



RINGERIKE KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

3007 421

**Detaljregulering for
Lloyds marked Alternativ 1**



24.08.2022

Vedtatt i Kommunestyret 29.09.2022, sak 110/22

INNHold

1	Sammendrag	3
2	Innledning	4
3	Planprosess og medvirkning	6
3.1	Prosess	6
3.2	Medvirkning før 1.gangsbehandling	6
3.3	Medvirkning fra 1. gangsbehandling	7
4	Dagens situasjon	8
4.1	Beskrivelse av planområdet	8
4.2	Planstatus	22
5	Beskrivelse av planforslaget	30
5.1	Plankartet	30
5.2	Arealregnskap	31
5.3	Bebyggelse	33
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	37
5.5	Torg og gangforbindelse	41
5.6	Tursti «Elvelangs» og utsiktspunkt til fossen	44
5.7	Atkomst, varelevering, renovasjon og parkering	45
5.8	Naturområder	46
5.9	Nærvirkning	47
5.10	Fjernvirkning	49
5.11	Sol-/skyggeforhold	51
5.12	Nærmiljø og byutvikling	52
5.13	Barn og unges interesser	53
5.14	Universell utforming	54
5.15	Trafikkforhold	54
5.16	Teknisk infrastruktur	57
5.17	Grunnforurensning	59
5.18	Støyforurensning	60
5.19	Luftforurensning	61
5.20	Energibruk	63
5.21	Naturmangfold	64
5.22	Samfunnsberedskap/ROS	66

1 Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny og sentrumsnær utvikling i et attraktivt område i Hønefoss. Planen legger til rette for en revitalisering av området med ny moderne, bærekraftig bybebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting og eventuelt hotell. Planforslaget sikrer bevaring av kulturhistorisk viktig bebyggelse med høy symbol- og identitetsverdi for Hønefoss, og ny bruk av disse.

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.

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 - forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates også konferanselokaler og kantine. Felt BKB3 – (tårnet) reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål - kontor, hotell med konferanse, i tillegg åpnes det for forretning/tjenesteyting på nivå med Pipeplassen. Felt BAA og SPH, utgjør plan -1 og -2 under lavblokken og tårnet, og reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål - kontor, hotell, forretning og tjenesteyting i plan -1 og parkering, varelevering og renovasjon i plan -2. Det åpnes ikke for boligformål i planområdet.

Det reguleres til sammen 18 500 m² over grunnen (vertikalnivå 2), (ekskl. underjordisk parkering/varelevering), en økning på totalt ca. 5 200 m², fra eksisterende situasjon.

Området skal tilrettelegges med torg (kalt «Pipeplassen» og «Tømmertorget») med høy kvalitet, og ny gangforbindelse fra Hønefoss bru gjennom lavblokka bak jugendgavlene (felt BKB1) via «Pipeplassen» og videre opp mot Sagdammen hvor Ringerikskraft tilrettelegger for tursti på dammen. Dette vil åpne opp gjennom planområdet og tilrettelegge for opplevelse av kulturmiljøet og være en ny strekning av tursti «elvelangs» vestover fra Hønefoss bru.

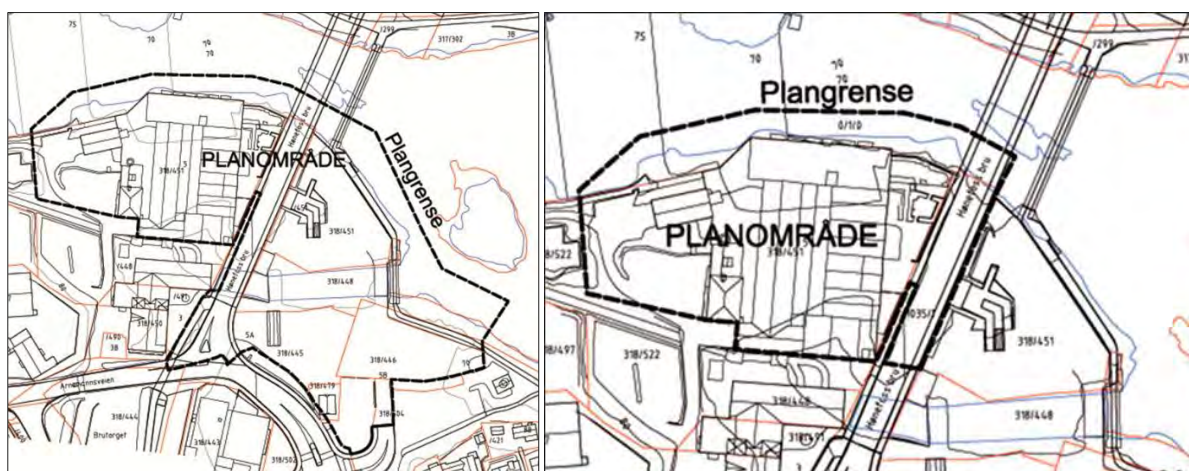
Planforslaget sikrer en oppgradering av det eksisterende torgarealet mellom Lloyds jugendgavler, som blir hovedinnganger til lavblokka, og Hønefoss bru; "Tømmertorget". "Pipeplassen", nytt torg rundt pipa, har et areal på 1400 m². Torget er planlagt å være et nytt og tilnærmet bilfritt byrom, som vil være et godt bidrag til byutviklingen i området. Det skal være publikumsretta virksomhet mot torgene.

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

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).

