikovurdering. Naturmangfold vil være tema her.

Oppsummering:

- › Det vurderes at tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag er innhentet
- › Innen planområdet ikke registrert arter av nasjonal interesse, utvalgte naturtyper, verneområder, friluftsområder eller inngrepsfrie naturområder.
- › Det vurderes at naturmangfoldet ikke vil bli påvirket av tiltaket.
- › I bestemmelsene er det sikret at det skal utarbeides en Miljørisikovurdering, hvor naturmangfold vil være tema.

5.13 Samfunnsberedskap/ROS

ROS-analysen har identifisert 8 relevante hendelser/situasjoner, hvorav 5 hendelser/situasjoner utgjør en middels risiko (gult felt).

Hendelsene som utgjør en middels risiko, er:

- Flom/oversvømmelse

- Fallulykker i foss
- Radon
- Grunnforurensning
- Luftforurensning

Dette er forhold som kan påvirkes i planleggingen, slik at risikosituasjonen kan gjøres akseptabel, noe som også kan innebære at en middels risiko må aksepteres ved utbygging i et trafikkert bymiljø. Det er dermed ikke kommet frem risikoforhold som gjør at området anses uegnet for den planlagte utbyggingen.

Det følgende er en liste over foreslåtte tiltak som følge av analysen av hendelser:

- Flom: Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser knyttet til flom og ledemur mot fossen og flomsikring av bebyggelse på vertikalnivå 1 (mot Tippen) iht. vannlinjeberegning og vedtatt sikkerhetsmargin.
 - Skråninger/stup: Det skal i videre plan- og prosjekteringsarbeid sikres tiltak som reduserer faren for fallulykker.
 - Radon: Det forutsettes at kravet i TEK17 blir oppfylt i videre arbeid.
 - Grunnforurensning: Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser knyttet til grunnforurensning. Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse skal et utarbeides en tiltaksplan som grunnlag for søknad til kommunen om å utføre inngrep i området.
 - Kulturminner: Det skal innarbeides bestemmelser knyttet til sikring av kulturminner. Dokumentasjonskravet er ved rammetillatelse. Ved gjennomføring av rivearbeider skal det utarbeides en plan for sikring av verneverdig bebyggelse og anlegg.
- Luftforurensning: Det skal innarbeides bestemmelser knyttet til luftforurensning. Det må i videre plan- og prosjekteringsarbeid sikres at plassering av luftinntak hensyntar lokal luftforurensning.

Under er en nærmere beskrivelse av de 5 hendelser/situasjoner som utgjør en middels risiko:

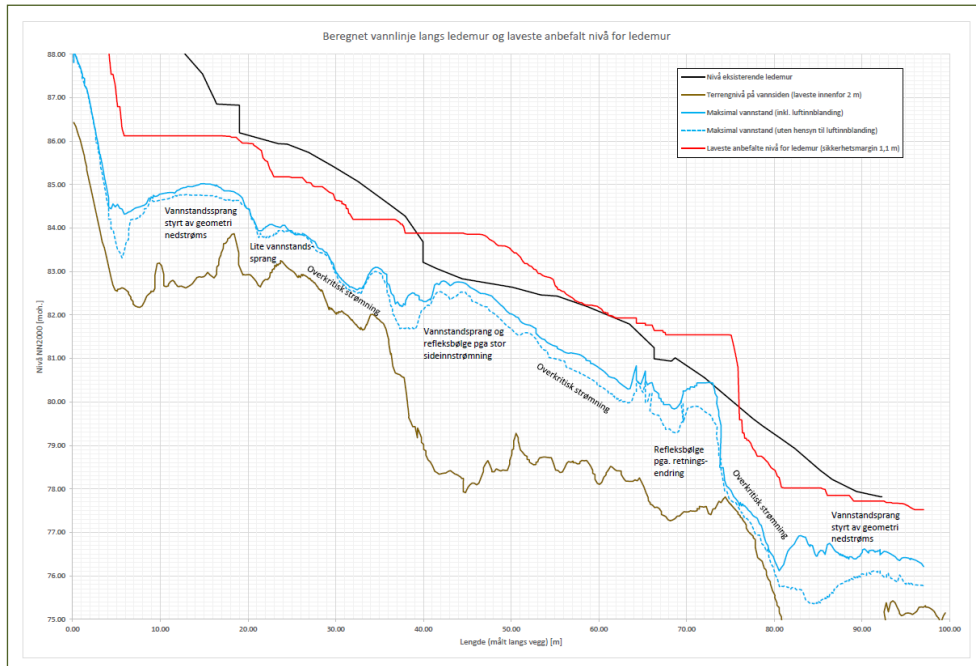
Flom/oversvømmelse

Flom vil primært utgjøre en risiko for materielle verdier, men kan også i akutte situasjoner ramme personer.

