



RINGERIKE
KOMMUNE

Regulering

Anne Berit Haugen Rijken
Storløkkaveien 2 A
3515 HØNEFOSS

Deres ref.:

Vår ref.:

21/3466 - 13

Dato :

26.05.2021

Svar på spørsmål mottatt 7. april fra Facebook-gruppa: Hønefoss - Motstand mot høyhus rundt fossen

Vi viser til deres brev datert 07.04.2021, sendt inn på vegne av facebook-gruppa *Hønefoss-Motstand mot høyhus rundt fossen*.

I vedlegget til deres brev til rådmannen; *Vedlegg til politikerne - Saken om detaljplanen for Lloyds marked* (sendt til ordfører) begrunnes engasjementet slik: *Mange spørsmål har dukket opp både i sosiale media og i lokalavisen og synliggjør et svært stort behov for informasjon og mulighet til å medvirke i planprosessen. Dette er ikke en vanlig regulerings sak - som i de fleste tilfeller stort sett angår naboer og de nærmeste omgivelsene. Dette er en sak av svært stor betydning for både byen og hele Ringerikssamfunnet. Derfor må mulighet for medvirkning ha en ekstra stor vektlegging.*

Gruppa har bedt om svar på en del spørsmål (som er nummerert) av formell og planjuridisk art. I det følgende besvarer rådmannen disse spørsmålene i samme rekkefølge:

- 1. Det har gått ca. 5 år siden kunngjøring om oppstart og informering om tiltaket. I mellomtiden har det blitt vedtatt en områdeplan for bysentrum (Byplanen i 2019). I lys av dette burde det vært en fornyet oppstart med muligheter for nye innspill og muligheter til reell medvirkning.**

- a) Har kommunen stilt krav til forslagsstiller om fornyet kunngjøring av planarbeidet med mulighet for nye innspill og medvirkning?**

Rådmannens redegjørelse:

I denne konkrete saken ble det i 2016 kunngjort oppstart av planarbeid i tråd med formannskapetets vedtak 21.06.2016 i sak 151/16:

Formannskapet anbefaler oppstart av reguleringsplan for arealene rundt Ringerike Stormarked som vist i forslag til planavgrensning.

Forslagstil/er, Tronrud Eiendom AIS varsler selv oppstart av planarbeidet.

Plan- og bygningsloven har ingen krav om at planarbeider som er påbegynt før vedtak av overordnet områderegulering må ha ny kunngjøring av planoppstart. Forslaget til detaljregulering får en behandling i tråd med plan- og bygningslovens regler, inkludert

kunngjøring av oppstart av planarbeid, 1. gangsbehandling, offentlig ettersyn og sluttbehandling.

Forslagsstiller for Lloyds marked tilrettela for bred medvirkning ved planoppstart i 2016. Våren 2016, i forkant av varsel om oppstart, inviterte forslagsstiller til et åpent møte for å presentere mulighetsstudiet for Lloyds marked og Tippen sammen med Snøhetta AS. Privatpersoner som har hatt merknader til byutviklingsarbeidet har blitt invitert til Tronrud Eiendoms lokaler for uformell prat og meningsutvekslinger.

Det kom inn ni uttalelser/ innspill. Fem fra overordnede myndigheter (fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og to fra Norges vassdrags- og energiverk), og tre er fra innbyggere og fjernvarmeleverandør.

Ny mulighet for medvirkning kommer i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget, som allerede er kunngjort i Ringerikes Blad, Ringerike Næringsforening sin hjemmeside og kommunens hjemmeside.

Forslag til detaljregulering for plan 421 Lloyds marked er i tråd med overordnet områderegulering Hønefoss, som det framgikk av 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). (Se mer om dette i rådmannens svar på spørsmål 4 a)). Både allmennheten og private forslagsstillere forutsetter forutsigbarhet i rammene til gjeldende områderegulering Hønefoss som er nylig vedtatt.

b) Hva er status for de øvrige detaljplanene for Øya/Tippen?