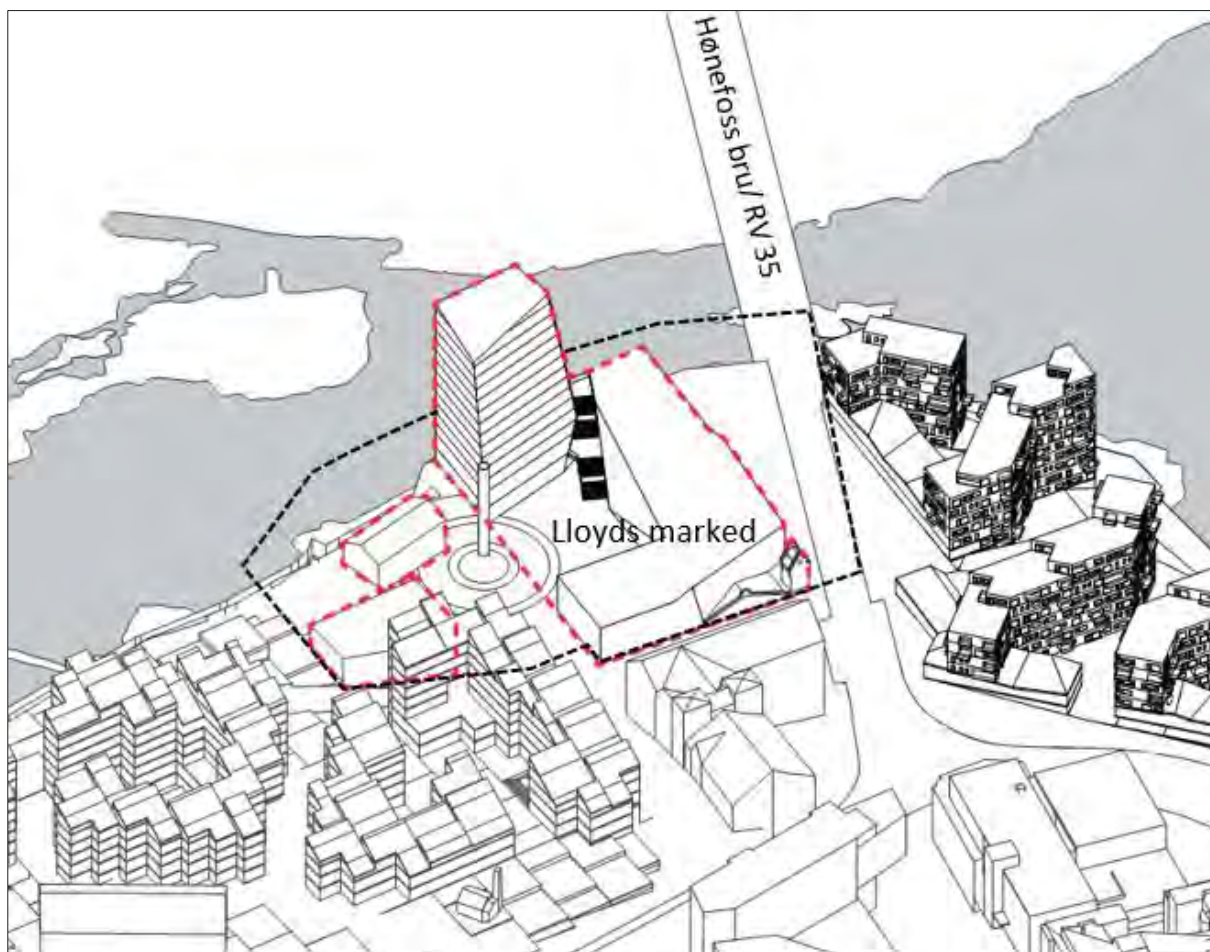


Figur 1: Tv. Planområde for Lloyds marked og Tippen. T.h. Redusert planområde – kun Lloyds marked.

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 fra mulighetsstudiet - Lloyds marked – avmerket med rød stiptet strek. Sort stiptet strek antyder planområdet. Til vestre i ill. bebyggelse vist i reguleringsplan for Øya, til høyre, skisseprosjekt for Tippen. (Kilde: Snøhetta AS). Illustrasjonen er konseptuell og ikke målestokkriktig.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 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.

3.2 Medvirkning før 1.gangsbehandling

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.

3.3 Medvirkning fra 1. gangsbehandling

Siden området og bebyggelsen rundt fossen er en svært viktig del av historien og identiteten til Hønefoss foreslo rådmannen ved 1. gangsbehandling at det i forbindelse med offentlig ettersyn skulle kreves at forslagsstiller legger til rette for bred medvirkning og dialog med allmennheten mens planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn. Dette ble tatt inn som et vedtakspunkt i den politiske 1. gangsbehandlingen.

Medvirkning på dette steget i planprosessen innebærer at den som ønsker det kan komme med uttalelser til et konkret planforslag. Innspill til utforming av et planforslag åpnes for i forbindelse med oppstart av planarbeidet, i denne saken var det i 2016.

Både forslagsstiller og kommunen har sørget for lett tilgjengelig informasjon og svar på spørsmål både i oppstarts- og høringsfasen. Dette gjennom åpent fysisk folkemøte i oppstartsfasen og digitale folkemøter gjennomført som webinarer i høringsfasen, i tillegg til åpne kontordager i ByLab, og utstilling av saken og fysisk modell der. Årsaken til at folkemøtene ble gjennomført som webinarer og ikke som åpent folkemøte, var koronapandemien. Det er linket til opptak av webinarene og presentasjonene på [sakens høringside](#) hos kommunen.

Mottatte uttalelser til planforslaget er oppsummert, vurdert og kommentert i eget vedlegg. Konkrete avisinnlegg og facebook-innlegg som er henvist til i innsendte uttalelser er oppsummert og kommentert av rådmannen. I tillegg har rådmannen, på grunn av omfanget av uttalelser til laget en tematisk oppsummering med kommentarer.

Høringsfristen ble utvidet, fra 01.07.2021 til 31.08.2021, slik at alle interesserte skulle ha god anledning til å tilegne seg informasjonen man trenger for å uttale seg til det konkrete planforslaget.

4 Dagens situasjon

4.1 Beskrivelse av planområdet

4.1.1 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: Planavgrensningen til planforslag 421 Lloyds marked er vist med gul stiplet linje.