Norconsult har utarbeidet Vannlinjeberegning ifm. reguleringsplan for Lloyds marked og Tippen – datert 29.5.20). Beregningen er gjort for Ådalselva, og baserer seg på flom med gjentakintervall på 200 år som er beregnet til $Q_{200} = 1100 \text{ m}^3/\text{s}$. Beregningen viser at dagens parkeringsnivå på Tippen vil bli oversvømt med ca. 0,7 m ved for 200-årsflom som på Tippen som er beregnet til kote 70,0.

Vannlinjeberegningen fra 29.5.2020 viser at dagens ledemur ligger høyere enn 200-årsflom, men på grunn av fare for turbulens/bølger ved storflom er det i tillegg gjennomført en 3D-beregning som viser maksimal høyde for slike bølger. «Ledemur langs Hønefossen – Vurdering av nødvendig nivå i fm 200 årsflom», datert 18.11.2020». Beregningen viser at dagens ledemur er høyere enn nivået for 200 årsflom, men Norconsult har anbefalt at det legges inn en ekstra sikkerhetsmargin. Norconsult sin anbefaling er vist i figur under. Nødvendig sikkerhetsmargin langs ledemur må avklares med NVE før vedtak av reguleringsplan.

Permanent sikring mot 200 års flom på Tippenområdet vil endelig avklares i reguleringsplan for Tippen, et arbeid som er satt på vent på grunn av nødvendige avklaringer av veitrasé i Områdeplanen for Hønefoss sentrum. Som sikring mot 200 års flom på vertikalnivå 1 på Lloyds kan det som avbøtende tiltak etableres en midlertidig terskel/vanntett port ved innkjøringen. En annen mulighet er å prosjektere bebyggelsen slik at bygningen tåler oversvømmelse opp til 200-årsflom. Dette redegjøres for ved søknad om igangsettingstillatelse. Viser til § 1.2 i reguleringsbestemmelsene.



Figur 55: Beregnet vannlinje langs ledemur og laveste anbefalte nivå for ledemur (Norconsult, "Ledemur langs Hønefossen - Vurdering av nødvendig nivå i fm 200 årsflom". Kilde: Norconsult.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser knyttet til flom, iht. vannlinjeberegning og vedtatt sikkerhetsmargin:

Før igangsettingstillatelse:

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal det være dokumentert at bebyggelse, installasjoner og ledemur er sikret i tråd med vannlinjeberegning utført av Norconsult datert 18.11.2020 «Notat – Ledemur langs Hønefossen – Vurdering av nødvendig nivå i fm 200 årsflom».

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal det være dokumentert at ledemuren vil tåle belastningen av en dimensjonerende flom (vannmengde og hastighet) i fossen (200-årsflom) iht. Norsk prosjekteringsstandard. Skriftlig dokumentasjon på dette i henhold til Norsk prosjekteringsstandard skal være utarbeidet av person med tilstrekkelig fagkompetanse innen hydrologi, og oversendes kommunen for godkjenning.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal flomsikringstiltak for bebyggelse på vertikalnivå 1 være godkjent, jf. § 4.2, 1. strekpunkt.

Før brukstillatelse:

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal eventuell forsterkning/forhøyning av ledemuren henhold til Norsk prosjekteringsstandard være ferdigstilt. Skriftlig dokumentasjon på at flomsikringen er utført i henhold til Norsk prosjekteringsstandard skal være utarbeidet av person med tilstrekkelig fagkompetanse innen hydrologi, og oversendes kommunen for godkjenning.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal flomsikringstiltak for bebyggelse på vertikalnivå 1 være etablert, jf. § 4.2, 1. strekpunkt.

Fallulykker i foss

Risiko er knyttet til fallulykker. Kanten av området mot nord grenser til Hønefossen, noe som innebærer stor høydeforskjell mellom området og fossen. Se figur 9. Siden området er i aktiv bruk, er det tatt hensyn til farer som innebærer fall i fossen. Murer og vegger ut mot fossen er solide. Så langt COWI er kjent med har det ikke vært ulykker ved fall fra området.

Det skal i videre plan- og prosjekteringsarbeid sikres tiltak som reduserer faren for fallulykker.

