



Arkiv: FE-028, FA-L12  
Journalpostnr.: 21/3466-3  
Saksbehandler: Linda Kristin  
Nethus  
Dato: 09.06.2021

## Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg        | Møtedato   |
|---------|---------------|------------|
| 101/21  | Kommunestyret | 24.06.2021 |

### To innbyggerforslag mottatt i plan 421 Detaljregulering for Lloyds marked

#### Rådmannens innstilling:

1. Innbyggerforslaget *Nei til monsterbygg ved fossen!* henvises til pågående plansak etter plan- og bygningsloven, jf. kommuneloven § 12-1.
2. Forslag til plan 421 *Detaljregulering for Lloyds marked* fremmes for 2.gangsbehandling etter høring og offentlig ettersyn med tilhørende merknadsbehandling.
3. Det stilles ikke krav til felles detaljregulering for Øya, Lloyds marked og Tippen.
4. Innbyggerforslaget *Ringerike kommune - JA til utvikling/utbygging innenfor gitte rammer i byplanen*, henvises til pågående plansak etter plan- og bygningsloven, jf. kommuneloven § 12-1.

#### Sammendrag:

I forbindelse med at privat forslag til detaljregulering plan 421 *Detaljregulering for Lloyds marked* ble sendt til 1. gangsbehandling ble det sendt inn to opprop til kommunen:

1. Et opprop mot høyhus ved fossen (*Nei til monsterbygg ved fossen!*) med 870 underskrifter, minst 796 av disse er bosatt i kommunen.
2. Et opprop til støtte for høyhus ved fossen (*Ringerike kommune - JA til utvikling/utbygging innenfor gitte rammer i byplanen*) med 508 underskrifter, minst 459 av disse er bosatt i kommunen.

Oppropet *mot* høyhus ved fossen beskriver motstand mot høyhus, et ønske om utsettelse av planarbeidet for Lloyds marked (ikke høringsfristen), og et ønske om felles planlegging av Øya, Lloyds marked og Tippen (jf. brev til rådmannen (vedlegg 3), som var vedlagt oppropet).

#### **Behandlingen av oppropene:**

Oppropene behandles som innbyggerforslag etter kommuneloven § 12-1. Ordfører har bedt om at sak om innbyggerforslagene fremmes i kommunestyremøte 24.06.2021.

Innbyggerforslagene bør henvises til 2. gangsbehandling av pågående plansak for Lloyds marked (jf. kommuneloven § 12-1), med unntak av punktet om krav til felles planlegging av Øya, Lloyds marked og Tippen i oppropet mot høyhus ved fossen. Grunnen til at de bør henvises til pågående plansak er at vedtak knyttet til innholdet i plansaken for Lloyds marked bør fattes i forbindelse med egen behandling av denne plansaken etter prosessreglene i plan- og bygningsloven. Den vil fremmes til politisk behandling etter høring og offentlig ettersyn.

Oppropet *mot* høyhus behandles i hovedsak som en uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Lloyds marked. Kun oppropets ønske om at det skal stilles krav til felles planlegging av Øya, Lloyds marked og Tippen behandles i denne saken om innbyggerforslagene. Områdene Øya, Lloyds og Tippen ble undergitt helhetlige analyser for videre utvikling sammen med resten av planområdet for overordnet områderegulering Hønefoss (plan 431 byplan), og forslaget til detaljregulering for Lloyds marked er i tråd med overordnede rammer i byplan.

Oppropet *for* høyhus behandles som en uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Lloyds marked.

#### **Medvirkning i detaljregulering for Lloyds marked:**

Oppropet *mot* høyhus ved fossen ber også om at det settes av mer tid til medvirkning til detaljregulering for Lloyds marked, under henvisning til restriksjoner på grunn av koronapandemien. Kommunestyret vedtok 03.06.2021 (sak 16/21) å utsette fristen for høring og offentlig ettersyn til 31.08.2021. Opplegget for medvirkning utviklet i samråd mellom forslagsstiller og kommunen, og som halvveis er gjennomført, er etter rådmannens vurdering tilfredsstillende.