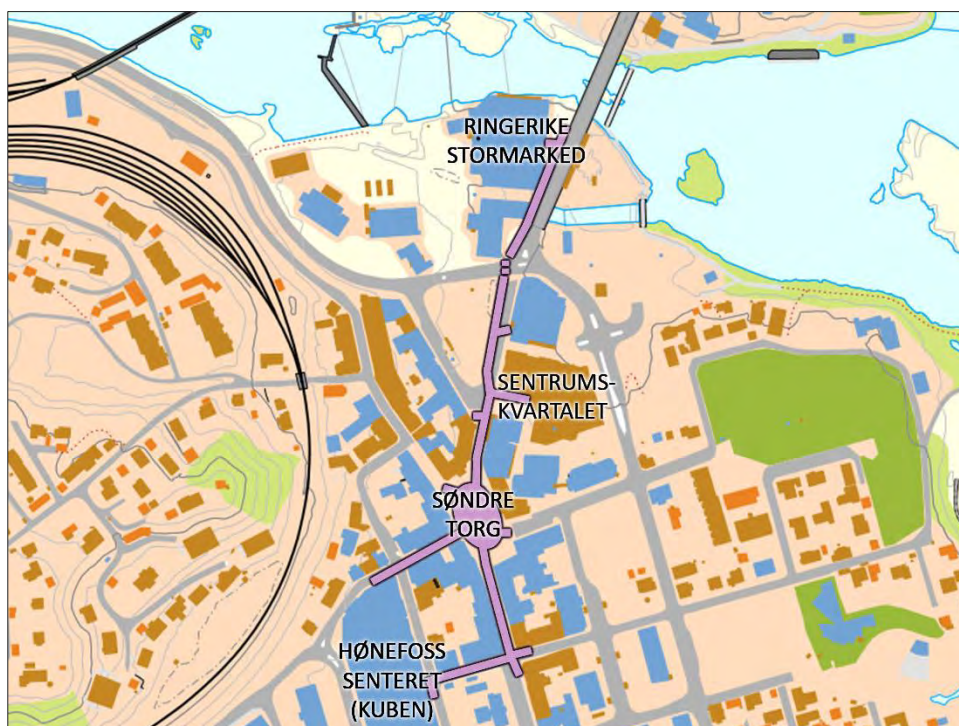
Mot nord er plangrensa lagt et stykke utenfor utbyggingsområdet for å sikre tilstrekkelig areal til å kunne anlegge allment tilgjengelig tilkomst til elva. Mot sør og vest grenser planen inn mot reguleringsplan for Øya. Hovedadkomsten til området går fra lysregulert kryss i Konges gate, via parkeringsplassen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



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

4.1.2 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, bingohall, 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)

4.1.3 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.

4.1.3.1 Historisk utvikling:

4.1.3.1.1 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.

4.1.3.1.2 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 6: 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)

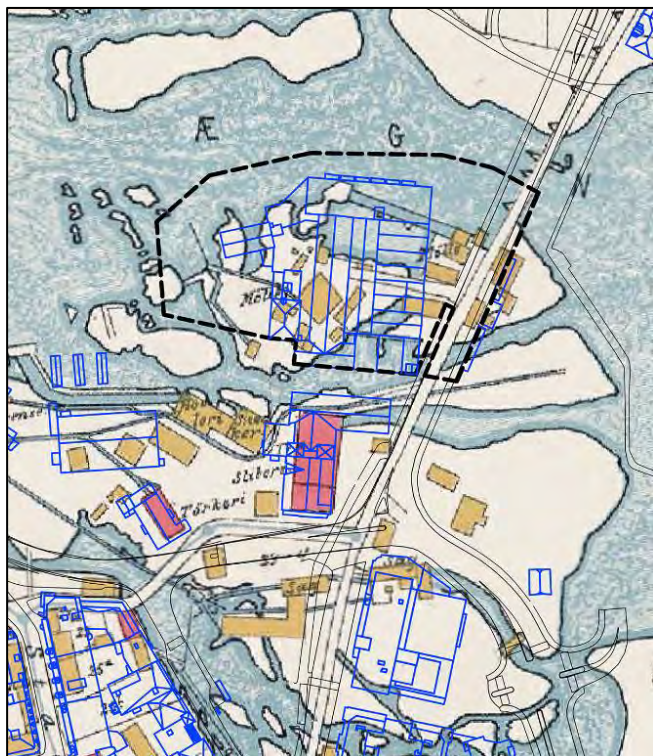
Øya, som egentlig var en hel gruppe med småøyer og knauser i fossen, var preget av sagbruksdrift med tilhørende renner og forbygninger. Her – midt i fossen – var det også mange boliger. Fogd Wiel beretter i 1743 at det lå 35 hytter klemt inne mellom sager og møller på Øya. De som bodde her var prisgitt 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.

4.1.3.1.3 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 7: 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.

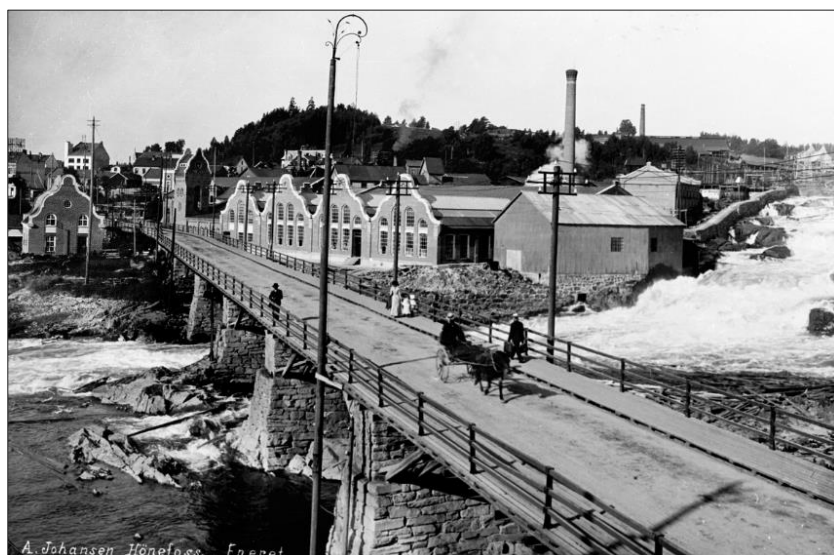


Figur 8: Øya 1870 – (Kilde: Universitetet i Bergen).