Rådmannens redegjørelse:

Status Øya: Forslag til detaljregulering plan 387 Øya ble 1.gangsbehandlet i 2014 og lå ute til offentlig ettersyn i 2014/2015. Det har vært dialog mellom forslagsstiller Tronrud Eiendom og kommunen om byplanens dokumentasjonskrav og føringer samt aktuelle endringer i planforslaget. Forslagsstiller har signalisert at de har tatt opp igjen arbeidet med planforslaget.

Status Tippen: I politisk sak om oppstart av planarbeid for Tippen og Stormarkedet (Lloyds marked) vedtok formannskapet 10.05.2016 (sak 86/16) å utsette saken. Dette da de ville ha avklart om det berørte framtidige løsninger for samferdsel i Hønefoss sentrum. De ba rådmannen om raskt å planlegge konsistente løsninger for samferdsel i Hønefoss sentrum. Forslagsstiller fikk beskjed om å vente til forholdet til samferdselsløsninger var avklart før de gikk videre med Tippen. Den 21.06.2016 (sak 151/16) ble formannskapet bedt om å ta stilling til spørsmål om oppstart av planarbeid kun for Stormarkedet, hvilket de ga sin tilslutning til.

Når det skal igangsettes planarbeid for Tippen må det avholdes nytt oppstartsmøte, med planinitiativ i tråd med gjeldende områderegulering.

2. **Av** rådmannens innstilling ser vi at det kreves flere utredninger/ tilleggskommunikasjon før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Slik dette oppfattes, vil ikke rådmannens faglige vurdering av tilleggskommunikasjonen foreligge under høringen!
 - a) Hva er grunnen til at man ikke venter med 1. gangs behandlingen til alle faglige krav er utredet?

Rådmannens redegjørelse:

Rådmannen vurderer at saken er tilstrekkelig utredet for å kunne gjøre et vedtak om offentlig ettersyn. Bakgrunnen for at rådmannen foreslo å be om tilleggsdokumentasjon er at planforslaget bør illustreres fra flere ståsteder for å bidra til å gjøre planen lettere å forstå.

Av plan- og bygningslovens § 12-12 første ledd følger at merknader og uttalelser som sendes inn til offentlig ettersyn skal legges til grunn for en vurdering av hvorvidt det bør gjøres endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn:

Når forslag til reguleringsplan er ferdigbehandlet, legges det fram for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Av saksfram/egget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensene av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt. Kommunestyret må treffe vedtak senest tolv uker etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

Dokumentasjonen av fjernvirkningen som det ble bedt om i vedtakspunkt 2 og 3 ved 1.gangsbehandling av planforslaget, vil gjøre det enklere for folk å forstå planforslaget.

- 3. Frem til utlegging av planen ved 1. gangs behandling er planen utbygger sin plan. Etter 1. gangs behandlingen er planen kommunen sin plan, og kommunen overtar ansvaret for videre medvirkning, informasjon og eventuelle tilleggsutredninger. Dette skal ikke uten videre overlates til utbygger.**
- a) Hvordan er kommunens opplegg for dette?**

Rådmannens redegjørelse:

Kommunen overtar ansvaret for planforslaget etter offentlig ettersyn med merknadsbehandling, jf. [Prop. 149 L](#) pkt. 6.4.1 siste ledd:

"Forslaget innebærer at det må gjøres endring i gebyrreglene, jf lovforslaget til pbl. § 33-1 første ledd nytt siste punktum, slik at kommunens krav på gebyr dekker planarbeidet til og med høring og offentlig ettersyn, samt den etterfølgende merknadsbehandlingen. Etter dette tidspunkt overtar kommunen ansvaret for planforslaget, og de videre kostnadene med saksbehandlingen må derfor dekkes av kommunen selv.

Etter rådmannens vurdering medfører dette at forslagsstiller må finansiere eventuelle tilleggsutredninger som kreves som følge av merknadsbehandlingen etter offentlig ettersyn.

Medvirkning og ansvaret for dette:

Vi viser til plan- og bygningslovens § 5-1 *Medvirkning*.