Radon

Oppsummering: Statens strålevern anbefaler en tiltaksgrense for radon på 100 Bq/m³, dvs. en grenseverdi hvor det anbefales at tiltak alltid iverksettes. Maksimumsgrensen er satt til 200 Bq/m³. Det anbefales at det gjøres tiltak ved bygging av bl.a. boliger og barnehager med mindre en lokal vurdering skulle tilsi noe annet. Bygningmessige krav knyttet til radonfare er beskrevet i TEK 17 /5/.

Aktsomhetskart utarbeidet av NGU (<http://www.ngu.no/kart/arealis/>) viser at radonaktivitet i planområdet er usikker. Se **Feil! Fant ikke referanseskilden..** Det registrert særlig høy radonaktivitet i nærområdet. Det er kjent at Ringerike generelt ligger i et område der radonstråling er vanlig, og det er spesiell høy aktivitet syd for planområdet.

Det skal presiseres at det ikke er planlagt boliger på området, men det forutsetts at kravet i TEK17 blir oppfylt.

Grunnforurensning

Eiendommen er ikke registrert i Miljødirektoratets database for eiendommer med forurenset grunn. Deler av området skal også ha tidligere fyllmasser, men det er ukjent hva de inneholder. Det er ikke utført kartlegging av grunnen innen planområdet.

Planområdet ligger i en del av Hønefoss preget av sentrumsbebyggelse. Århundrer med menneskelig aktivitet kan ha gitt opphav til diffus forurensning. Arbeider som omfatter gravearbeider i Hønefoss sentrum medfører krav om gjennomføring av miljøtekniske grunnundersøkelser etter krav gitt i Forurensningsforskriften kap. 2. Ved funn av forurensning vil det måtte utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn. Tiltaksplanen vil bl.a. beskrive hvilke tiltak som må iverksettes for at gravetiltaket ikke medfører negativ konsekvens for mennesker eller naturmiljø.

Vannforekomstene Hønefossen og Storelva ligger innenfor planområdet. Dette er vannforekomster som tilhører Tyrifjorden vannområde. Århundrer med menneskelig aktivitet som landbruk og industri kan ha gitt opphav til diffus forurensning. Det kreves egne tillatelser for graving i og ved elven.

Det må i videre plan- og prosjekteringsarbeid utarbeides en tiltaksplan som grunnlag for søknad til kommunen om å utføre inngrep i området. Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser knyttet til grunnforurensning.

Luftforurensning

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for luftforurensning ifm, områderegeringsplan for Hønefoss. Her konkluderes med følgende: Hønefoss er trafikknutepunkt for bil, tog og buss. Luftforurensning anses å være en utfordring. Det antas i konsekvensutredningen at det kan være overskridelser av både juridisk bindende grenseverdier og nasjonale mål for svevestøv og nitrogendioksid langs de sterkest trafikkerte veiene. Luftsonekartene i områderegeringsplanen (se ROS analysen) viser at for dagens situasjon overstiger nedre grense for rød sone i henhold til retningslinje T-1520 for en del av planområdet ved Hønefoss bru.

Store deler av planområdet ligger i gul sone for NO₂. Konsentrasjoner av NO₂ overstiger nedre grense for gul sone i henhold til retningslinje T-1520 for nesten hele området (Hønefoss sentrum). Nedre grense for rød sone overstiges for deler av området ut fra de mest trafikkerte veiene (Hønefoss sentrum).

Tiltak som følge av områderegeringsplan for Hønefoss (flytting av Hønefoss bru, bussbru) og andre tiltak kan ha konsekvens for luftkvaliteten i Hønefoss. Der det etableres nye veier eller trafikk flyttes over på veier som har lite trafikk i dag og det samtidig ligger bebyggelse som er følsomt for luftforurensning i nærheten, vil det ha en negativ konsekvens med økt luftforurensning.

Det vurderes at det tiltak som følge av overordnede planer og retningslinjer som på sikt kan bidra til å bedre utfordringene med luftforurensning i Hønefoss.

Planforslaget legger til rette for næring, handel og hotell, og ikke boligformål. Det må i videre plan- og prosjekteringsarbeid sikres at plassering av luftinntak hensyntar lokal luftforurensning. Det skal innarbeides bestemmelser knyttet til luftforurensning. For mer detaljer informasjon vises til vedlegg 7, Risiko og sårbarhetsanalyse.