Figur 9: 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. Trevarfabrikk, tørkeri, og sagerne 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 10: 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 fabrikkene 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.

4.1.3.1.4 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 11: 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 funkisbygget 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 Tippet, hvor det ble etablert parkeringsplass. Det ble også etablert inngang for fotgjengere oppe på Hønefos bru.

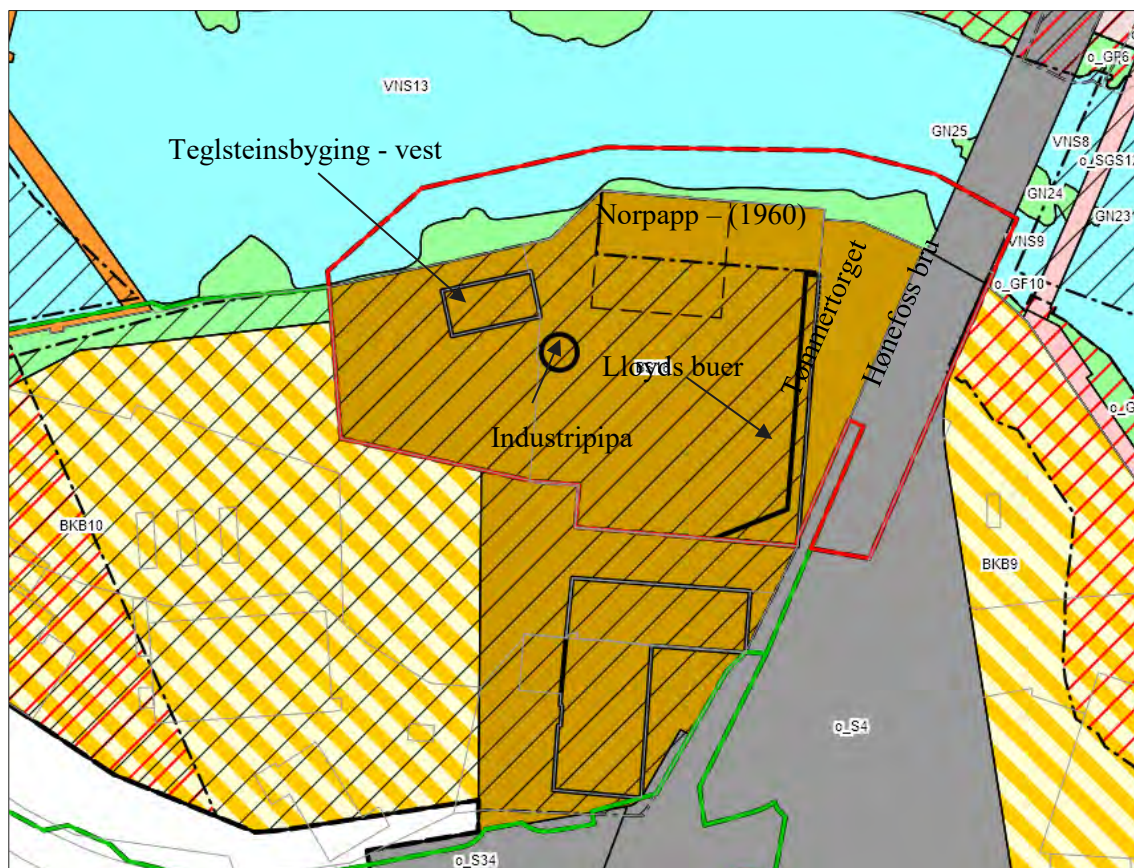
Stormarkedet har vært i drift frem til i dag. Det er ombygget og modernisert i flere omganger.

4.1.3.2 Vernestatus:

4.1.3.2.1 Innenfor planområdet

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

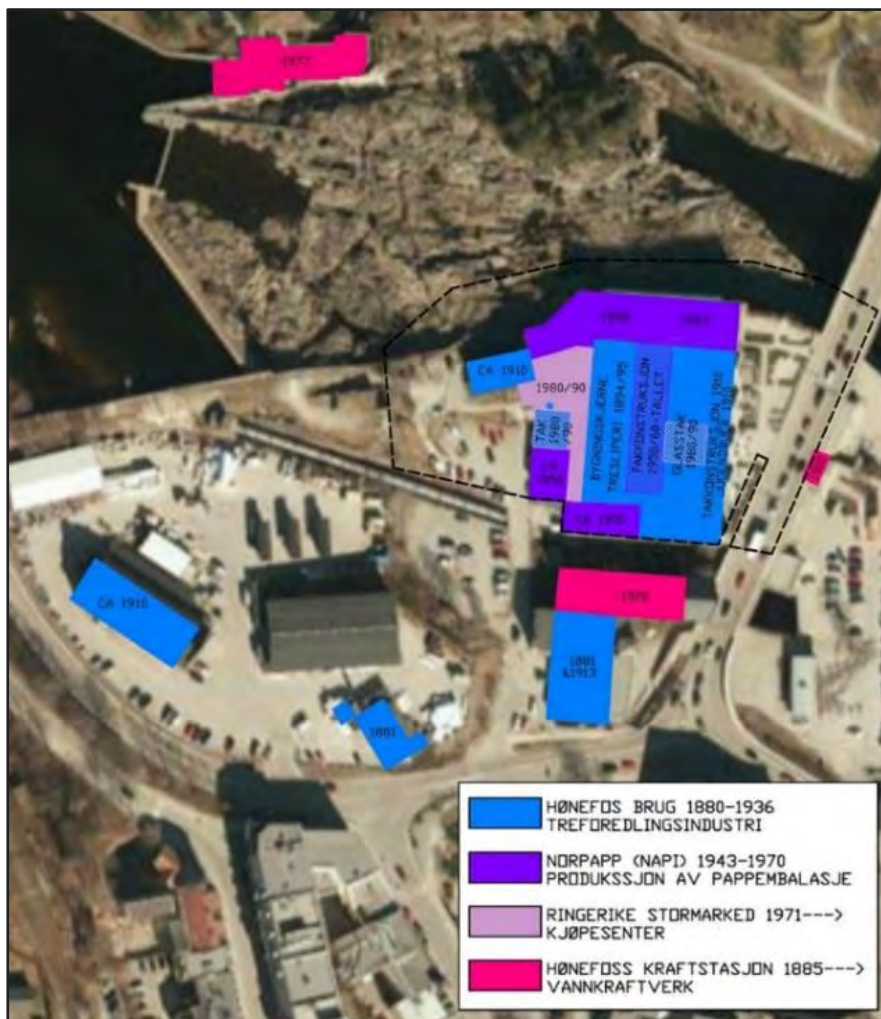
I områdeplan for Hønefos (i likhet med kommuneplanens arealdel) er det lagt hensynssone for kulturmiljø på en større del av planområdet (med unntak av Norpapps tilbygg mot fossen fra årene omkring 1960, Tømmertorget, og Hønefos bru). Videre er bygg og kulturminner som skal bevares, avmerket i planen.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