#### **Konklusjon:**

Uttalelser som mottas ved høring og offentlig ettersyn vil være en del av grunnlaget for vurdering av om det bør gjøres endringer i planforslaget før sluttbehandling. Alle skriftlige uttalelser til planarbeidet vil bli vurdert, og være gjenstand for politisk behandling i forbindelse med 2. gangsbehandling av reguleringsplanen, i tråd med lovens planprosess.

Det er positivt at det er stort engasjement fra innbyggerne i denne saken, men på bakgrunn av ovenstående mener rådmannen at det ikke bør stilles krav til felles detaljregulering for Øya, Lloyds marked og Tippen og at planarbeidet ikke bør utsettes - men fremmes for 2. gangsbehandling etter høring og offentlig ettersyn med tilhørende merknadsbehandling.

Hvordan området etter hvert vil kunne utvikles vil fastsettes ved kommunestyrets vedtak av detaljregulering for Lloyds marked etter offentlig ettersyn.

#### **Kommunestyret 24.06.2021:**

##### **Behandling:**

##### **Alternativt forslag til vedtak p.v.a Sp, SV, Rødt og uavhengige:, foreslått av Hans-Petter Aasen, Senterpartiet**

1. På bakgrunn av engasjementet og innbyggerinitiativet «*Nei til monsterbygg ved fossen*» mener kommunestyret at det er riktig å stille krav om felles detaljregulering av områdene Øya, Lloyds marked og Tippen.
2. Kommunestyret ber rådmannen fremme en sak til politisk behandling som sikrer at det stilles slikt krav, og hvordan det løses i henhold til plan - og bygningsloven, samt sak «*421 detaljregulering for Lloyds marked*». Saken fremmes for kommunestyret senest 9. september 2021

##### **Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.**

##### **Avstemming:**

Alternativ avstemning mellom Aasens (Sp) forslag p.v.a. Sp, SV, Rødt og Uavh. og Rådmannens Innstilling, ble Rådmannens innstilling vedtatt mot 20 stemmer (Skaugrud Ap, Sp, MDG, R, Uavh. og SV).

## **1-KS- 101/21 Vedtak:**

### **Rådmannens innstilling:**

1. Innbyggerforslaget *Nei til monsterbygg ved fossen!* henvises til pågående plansak etter plan- og bygningsloven, jf. kommuneloven § 12-1.
2. Forslag til plan 421 *Detaljregulering for Lloyds marked* fremmes for 2.gangsbehandling etter høring og offentlig ettersyn med tilhørende merknadsbehandling.
3. Det stilles ikke krav til felles detaljregulering for Øya, Lloyds marked og Tippen.
4. Innbyggerforslaget *Ringerike kommune - JA til utvikling/utbygging innenfor gitte rammer i byplanen*, henvises til pågående plansak etter plan- og bygningsloven, jf. kommuneloven § 12-1.

### **Juridiske forhold:**

Kommuneloven § 12-1 regulerer behandlingen av innbyggerforslag. § 12-1 første og andre ledd lyder som følger;

*Innbyggerne i kommunen eller fylkeskommunen kan fremme forslag som gjelder kommunens eller fylkeskommunenes virksomhet. Kommunestyret eller fylkestinget plikter selv å ta stilling til forslaget hvis minst to prosent av innbyggerne står bak det. Likevel er 300 underskrifter i kommunen eller 500 i fylket alltid tilstrekkelig. Kommunestyret eller fylkestinget skal selv ta stilling til om det aktuelle forslaget gjelder kommunens eller fylkeskommunens virksomhet.*

*Kommunestyret eller fylkestinget skal selv ta stilling til forslaget senest seks måneder etter at det er fremmet. Denne tidsfristen gjelder ikke hvis forslaget blir henvist til behandling i forbindelse med en pågående plansak etter plan- og bygningsloven. Forslagsstillerne skal informeres om vedtak som treffes, og om tiltak som gjennomføres som følge av forslaget.*