[Lovkommentaren](#) til denne paragrafen sier følgende om medvirkning (side 64):

Alle som utarbeider og fremmer planforslag har en plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning. Det vil si at plikten til å sørge for en tilrette/egging for aktiv medvirkning skal være den samme enten det er planmyndigheten selv, andre myndigheter eller private som utarbeider planforslaget. Imidlertid påhviler det kommunen som planmyndighet en særskilt plikt og oppgave med å påse at kravet om å tilrettelegge for medvirkning er fulgt der andre myndigheter og private har utarbeidet planforslaget. Dette er nødvendig for å kvalitetssikre saksbehandlingen i forhold til medvirkningskravet generelt. Dessuten har kommunen en særlig oppgave med å tilrettelegge for at grupper som ellers ikke så lett kommer til orde i planprosesser, aktivt skal bringes inn.

Kommunen vil i samarbeid med forslagsstiller, legge aktivt til rette for å inkludere sårbare grupper i medvirkningen.

Forslagsstillers plikt til bred medvirkning ved offentlig ettersyn ble ved formannskapetets behandling av planforslaget ved 1.gangsbehandling presisert ved formannskapetets supplering i vedtak nr. 1:

....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.

Medvirkning er annonsert og består av to [webinarer](#) samt åpen dag i bylaben.

Kommunen skal delta i forslagsstillers medvirkningsopplegg, slik at spørsmål knyttet til planforslaget kan få mest mulig utfyllende og opplysende svar. Medvirkningsopplegget skal sørge for at allmennheten får anledning til å stille spørsmål og få svar om planforslaget, slik at de lettere kan formulere sine uttalelser til planforslaget innen fristen ved høring og offentlig ettersyn.

Av rådmannens saksframlegg ved 1.gangsbehandling framgår rådmannens forventninger og krav til opplegget: *Avhengig av smittevernrestriksjoner kan det være enten fysisk folkemøte med påmelding eller digitale folkemøter - og dialog med allmennheten. Dette for at allmennheten får anledning til å stille spørsmål og gjøre seg kjent med planforslaget.*

Det er likevel viktig å merke seg at prosessreglene i plan- og bygningsloven følges: det vil kun være skriftlige uttalelser til kommunen, mottatt innenfor fristen, som oppsummeres og vurderes og som vil være grunnlag for planmyndighetens (kommunens) vurdering av eventuelle endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn.

- 4. På grunn av sakens omfang og kompleksitet er det vanskelig for den vanlige innbygger å se og forstå hvilke tema/konsekvenser som det er stillet krav om - og som er utredet. Det er helt åpenbart at det har vært en oppfatning blant de som har engasjert seg mot høyhus, at Øya/Tippen skulle sees som et helhetlig område innad på området og i sammenheng med fossen og det øvrige bysentrum.**

a) Er denne saken utredet og vurdert som en del av en helhet for Øya/Tippen?

Rådmannens redegjørelse:

Utredninger og vurderinger som har gitt grunnlag for overordnede rammer i byplan:

I byplanarbeidet med tilhørende medvirkning og analysearbeid ble det sett helhetlig på videre utvikling.

Områdene Øya og Tippen, inkludert Stormarkedet, ble vurdert å tåle høyere bygninger enn andre delområder innenfor byplanen, da de gir lite konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og byrom på grunn av beliggenheten mot elva. Områdene er til dels lite bebygde, og slik sett er det ingen bevaringsverdig struktur (som kvartalsstrukturen i sentrumskjernen) å måtte forholde seg til.

Nærheten til stasjon på Ringeriksbanen, og nasjonale forventninger om høy utnyttelse er gjennom byplan vurdert å kunne ivaretas sammen med bevaringshensynene som følge av kulturmiljø i by av nasjonal interesse (Riksantikvarens NB!-område).

I konkrete detaljreguleringer vil rammer for utbygging måtte ivareta mål og hensyn i byplan, deriblant hensynet til bevaringsverdige bygninger og anlegg både når det gjelder plassering og utforming.