Figur12: Utsnitt fra områdeplan for Hønefoss, med planområdet og tilleggende områder. (Kilde: Ringerike kommune)

Kommunal kulturminneregistrering: Det er utført en kommunal registrering av bevaringsverdig bebyggelse. Hønefoss brug med klokketårn, jugendavler 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, jugendavler 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 13: Oversikt over bygninger, bruk og ca. byggeår, i planområdet og i tilgrensende områder.

4.1.3.2.2 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)*.

4.1.4 Trafikkforhold

Hovedatkomst til Ringerike Stormarked er via signalanlegget Kongens gate x Tippet/Sentrumskvatalet. 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 Tippet.

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.

4.1.4.1 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 Hønegata). 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.



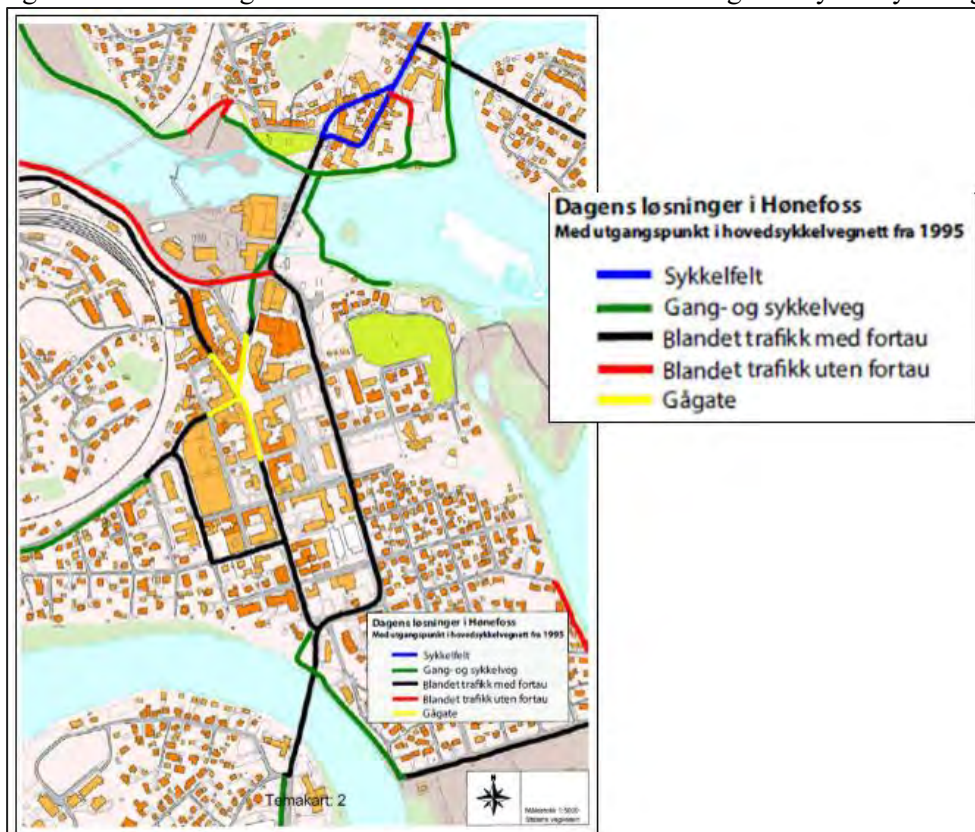
Figur 14: Teknisk illustrasjonsplan fra områderegulering Hønefoss 2019. (Kilde: Ringerike kommune).

4.1.4.2 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 meter 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.

4.1.4.3 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 15: 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.

4.1.5 Teknisk infrastruktur

4.1.5.1 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 strømpe (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.

4.1.5.2 Overvannshåndtering

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.

4.1.5.3 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 16: Eksisterende avløpsledninger - stiplet grønn = spillvannsledninger, stiplet rød = felles avløpsledninger. Kilde: Ringerike kommune og COWI AS)

4.1.5.4 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 17: Eksisterende fjernvarmeledninger. (Kilde: Ringerike kommune)

4.1.5.5 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 Arneimannsveien 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.

4.1.6 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 (Follumdioritt). 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 stedeagne 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.

4.1.7 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.