Når det gjelder saksforberedelsen og utformingen av administrasjonens innstilling til kommunestyret så sier kommunelovens § 12-1 ikke noe om dette. Det betyr at her gjelder de alminnelige reglene i kommuneloven. I kommuneloven § 13-1, tredje avsnitt fastslås at: *Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at: Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.*

### **Beskrivelse av saken:**

I forbindelse med at privat forslag til detaljregulering plan 421 *Detaljregulering for Lloyds marked* ble sendt til 1. gangsbehandling ble to opprop sendt inn til kommunen. Ordfører ba om at oppropene behandles som innbyggerforslag etter kommunelovens § 12-1 og at sak fremmes i kommunestyremøte 24.06.2021. Formannskapetets Strategi og plan fattet 21.04.2021 (sak 12/21) vedtak om høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Videre følger en redegjørelse for oppropene.

1. **Et opprop mot høyhus ved fossen (*Nei til monsterbygg ved fossen!*)** ble opprettet på nettstedet opprop.net i mars 2021. Oppropet ble lukket 06.04.2021 og oversendt kommunen (v. rådmann og ordfører) 07.04.2021 med 870 underskrifter, minst 796 av disse er bosatt i kommunen.

[Tekst til underskriftskampanjen på opprop.net:](#)

*Vi mener utbyggere i Hønefoss må tilpasse seg byplanen, ikke omvendt!*

*Vi ber politikerne om å lytte til folket og ikke vedta bygging av skjemmende høyhus rundt*

*fossen! Vi trenger alternative planer!*

I sitt vedlegg til brev til politikerne (vedlegg 4) skriver de at engasjementet i denne saken er uvanlig stort sammenlignet med andre reguleringsplaner, som er et tegn på at området er viktig både for byen og hele Ringerikssamfunnet. Derfor er medvirkning svært viktig i denne saken.

Rådmannen mottok et brev 07.04.2021 i forbindelse med innbyggerforslaget. Det bes om utsettelse av behandlingen av detaljregulering for Lloyds marked under henvisning til at den ikke er i tråd med byplanen og til ønske om å se på en alternativ og helhetlig plan for Øya, Lloyds marked og Tippen. I oppropet vises videre til det store engasjementet mot planforslaget og til at koronapandemien gjør at det ikke vil bli tid til tilfredsstillende medvirkning. Brevet til rådmannen av 07.04.2021 har et vedlegg (*Vedlegg til brev til politikerne*) med spørsmål til rådmannen (vedlegg 4). Dette vedlegget er også sendt til politikerne. Rådmannen har besvart brevet 26.05.2021 (vedlegg 5).

2. **Et opprop til støtte for høyhus ved fossen (Ringerike kommune - JA til utvikling/utbygging innenfor gitte rammer i byplanen)**, ble opprettet på nettstedet opprop.net i april 2021. Oppropet ble lukket 21.05.2021 med 508 underskrifter, minst 459 av disse er bosatt i kommunen.

[Tekst til underskriftskampanjen på opprop.net:](#)

*Det er en engasjerende debatt rundt utbyggingen av øya området og spørsmålet med høyhus ved fossen.*

*Planene som er lagt frem i denne omgang er innenfor ramme som er gitt i byplanen som ble vedtatt i 2019.*

*Tronrud som i dette tilfellet er utbygger har antydnet at de heller ønsker en debatt om hva område skal inneholde enn hva de får bygge, hva med å la de bygge høyhus og heller bruke energi på å få et spennende offentlig areal i utbyggingen?*

*Kanskje kan det avsettes noe plass til å lage en flott uteplass for barn?*

*Kanskje hadde det vært mulig med strikkhopp ut i fossen?*

*Vi må alle huske på at jo mer attraktivt område bygges jo mer attraktivt vil det være å bo i boenheter som oppføres.*

*Desto mer folk et offentlig areal trekker, jo større næringsgrunnlag vil bedrifter ha for å etablere seg i området.*

*JA til spennende utbygging og utvikling av byen vår! JA til høyhus ved fossen!*

### **Forholdet til overordnede planer:**

Plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan)

Gjeldende plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan) vedtatt 05.09.2019 har overordnede rammer for detaljregulering av områdene Øya, Lloyds marked og Tippen.