Når det gjelder struktur (altså organisering av bygg, uteoppholdsarealer og interne gangtraseer) stiller ikke byplanen krav til kvartalsstruktur for Øya, Tippen og Lloyds siden det ikke er noen eksisterende struktur å forholde seg til. Det skal tas hensyn til bevaringsverdige bygg og anlegg som skal bevares. For disse områdene sier byplanens bestemmelser at det forutsettes en bebyggelsesstruktur som gir gode felles utearealer og skjermer mot støy fra Arnemannsveien, Kongens gate og Hønefoss bru. Torg rundt pipa på felt BS16, nytt byrom i krysset Kongens gate og Arnemannsveien og nytt byrom og forbindelse over Tippen skal sikres i videre detaljplanlegging (se plankart og bestemmelser til byplan).

Snøhetta har i forbindelse med pågående detaljreguleringer for Øya og Lloyds marked og mulighetsstudie for Tippen og Stormarkedet laget helhetlige analyser (mulighetsstudier). Disse foreslår hvordan områdene kan få en helhetlig utvikling. Disse var i prosess da planprogram for byplan ble fastsatt. De måtte awente føringer for overordnede rammer i byplanen, men med en vedtatt byplan er de igjen i prosess og må forholde seg til overordnede rammer i byplanen.

b) Er «skyline» (synsrand, omriss, silhuett) for dette områdets landskapsrom analysert og vurdert, og spesielt dette høyhusets virkning på den?

Rådmannens redegjørelse:

I arbeidet med byplan ble landskapsvirkning av mulig utnyttelse innenfor rammer for høyde og utnyttelsesgrad utredet og illustrert, se konsekvensutredningen fra side 108 og utover. Konsekvenser i form av fordeler og ulemper er beskrevet.

Bebyggelse ved Hønefoss bru (Øya, Lloyds og Tippen) er utredet sammen, da det her ble sett på å åpne opp for høyere utnyttelse og høyder enn ellers innenfor planområdet.

Fordeler og ulemper ble beskrevet slik:

Fordeler:

Nye bygg styrker Hønefoss' identitet som kompakt kvartalsby. I tillegg bidrar fortetting til å hindre at byen sprer seg for å møte nye arealbehov på bekostning av natur. Komplettering av kvartaler tydeliggjør gater og gateløp og bygger opp under siktlinjer fra bygatene og byrommene mot omgivelsene (åser, grønne skrenter, elva og historisk bro over elva). Ny bebyggelse og opparbeiding av elvekanten kan tilrettelegge for større fysisk tilgjengelighet til elva, og bringe byen og elva tettere sammen.

Ulemper:

Mindre sikt og kontakt med elva fra byen over Tippen enn i dag. Fjernvirkning av ny bebyggelse kan gjøre at byen framstår som mer dominerende fra omkringliggende områder. Fra byen vil noe av sikten til bakenforliggende landskap forsvinne.

I forslag til detaljregulering for Lloyds marked er landskapsvirkning, fjernvirkning og nærvirkning beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen og mulighetsstudiet. Det vises til saksframlegget til saken ved 1.gangsbehandling for rådmannens vurdering knyttet til dette. I vedtaket er det blant annet bedt om mer dokumentasjon av fjernvirkningen som skal ligge ute med planforslaget ved høring og offentlig ettersyn.

c) Er resultatet av de ulike temautredningene, med vurdering av konsekvensene, kommunisert ut til innbyggerne? Når? Hvordan?

Rådmannens redegjørelse:

Området Lloyds, Øya og Tippen har vært gjenstand for informasjon, medvirkning og vurderinger i mange prosesser;

- 2013 varsel om oppstart av planarbeid for Øya-området, og i 2014 1. gangsbehandling med høringsfrist i 2015.
- I 2016 - kommunen utlyser parallelloppdrag med folkemøter- oppslag i media

- 2016 - varsel om oppstart av Lloyds - i forkant folkemøte for Tippen og Lloyds marked - bred omtale i media

I byplanarbeidet:

- Juni 2017 varsel om oppstart av områderegulering Hønefoss og høring av planprogram, invitasjon til å komme med innspill til byplanarbeidet.
- Under hele prosessen: Markedsføring, informasjon og invitasjoner på kommunens hjemmeside/ Ringvirkninger, Ringerikes blad og sosiale medier.
- Omfattende medvirkningsopplegg i form av folkemøte til inspirasjon i oppstartsfasen, planverksteder for konkrete temaer og byutviklingsstrategi (besluttet av politikerne) gjennomført for å få innspill til hvordan planen skulle utformes.
- 1. gangsbehandling januar 2019 og invitasjon til å komme med merknader ved offentlig ettersyn til det konkrete planforslaget til byplan - frist 20.03.2019. Alle temarapportene lå ute til offentlig ettersyn.
- Orienteringsmøter februar 2019 i Hønefoss (Byscenen) og tettstedene (Nes, Hallingby, Tyristrand og Sokna).
- Åpne kontordager i mars 2019.

d) Hvordan skal byplanens mål om elvelangs oppfylles på denne siden av fossen? Er dette beskrevet og kartfestet?

Rådmannens redegjørelse:

I planforslaget trekkes av sikkerhetsmessige grunner sammenhengende elvelangs inn til pipeplassen og ikke utenfor mot fossen. Sikkerhet mot fossen og mot flom ivaretas i dag med en ledemur (flommur), denne flommuren må beholdes og heves.

I forbindelse med heving av damkrona (mot plan 387 Øya) ser Ringerikskraft på en løsning for turvei, men det foreligger ikke noen endelig løsning enda.

Dette sikres gjennom reguleringsbestemmelsenes§§ 2.2 (*Elvelangs*), 3.1.3 (*Passasje*).

e) Hvordan skal strøksidentiteten og de kulturhistoriske verdiene ivaretas for Øya/Tippen? Hvordan ivaretar planforslaget for Lloyds Marked dette - og i en slik helhet?

Rådmannens redegjørelse:

Vedrørende hensynet til en helhetlig videre utvikling vises til vårt svar på deres spørsmål 4 a).

Rådmannens vurdering av hvordan hensynet til bevaringsverdige bygninger og anlegg ivaretas i detaljregulering for Lloyds marked vises det til rådmannens saksframlegg ved 1.gangsbehandling. Fra saksframleggets sammendrag:

Planforslagets hovedgrep ivaretar de ikoniske delene av bevaringsverdig bebyggelse mot Hønefoss bru ljugendgav/ene (buene) og klokketårnet) og fristiller teg/steinspipa og teglsteinsbygningen i vest. I utarbeide/sen av planforslaget, og i overordnet

Områderegulering Hønefoss (byplan), har det vært tett dialog mellom forslagsstil/er, kommunen og Buskerud fylkeskommune (som regional kulturminnemyndighet).

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. Høy kvalitet i materialbruk og utforming er svært viktig i denne planen. Bestemmelsene i§ 3.1.3 Utforming og omgive/seskva/itetog bestemme/sene forhensynssone kulturmiljø(§§ 11.1.1 - 11.1.9) skal bidra til å sikre estetikken i videre prosjektering.

f) Er situasjonen for kontorarealer, næringsbygg og boliger m.m. for byen analysert - og hva er det fremtidige behovet (prognosen) på kort og lang sikt?

Rådmannens redegjørelse:

Dette er vurdert ut fra endringer i handelsmønster, kritisk innbyggermasse for å skape en levende by, kunnskap om hvordan mennesker beveger seg fra for eksempel togstasjon til arbeidsplass. Det er hentet inn erfaring fra andre stasjonsbyer i innland og utland.

For mesteparten av ny bebyggelse er det foreslått stor fleksibilitet når det gjelder hva byggene kan brukes til. Dette for å gjøre utvikling realiserbart på et tidligst mulig tidspunkt. Høyhuset kan kun brukes til kontor eller hotell. Beliggenheten er egnet for kontorarbeidsplasser med gangavstand til framtidig stasjon på Ringeriksbanen og god bussforbindelse. Nye kontorbygg i sentrum bør være kollektivbaserte, lokaliseres i sentrum og bidra til aktivitet i byrommene.