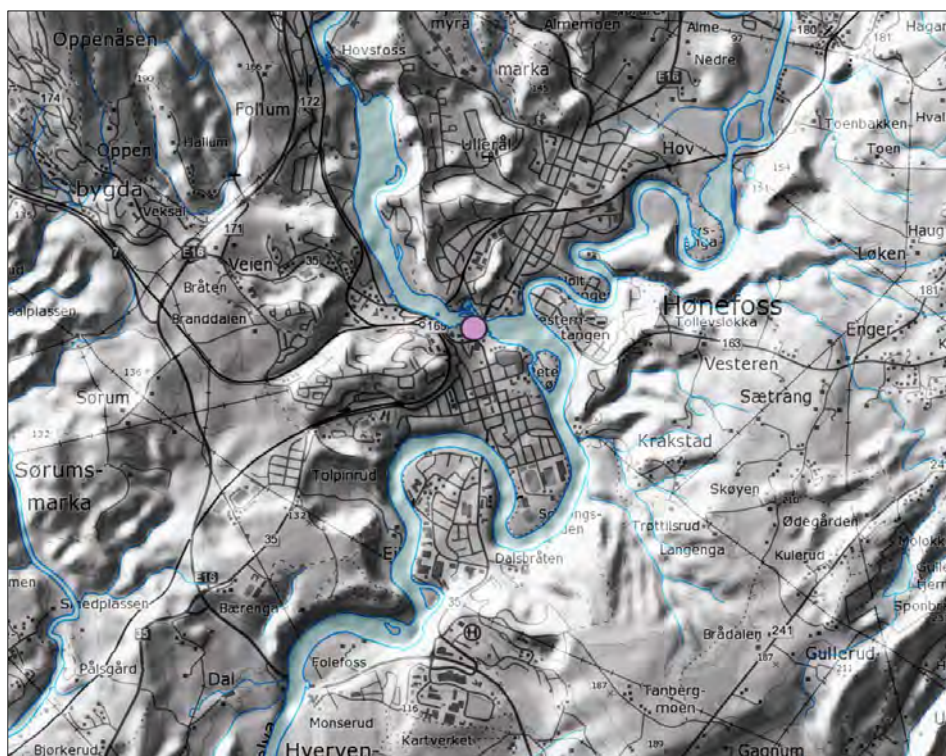
Figur 13: Dronefoto fra 2015. Fossen og Øya sett fra vest. (Kilde: TEAS Droneflight)

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.

Landskapsvirkningene (nær- og fjernvirkninger) er beskrevet i kapittel 5.4.



Figur 14: Kart med høyderelieff. Punktet midt på kartet markerer planområdet. (Kilde: Ringerike kommune)

4.1.8 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 bebygd 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 tilgrensende 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

4.2.1 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 syklister 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 20: Utsnitt av områdeplan for Hønefoss med planavgrensninga til Lloyds marked. (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 utnyttning 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 punktus 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 21: 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.

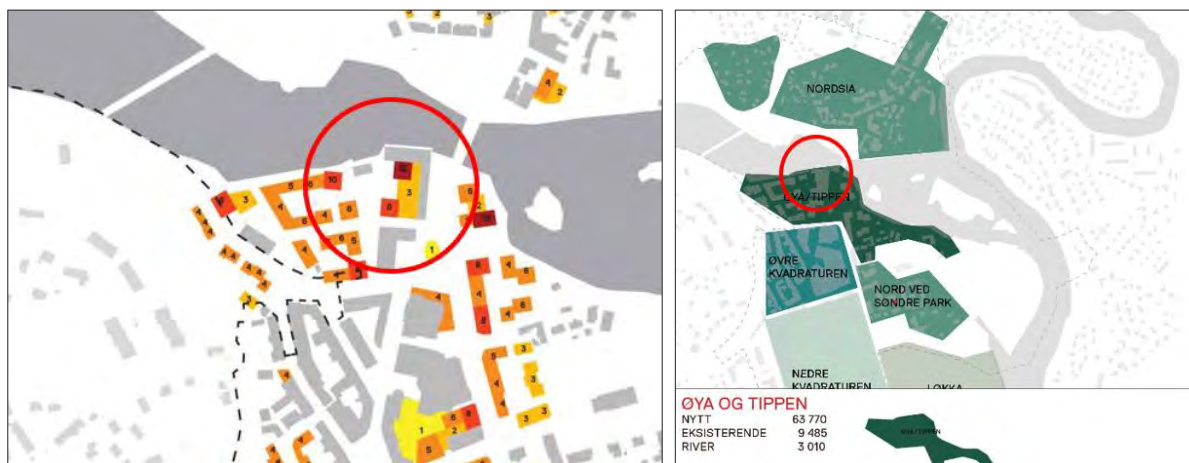
Nye møteplasser og sammenhenger:

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.

4.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030

De overordnede målene i samfunnsdelen underbygges i planforslaget med arealeffektiv utnyttelse midt i sentrum for næring og arbeidsplasser. Innenfor planområdet vil det kunne legges til rette for kontor, handel, tjenesteyting og hotell.

Realisering av detaljreguleringen vil bidra til å nå målet om en attraktiv, levende og livskraftig sentrumskerne. Planforslaget vil bidra til at flere kan få en aktiv hverdag hvor de går og sykler, støtte opp om kollektivtransporten, og bidra til å nå målet om reduserte klimagassutslipp.

Planforslaget vil også gi en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og -tjenestetilbud.

Det er behov for moderne framtidssrette kontorlokaler slik at kommunen kan oppnå målet i kommuneplanens samfunnsdel om å tilrettelegge for verdiskapende arbeidsplasser. Hvis det skulle bli behov for et sentrumshotell til så vil det bygge opp under vekst- og utviklingsambisjonene til Hønefoss som regionhovedstad.