6 Oppsummering

Planforslaget vil sikre ny utvikling i et attraktivt og sentralt område i Hønefoss. Man vil kunne tilby næringsarealer med sentral beliggenhet i nær tilknytning til Hønefoss stasjon/buss, i et område som allerede er regulert til sentrumsformål i Områdeplan for Hønefoss. Målet er at området skal videreutvikles til et moderne, miljømessig og bærekraftig byområde, som er integrert i byen omkring. Det nye byområdet vil kunne styrke Hønefoss sentrum og handelsaksen mellom Søndre og Nordre torg, sikre nye arealer til handel- kontor eller hotell og sikre nye arbeidsplasser knyttet til nye etableringer. En utvikling av området vil kunne bli et viktig bidrag til å sette Hønefoss på kartet, som en destinasjon, kontor og handlested, og sted for kulturaktiviteter.

Reguleringsplanen er relativt fleksibel med tanke på bruk av området, som planlegges utbygget med bymessig bebyggelse. Felt BKB1 – (lavblokken) og felt BKB2 (ny og eksisterende bebyggelse i vest), reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål og tilrettelegges for forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates konferanselokaler og kantine. Felt BKB3 – (tårnet) reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål og tilrettelegges kontor, hotell, eller forretning/tjenesteyting med konferanse. Felt BAA (kjelleretasje), utgjør plan -1 og -2 under lavblokken og tårnet, reguleres til kombinert bebyggelse- og anleggsformål tilrettelegges for kontor, hotell, forretning/tjenesteyting i plan -1 og parkering, varelevering og renovasjon i plan -2.

Det åpnes ikke for boligformål i planområdet.

Totalareal for bebyggelsen anslås til ca. 18 500m², (ekskl. underjordisk parkering/varelevering), en økning på totalt ca. 5 200 m², fra eksisterende situasjon.

Området skal tilrettelegges med rause torg og byrom med høy kvalitet, og tilrettelegging for gangveier og passasjer som knytter området til byen og elva.

Sol-/Skygge: Den planlagte bebyggelsen ligger gunstig plassert i forhold til skyggevirkning på eksisterende bebyggelse, da elveløpet ligger nord for den planlagte bebyggelsen. Ved vårjevndøgn vil høyblokken kaste noe skygge på deler av fossen i løpet av dagen, men skygge vil i liten grad berøre eksisterende bebyggelse. Ved sommersolverv vil slagskyggen være ytterlige redusert.

Kulturmiljø: Det har i utviklingen av plankonseptet vært fokus på å finne en god balanse mellom vern av kulturmiljøet og tilrettelegging for ny utvikling og det er avholdt flere dialogmøter med kommunen og kulturminnemyndigheter. Det har viktig å sikre det helhetlige kulturmiljøet, og bygninger med høy symbol og identitetsverdi, herunder klokketårnet med bakenforliggende fasade mot rørgata, og de nybarokke ungdomgavlene inkl. 3 med bygningskropp, industripipa, samt teglsteinsbygget i vest. Dette miljøet reguleres med hensynssone - bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. I tillegg reguleres store deler av planområdet med hensynssone for å ivareta det helhetlige miljøet.

Videre vurderes det at bebyggelsen, på grunn av at den planlegges oppført i kontrast til det eksisterende, både i høyde, volum og fasadeutforming, utgjør en tydelig ny og tilpasset addisjon, med høy kvalitet i området. Bebyggelsen er godt innpasset i kulturmiljøet, samtidig som det utgjør et synlig element i landskapet ved fossen og brua.

Nærmiljø og byutvikling: Planområdet vurderes å være en såkalt A-lokalitet, med god tilgjengelighet både for gående og syklende, samt nærhet til kollektivtransport og viktige sentrumsfunksjoner. I tillegg er det nærhet til andre næringsvirksomheter samt store boligområder. Planområdet er i hjertet av både det tettest befolkede området og området med høyest arbeidsplasskonsentrasjon. I tillegg er det under 10 minutters gangavstand til togstasjonen.