Handel er i tråd med byplanen sin målsetting om å styrke handelsaksen mellom Nordre torv og Søndre torv. Dette sikres i bestemmelsenes § 3.1.3: *Virksomhet i første etasje som ligger til passasjen, Tømmertorget eller Pipeplassen, skal ha utadrettet adkomst fra torgplan eller fra ny passasje.* Utadretta virksomhet er innenfor kategoriene handel og tjenesteyting.

g) Er dagens demografi for bysentrum analysert - og hva er ønsket (mulig) fremtidig demografi - i lys av prognostisert vekst i innbyggertallet og næringslivsvekst?

Rådmannens redegjørelse:

[USN - vekstbarometeret](#) (med blant annet demografi og trender for mobilitet) er en viktig analyse for næringsutviklingen, sammen med en by- og handelsanalyse som er utført. Der pekes det blant annet på at det er viktig å tilrettelegge for flere boliger i sentrum.

h) Nyere forskning tyder på økt vindhastighet i tilliggende gater og byrom som følge av høyhus. Er dette analysert i denne saken?

Rådmannens redegjørelse:

Konsekvensene av høyhus eller spesielt høyhus på Lloyds, med tanke på økt vindhastighet, er ikke vurdert.

Høyhus er og vil være sjeldent i sentrum når rammene i byplan legges til grunn. Det er kun på felt BS16 (Lloyds marked) at det kan åpnes opp for et høyhus.

5. Områdeplan Hønefoss (byplanen) angir maks kotehøyde for bygget - og maks høyde på selve bygningskroppen (byggets høyde fra bakken og opp til gesims). Reguleringsplanen har ikke bestemmelser for minimum høyde i meter på bygninger i området. Minimumsangivelsen som er benyttet er 1 etasje.

Betyr dette at detaljfastsettelse av høyde skal skje med utgangspunkt i de faglige føringer som tidligere og nyere utredninger gir råd om?

Har utbygger krav på å bygge så høyt som makshøyden i områdeplanens bestemmelser?

Hva sier utredninger/vurderinger om dette?

Rådmannens redegjørelse:

Utredninger og vurderinger som har gitt grunnlag for overordnede rammer i byplan:

Områdene Øya og Tippen, inkludert Stormarkedet, ble i arbeidet med byplan vurdert å tåle høyere bygninger enn andre områder, da de gir lite konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og byrom på grunn av beliggenheten mot elva. Områdene er til dels lite bebygde, og slik sett er det ingen bevaringsverdig *struktur* (som kvartalsstrukturen i sentrumskjernen) å ta hensyn til ved videre utvikling. Volumstudiet i byplan er lagt til grunn for høydebegrensning.

Se svar på deres spørsmål 4 a) for en mer utfyllende redegjørelse for dette.

Høydebegrensninger og etasjehøyder i byplan:

Det er ikke gitt bestemmelse om minimum høyde på ny bebyggelse, men det er gitt bestemmelse om maksimal høyde for felt BS16. Generelt for feltet er maksimal høyde kote +90,5, mens for et eventuelt høyhus er det kote +129,5. Plassering av eventuelt høyhus er det gitt føringer for i byplanens plankart (byggegrensler) og bestemmelser (§ 5.4.16).

Innenfor sentrumsformål og kombinerte formål er det krav til 4 meter etasjehøyde for 1. etasje av hensyn til muligheter for utadretta virksomhet.

Antall etasjer i bestemmelsene er ikke juridisk bindende. De er tatt inn i parantes for å vise hva det er plass til innenfor maks høyden forutsatt etasjehøyde på 3 meter og i tillegg 1 meter på toppen av hensyn til fleksibilitet (og 4 meter etasjehøyde for 1. etg. jf. avsnittet over).