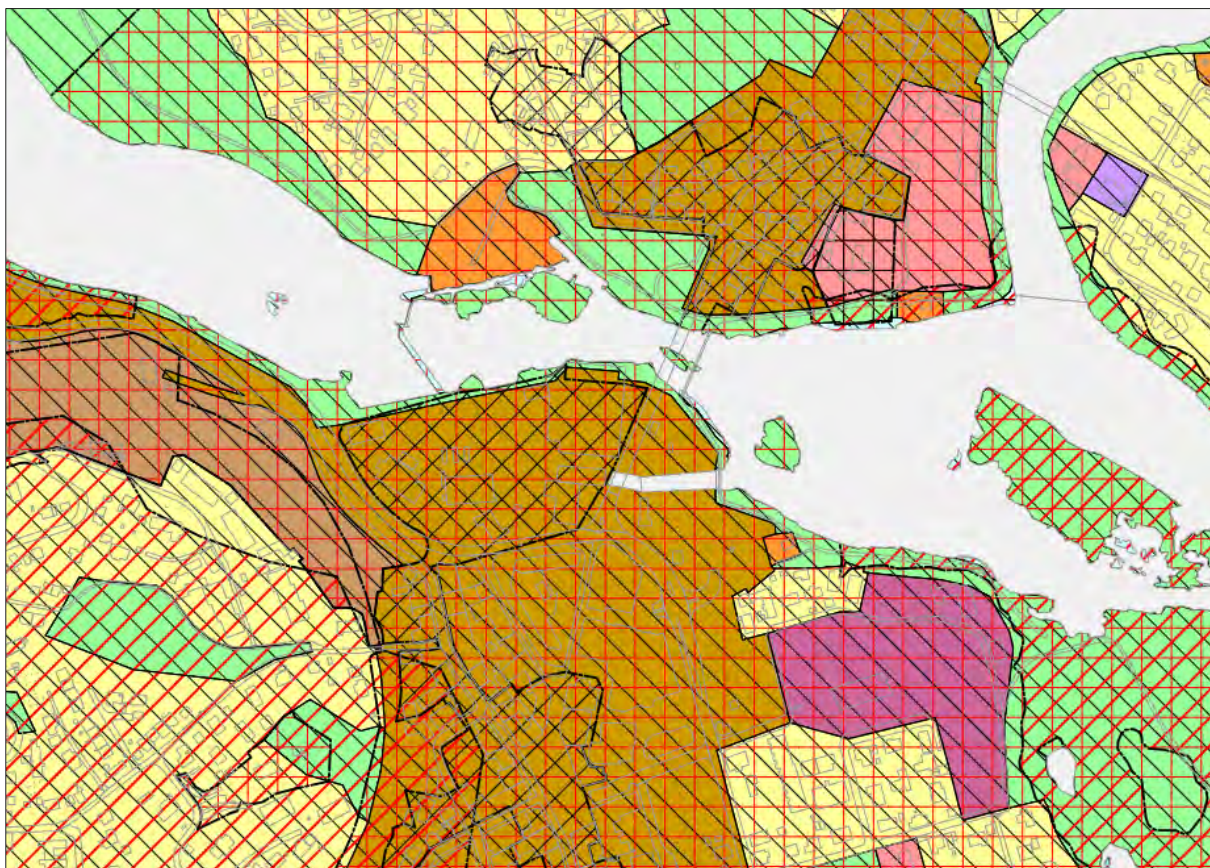
Plangrepet med etablering av et nytt sentralt torg rundt pipa og gjennomgang mellom Hønefoss bru og torget rundt pipa, og videre opp mot stasjonen oppfyller målene om at fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø og gir nye forbindelser for gående og syklende.

Gjennomgangen blir også en ny trasé av «Elvelangs» som det på sikt er meningen å koble til tursti på Sagdammen som Ringerikskraft etablerer.

Krav om miljørisikovurdering vil sikre mot forurensning av vassdrag og påvirkning på naturmangfold.

4.2.3 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplan for Ringerike kommune 2019-2030, vedtatt 05.09.2019, er planområdet avsatt til sentrumsformål med hensynssone kulturmiljø. Langs elva og fossen er det avsatt arealer til friområde. Arealene som er avsatt til friområde ligger utenfor veggene til eksisterende bygningsmasse.



Figur22: 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 etterstrebes 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.

I § 12.3.2 ligger bestemmelsene for Bevaring kulturmiljø H570:

Innenfor hensynssone H570 skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivarettatt.

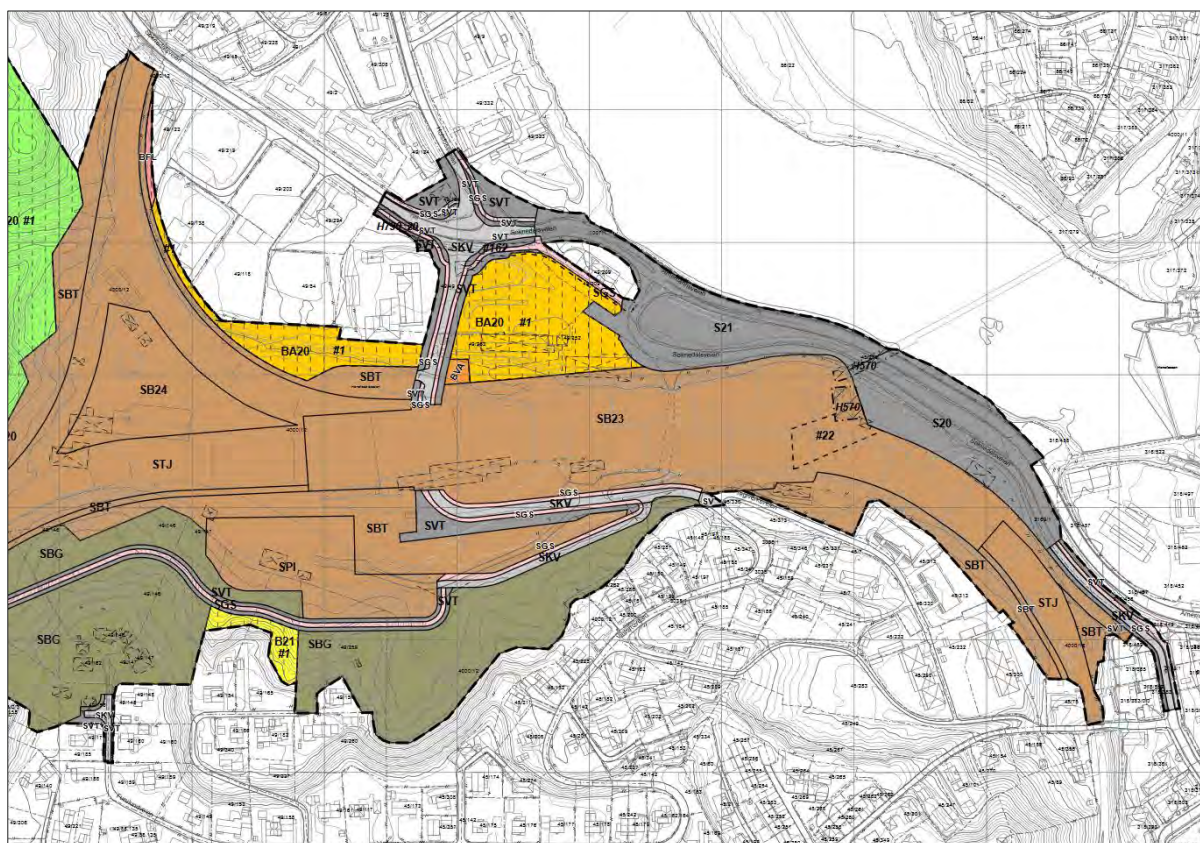
I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utføres en kulturhistorisk stedsanalyse som dokumenterer områdekarakter, bebyggelsesstruktur og karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønster, høyder og volum.