Trafikkforhold: Hønefoss Stormarked har tidligere vært et fullt operativt kjøpesenter med vel 13 000 m² handel mm, med tilhørende trafikk. Vegsystemet i området er utformet i å tåle dette. Områdeplan Hønefoss har definert utbyggingspotensial i området og trafikkvurderinger fra Områdeplanen legges til grunn for planarbeidet. Beregnet i forhold til eksisterende regulering vil tiltaket medføre en liten reduksjon i turproduksjon og belastningen på vegnettet i forhold til et fullt utnyttet Ringerike Stormarked. For et allerede presset vegnett vil det være positivt om trafikkmengden kan reduseres noe. Om kollektivtrafikken får bedre betingelser og Hønefoss får etablert et helhetlig, trafiksikkert og godt sykkelvegnett kan trafikkmengden reduseres ytterligere. Fellesprosjektet E16/Ringeriksbanen med ny og raskere jernbane kan og vil trolig medføre at toget blir mer attraktivt og bidra til å redusere den totale trafikkbelastningen.

Miljømessige forhold:

Grunnforurensning: Planforslaget sikrer at før det gis rammetillatelse til bebyggelse innen planområdet skal en miljørisikovurdering være godkjent. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det utredes om det er grunnforurensning i området. Dersom det er grunnforurensning i området, kreves miljøtekniske grunnundersøkelser, og det skal utarbeides en tiltaksplan for forurensning som skal være godkjent av kommunen før terrenginngrepet kan starte. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal Miljøoppfølgingsprogram for planområdet være godkjent av kommunen. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal sluttrapport for tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

Støyforurensning: Planområdet er utsatt for støy, først og fremst fra vegtrafikk på Hønefoss bru. Bygningsmassen mot vegen gir skjerming for planlagt torg på baksiden. Planlagt bebyggelse faller ikke inn under definisjonen av støyfølsomt bruksformål og det er derfor ikke nødvendig å stille krav til støy utenfor vinduer. I tårnet er det behov for noe ekstra lydisolasjon i vegg- og vinduskonstruksjoner.

Luftforurensning: De kan være overskridelser av både juridisk bindende grenseverdier og nasjonale mål for svevestøv og nitrogendioksid langs de sterkest trafikkerte veiene i området. Det er innarbeidet bestemmelser knyttet til luftforurensning. Det må i videre plan- og prosjekteringsarbeid sikres at plassering av luftinntak hensyntar lokal luftforurensning.

Energibruk: Planområdet vil knyttes til fjernvarmenettet etter utbygging. Prosjektet inneholder en bærekraftig miljøstrategi. Bygningsmassen over parkeringsanlegget tenkes oppført hovedsakelig i massiv tre og med minimum passivhusstandard.

Naturmangfold: Ifølge miljødirektoratets database er det ikke registrert arter av nasjonal interesse, utvalgte naturtyper, verneområder, friluftsområder eller inngrepsfrie naturområder innen planområdet.

Risiko og sårbarhet: ROS-analysen har identifisert 8 relevante hendelser/situasjoner, hvorav 5 hendelser/situasjoner utgjør en middels risiko (gult felt).

Hendelsene som utgjør en middels risiko, er:

- Flom/oversvømmelse
- Fallulykker i foss
- Radon
- Grunnforurensning
- Luftforurensning

Dette er forhold som kan påvirkes i planleggingen, slik at risikosituasjonen kan gjøres akseptabel, noe som også kan innebære at en middels risiko må aksepteres ved utbygging i et trafikkert bymiljø. Det er

dermed ikke kommet frem til risikoforhold som gjør at området anses uegnet for den planlagte utbyggingen.

7 Vedlegg

Vedlegg 1:	Plankart (PDF-format).
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser.
Vedlegg 3:	Varslemateriale
Vedlegg 4:	Merknadssammendrag med kommentarer.
Vedlegg 5:	Merknader samlet.
Vedlegg 6:	Støyutredning.
Vedlegg 7:	Risiko- og sårbarhetsanalyse.
Vedlegg 8:	Geoteknisk utredning
Vedlegg 9:	Mulighetsstudie - Snøhetta
Vedlegg 10A og B:	Vannlinjeberegning – Norconsult AS
Vedlegg 12:	Notat - arealregnskap

8 Referanser

Ringerike kommunes nettsider: <http://www.ringerike.kommune.no>

Nasjonal vegdatabank (NVDB): <https://www.vegvesen.no/vegkart/>

Kulturminnedatabasen Askeladden: <https://askeladden.ra.no>

Norges geologiske undersøkelse, NGU - Kartinnsyn på nett, herunder Berggrunnskart, samt spesialproduktene Berggrunnskart for Oslofeltet, utgitt i 2008, og Berggrunnskart for Kongsberg litotektoniske enhet, Kongsberg – Modum – Hønefoss, utgitt i 2016. Link: <http://www.ngu.no/kart-og-data/kartinnsyn>

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE: <http://www.nve.no>