Generelt for byplanen er det benyttet kun maksimal kotehøyde på flate arealer. På felt BKB10 (Øya) som skråner fra elva ned mot Arnemannsveien og mot Stormarkedet er det benyttet fasadehøyde i meter fordi det er uavklart hvilken kotehøyde ferdig terreng vil ligge på - det må avklares gjennom en detaljregulering. (Det samme gjelder felt BKB9 (Tippen)).

Detaljregulering for Lloyds marked:

Administrasjonen skal, når vi behandler forslag til detaljreguleringer, forholde oss til gjeldende arealplaner - deriblant områderegulering Hønefoss (byplan).

Som det er redegjort for over har byplanen overordnede rammer som gjelder for detaljreguleringen for Lloyds marked.

Byplan er en områderegulering av ny dato. Hvis byplanen skal fravikes, altså at rådmannen for eksempel skulle anbefale lavere høyde, så må det være på grunnlag av nye forhold som har dukket opp i arbeidet med detaljreguleringen og som altså ikke allerede er vurdert i gjeldende byplan.

I et privat planforslag har forslagsstiller ikke krav på en gitt høyde, men må vise hvordan foreslått regulering ivaretar overordnede rammer og hensyn i byplanen - som for eksempel hensynet til kulturmiljø og tilrettelegging for allmennheten (f.eks. *Pipetorget*).

I saksframlegg for 1. gangsbehandling av Lloyds marked - hvor det er fattet vedtak om høring og offentlig ettersyn - har rådmannen redegjort for at planforslaget er i tråd med overordnede rammer i byplan inkludert høydebegrensning, og kvalitetsprogrammets retningslinjer, og at bevaringsverdiene ivaretas på en god måte.

Se rådmannens saksframlegg ved 1. gangsbehandling av detaljreguleringen for Lloyds marked (i *Rådmannens vurdering* fra side 14).

Den endelige høydebegrensningen vil bli satt gjennom vedtak av detaljreguleringen. En detaljregulering kan fravike byplanens bestemmelser, den nyeste reguleringsplanen vil være gjeldende.

Administrasjonen forholder seg altså til gjeldende byplan, og forslag til detaljregulering for Lloyds marked er i tråd med denne. Av den grunn foreslo rådmannen offentlig ettersyn av planforslaget.

- Vil den høyden som detaljplanen fastsetter for Lloyds Marked danne **presedens for resten av området?**

Rådmannens redegjørelse:

Høyden som foreslås i detaljregulering for Lloyds marked er i tråd med bestemmelsene til byplan § 5.4.16:

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.

I byplanen er det ellers ikke gitt overordnede rammer for høyhus.

Forslag til høyhus andre steder innenfor planområdet vil altså *ikke* være i tråd med byplanens høydebestemmelser.

- 6. Rådmannen skriver at planen trolig ikke utløser økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Både i kjølvannet av byplanen og i senere tid har kommunens byplansjef ved flere anledninger fremlagt tanker om å vri brukaret ned mot Tippen, og at dette utredes. Utredninger skal ut fra det vi har fått opplyst, ha kostet godt over 1 mill. kroner, så langt. Det antas at dette er med tanke på bedre utnyttelse av Øya/Tippen for utbygger. Ut fra informasjon i lokalavisen har det blitt antydnet en byggekostnad i størrelsesorden 200-300 millioner kroner. Det er ikke dokumentert at dette gir bedring i trafikkforholdene gjennom byen. Dersom det kun er utbyggeren av Øya/Tippen som har nytte av dette, og/eller ønsker dette som ledd i detaljplanleggingen og utbyggingen, skal kommunen eller andre offentlige etater ikke betale for dette.**

a) Hvem har nytten av å vri brokaret - hvilke prosjekter?

Rådmannens redegjørelse:

Å vri brokaret er det viktigste plangrepet i byplanen for å gjøre Kongens gate til byens praktgate, og reetablere aksene Søndre Torv - Nordre torv som i dag sperres av krysset Arnemannsveien x Kongens gate fra den gang rundkjøringen på Søndre torv og biltrafikken derfra ble kanalisert til «boliggaten» Kongens gate.