Planforslaget er i tråd med overordnede rammer i byplan inkludert høydebegrensning, kvalitetsprogrammets retningslinjer og at bevaringsverdiene ivaretas på en god måte. Se [rådmannens saksframlegg](#) ved 1. gangsbehandling av planforslaget til HMA i møte 12.04.2021 (sak 20/21) og formannskapet Strategi og plan i møte 21.04.2021 (sak 12/21).

### **Tidligere behandlinger og vedtak - Plan 421 Detaljregulering for Lloyds marked:**

Det ble i 2016 kunngjort oppstart av planarbeid i tråd med formannskapets vedtak

21.06.2016 (sak 151/16):

*Formannskapet anbefaler oppstart av reguleringsplan for arealene rundt Ringerike Stormarked som vist i forslag til planavgrensning.  
Forslagstiller, Tronrud Eiendom A/S varsler selv oppstart av planarbeidet.*

Planarbeidet for Lloyds marked var igangsatt sommeren 2016, men den var ikke 1. gangsbehandlet eller vedtatt før det ble kunngjort oppstart av planarbeid for byplan i juni 2017. Byplanen vedtatt i 2019 ga overordnede rammer for detaljregulering for Lloyds marked. Arbeidet med detaljreguleringen for Lloyds marked ble gjenopptatt innenfor rammene til byplan, og endelig planforslag ble sendt inn for politisk behandling 18.02.2021. Formannskapets Strategi og plan fattet vedtak om offentlig ettersyn i møte 21.04.2021 (sak 12/21).

### **Hvilken betydning har Ringerike kommunes 9 prioriterte FN's bærekraftsmål for denne saken:**

Effekter på bærekraftsmålene for planforslaget for Lloyds marked ble beskrevet i rådmannens saksframlegg behandlet i formannskapet strategi og plan i møte 21.04.2021 (sak 12/21).

### **Rådmannens vurdering:**

Rådmannen setter pris på det store engasjementet fra innbyggerne i denne saken, og opprop både for og mot høyhuset.

Området er sentralt for byens historie, men er også sentralt for tiden som kommer - med utvikling og vekst i Hønefoss sentrum.

### **Behandlingen av innbyggerforslagene:**

Rådmannen vurderer at innbyggerforslagene bør henvises til 2. gangsbehandling av pågående plansak for Lloyds marked (jf. kommuneloven § 12-1), med unntak av punktet om krav til felles planlegging av Øya, Lloyds marked og Tippen i oppropet *mot* høyhus ved fossen.

Grunnen til at det bør henvises til pågående plansak er at vedtak knyttet til innholdet i plansaken for Lloyds marked bør fattes i forbindelse med egen behandling av denne plansaken etter prosessreglene i plan- og bygningsloven. Den vil fremmes til politisk behandling etter høring og offentlig ettersyn.

Oppropet *mot* høyhus behandles i hovedsak som en uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Lloyds marked. Oppropets ønske om at det skal stilles krav til felles planlegging av Øya, Lloyds marked og Tippen behandles i denne saken om innbyggerforslagene.

Oppropet *for* høyhus behandles som en uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Lloyds marked.

### **Byplanens rammer for helhetlig utvikling:**

Områdene Øya, Lloyds og Tippen ble undergitt helhetlige analyser for videre utvikling sammen med resten av planområdet for byplan. Dette er beskrevet i byplanens planbeskrivelse og kvalitetsprogram. Sentrale plandokumenter til byplan er linket til på [kommunens hjemmeside](#).

Øya, Lloyds marked og Tippen er i byplan regulert til egne felter. Det er ikke krav til samlet regulering av disse. Helhetlige analyser i byplan er fulgt opp med bestemmelser i byplan som sikrer helhet og kvaliteter i videre detaljregulering. Byplan har blant annet bestemmelser som sikrer at kulturmiljøhensynene ved detaljregulering skal ivaretas gjennom plassering, høyder og utforming av bebyggelse med mer. Videre sikrer

bestemmelsene nye og opprustede torv (rundt pipa på Lloyds marked, mellom Lloydsbuene og Hønefoss bru og på Tippen). Sistnevnte skal også gi tilgjengelighet til og siktakse mot elva fra Kongens gate. Tursti elvelangs skal også sikres i disse områdene.

De aktuelle områdene ble i arbeidet med byplanen vurdert å tåle høyere bygninger enn andre områder. Noe av begrunnelsen for dette er at områdene er lite bebygde - slik sett er det ingen bevaringsverdig struktur (som kvartalsstrukturen i sentrumskjernen) å ta hensyn til ved videre utvikling. Noe høyere bebyggelse i disse områdene vil gi lite konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, parker og byrom på grunn av beliggenheten mot elva. Ved beslutning av høyere tetthet og høyder i disse områdene er det også vektlagt nærheten til stasjon på Ringeriksbanen og nasjonale forventninger om høy utnyttelse.

Byplan er et viktig styringsgrunnlag for videre planlegging og gjennomføring innenfor sentrumskjernen, den er vedtatt så sent som i august 2019 og den er bredt forankret gjennom et omfattende medvirkningsopplegg hos innbyggerne og folkevalgte. Dette er utfyllende presentert på kommunens hjemmeside [her](#). Både i planverksteder og orienteringsmøter var det meningsutvekslinger, og i uttalelsene ved offentlig ettersyn var det også ulike oppfatninger om hvordan byen skal utvikles videre. Rådmannen fremmet forslag til byplan til sluttbehandling og vedtak i august 2019 med oppsummering og vurdering av alle uttalelser ved offentlig ettersyn. Byplanens endelige utforming var basert på en helhetsvurdering.

Den vedtatte byplanen bør gi forutsigbarhet både for innbyggerne og forslagsstillere.

#### ***Detaljregulering for Lloyds marked er i tråd med byplan:***

Detaljregulering for Lloyds marked har i overordnet byplan føringer for hva som må bevares, og for plassering, utforming og detaljering av nybygg (jf. [byplanens bestemmelser](#) § 5.4.16;

*Nybygg i områder tilgrensede 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. I tillegg er det føringer blant annet for et nytt offentlig byrom i sammenheng med pipa, og for høyder og utnyttelsesgrad.*

I planforslaget for Lloyds marked har forslagsstiller jobbet videre med kulturmiljøhensynene gjennom plassering, høyder og utforming av bebyggelse med mer. Planforslaget ivaretar de ikoniske delene av bevaringsverdig bebyggelse mot Hønefoss bru (jugendgavlene (buene) og klokketårnet) og fristiller teglsteinspipa og teglsteinsbygningen i vest. Bevaringsverdige bygninger, bygningsdeler og anlegg reguleres i tråd med byplanen, og det foreslås at ny bebyggelse danner en kontrast til det eksisterende for å synliggjøre den bevaringsverdige bebyggelsen, og fremheve dens kvaliteter.

Rådmannen har ved 1. gangsbehandling av forslag til detaljregulering for Lloyds marked redegjort for at planforslaget er i tråd med overordnede rammer i byplan inkludert høydebegrensning, og at kvalitetsprogrammets retningslinjer og bevaringsverdiene ivaretas på en god måte.

#### ***Medvirkning i detaljregulering for Lloyds marked:***

Opplegget for medvirkning er etter rådmannens vurdering tilfredsstillende.