En vridning av landkaret vil sette begrensinger for hvordan eieren av Tippen-området kan utnytte sine arealer.

b) Er det gjort kost-/nyttevurdering av tiltaket?

c) Hvem har betalt for utredningsarbeidet - og hvem betaler i fortsettelsen?

Rådmannens redegjørelse:

I likhet med de andre samferdselstiltakene i byplanen, som å bygge «elvelangs», flere gang- og sykkelbruer, sammenhengende gang- og sykkelveier, så er dette et av flere byplangrep som skal bidra til å gjøre Hønefoss til et attraktivt, kompakt og bærekraftig regionsenter, med en tydelig identitet og et bredt utvalg av funksjoner. En arealplan er en mulighetsplan, der man i dette tilfellet legger til rette for en mulighet til å vri landkaret.

Kommunen har gjort en utredning for å vurdere hvordan det er teknisk mulig å vri landkaret på brua og på den bakgrunn kunne få et kostnadsestimat. Ringerike kommune har betalt for utredningsarbeidet. Om det er riktig å gå videre med ytterligere utredninger i kommunal regi for å stille seg i posisjon for å komme med innspill til fylkeskommunens handlingsprogram for samferdsel, er ikke vurdert pr. nå. Det er to vegeiere i området, Ringerike kommune og Viken fylkeskommune. En eventuell finansiering i det videre arbeidet, vil måtte bli et samarbeid mellom disse to parter i tillegg til Statens vegvesen som har ansvaret for nasjonal sykkelveg (E16) som går langs fylkesvegen gjennom Hønefoss.

d) Hvem skal betale for kostnadene ved å vri selve brokaret - og eventuelle følgekostnader i området?

Rådmannens redegjørelse:

Kongensgate og Hønefoss bru er en parsell av fv. 290 gjennom byen. Det er Viken fylkeskommune som er veieier. Kommunen eier deler av Arnemannsveien og med to veieiere i området i tillegg til at Statens vegvesen har ansvaret for nasjonal sykkelveg (langs E16) som er lagt langs fylkesveien gjennom byen, vil en eventuell finansiering måtte bli et samarbeidsprosjekt.

En utvikling av restarealene på Tippen, vil som med alle andre som har private eiendommer i Hønefoss, bli bekostet av den som eier arealene og ønsker å utvikle egen eiendom.

7. Det vises til rådmannens innstilling pkt. 5 der det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende Områderegulering Hønefoss.

a) Hva betyr dette for helhetlig planleggingen av området Øya/Tippen, og detaljplanen for Lloyds Marked?

b) Hva betyr dette for prosessen i fortsettelsen?

Rådmannens redegjørelse:

Både byplan og detaljregulering for Lloyds marked er reguleringsplaner som definert i plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen som er sist vedtatt, gjelder foran.

Det er normalt at eksisterende reguleringsplan oppheves når ny vedtas.

I dette tilfellet inneholder gjeldende områderegulering (byplan) overordnede rammer og føringer for detaljreguleringer for utbyggingsprosjekter.

Nytteverdien av eventuelt ikke å oppheve byplan på det konkrete arealet - vil potensielt kunne vise seg dersom detaljreguleringen ikke realiseres og det på et tidspunkt fremmes et nytt forslag til detaljregulering. For det nye forslaget til detaljregulering ville det være ønskelig at overordnede rammer fra byplan skal være førende for ny detaljregulering.

Rådmannen vil gjøre en ny vurdering av hvorvidt byplanen skal oppheves ved endelig vedtak.

Med hilsen

Fridtjof Denneche
Enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

| | | | |
|--------------------------|-----------------|------|------------|
| Arne Sverre Sørland | Oppsalveien 21 | 3533 | TYRISTRAND |
| Elin Hurum | Rabbaveien 92 D | 3515 | HØNEFOSS |
| Siri Bergløff Berrefjord | Froksmoen 3 | 3512 | HØNEFOSS |
| Øystein Teigre | Hengsleveien 19 | 3515 | HØNEFOSS |

Vedlegg

konsekvensutredning-- 431-omraderegulering-honefoss