I denne fasen er hensikten å gjøre informasjon om planforslaget lett tilgjengelig slik at interesserte kan tilegne seg den informasjonen man trenger til å gjøre seg opp en mening om planforslaget og komme med en uttalelse til det konkrete planforslaget som er på høring og offentlig ettersyn.

Ved 1. gangsbehandling av detaljregulering for Lloyds marked vedtok Formannskapet



Strategi og plan i møte 21.04.2021 (sak 12/21) at:

*...Tronrud Eiendom tilrettelegger for bred medvirkning og dialog med allmennheten mens planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i god tid før høringsfristen - med forutsetning om at smittevernreglene følges (i vedtaks punkt 1).*

Tronrud Eiendom har utformet et medvirkningsopplegg i samråd med kommunen bestående av både digitale høringsseminar (webinarer) og muligheten for fysisk oppmøte på ByLab. Kommunen deltar i forslagsstillers medvirkningsopplegg, slik at spørsmål knyttet til planforslaget og planprosessen kan få mest mulig utfyllende og opplysende svar.

Webinarene er nå gjennomført. Henholdsvis 400 og 170 var innom webinar 1 og 2. Det er også linket til opptak av webinarene på kommunens høringside og RNF sin side. Planforslaget vil være tilgjengelig på [ByLab](#) fra åpningsdagen lørdag 12.06.2021 og ut høringsperioden. Dager og tider i ByLab hvor Tronrud Eiendom og kommunen vil være til stede er annonsert på kommunens hjemmeside, RNF sine sider, og i Ringerikes blad lørdag 12.06.2021.

Det tilrettelegges for involvering av sårbare grupper i medvirkningen. Forslagsstiller har tilbudt seg å komme og presentere planforslaget og svare på spørsmål i rådernes egne møter.

### ***Prosessen fram til vedtak av detaljreguleringen***

Kommunen varslet og kunngjorde høring og offentlig ettersyn lørdag 15.05.2021. Innbyggerforslaget mot høyhus ber om at det settes av mer tid til medvirkning, under henvisning til restriksjoner på grunn av koronapandemien. Kommunestyret vedtok 03.06.2021 (sak 16/21) å utsette fristen for høring og offentlig ettersyn til 31.08.2021.

Uttalelser som mottas ved høring og offentlig ettersyn vil være en del av grunnlaget for vurdering av om det bør gjøres endringer i planforslaget før sluttbehandling. Alle skriftlige innspill til planarbeidet vil bli vurdert, og være gjenstand for politisk behandling i forbindelse med 2. gangsbehandling av reguleringsplanen.

Hvordan området etter hvert vil kunne utvikles vil fastsettes ved kommunestyrets vedtak av detaljregulering for Lloyds marked etter høring og offentlig ettersyn. De folkevalgte kan etter offentlig ettersyn eventuelt fatte et vedtak om at planforslaget skal endres og sendes tilbake til administrasjonen med føringer for endringer i planforslaget eller for prosess.

### **Konklusjon:**

Rådmannen mener det ikke bør stilles krav til felles detaljregulering for Øya, Lloyds marked og Tippen, og at planarbeidet ikke bør utsettes.

Planforslaget bør etter høring og offentlig ettersyn fremmes for sluttbehandling med tilhørende merknadsbehandling, i tråd med plan- og bygningslovens regler om planprosess.

Tore Isaksen  
Rådmann

### **Vedlegg:**

Vedlegg 1 - Signert opprop fra 870 mennesker - Nei til monsterbygg ved fossen

Vedlegg 2 - Signert opprop fra 508 mennesker - JA til utvikling\_utbygging innenfor gitte rammer i byplan

Vedlegg 3 - Opprop mot høyhus\_Brev til rådmannen datert 07.04.2021

Vedlegg 4 - Opprop mot høyhus\_Vedlegg til brev til politikerne datert 03.04.2021

Vedlegg 5 - Kommunens svar til oppropet mot høyhus på spørsmål i Vedlegg til brev til politikerne av 03.04.2021