I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utarbeides ulike prinsipielle alternativer for vern som en del av planforslaget.

4.2.4 Reguleringsplaner og utviklingsprosjekter i nærområdet

4.2.4.1 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.



Figur23: 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.

4.2.4.2 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 på et prosjekt av Snøhetta AS. Planforslaget lå til offentlig ettersyn vinteren 2014-2015, men er p.t. i prosess frem mot ny behandling av planforslaget.



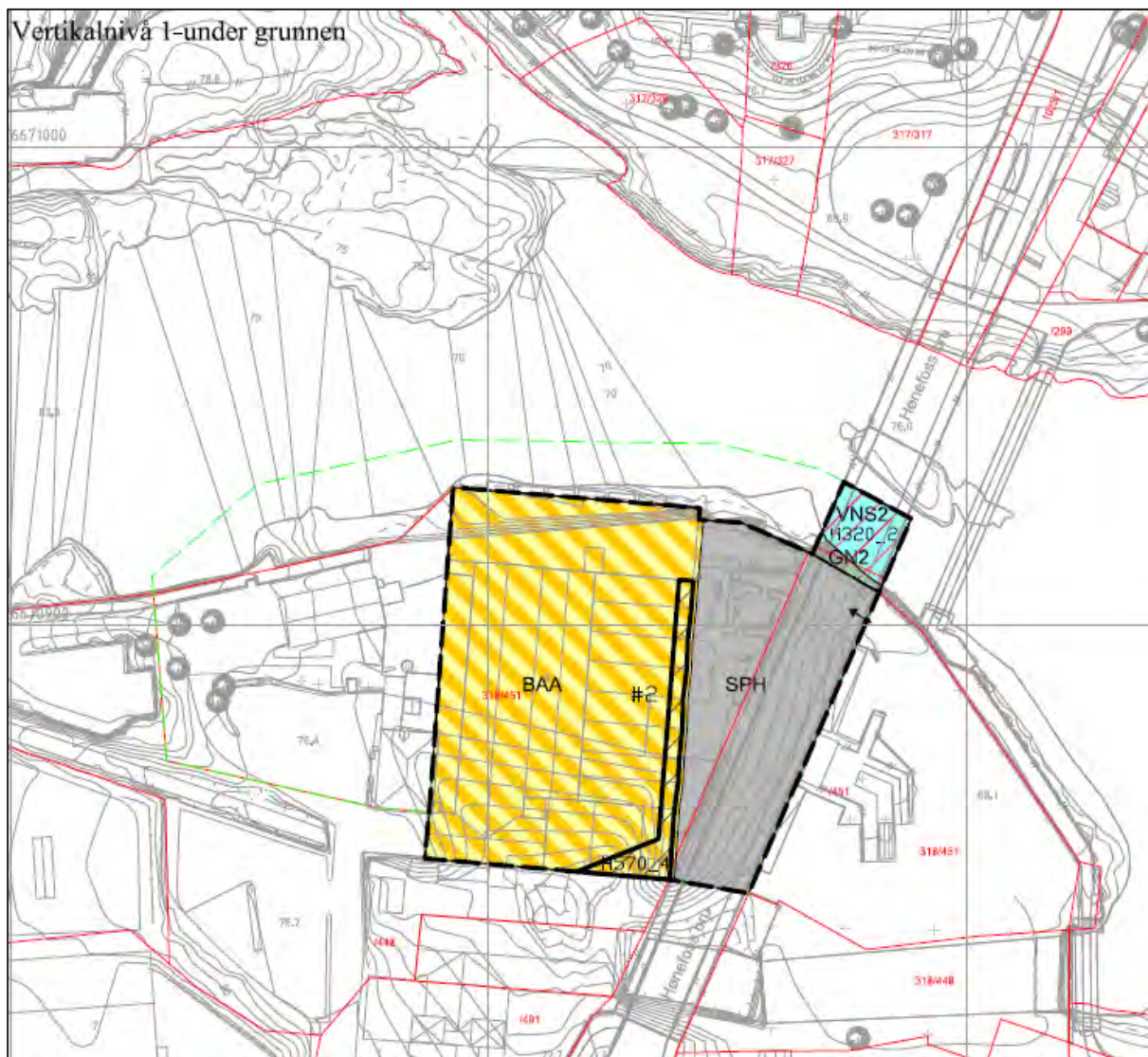
Figur24: Reguleringsplan for Øya slik den er vist i områderegulering Hønefoss. (Kilde: Ringerike kommune)

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





Figur25: Utsnitt av plankart, datert 22.08.2022, øverst - vertikalnivå 2 – over grunnen, nederst - vertikalnivå 1, under grunnen.

5.2 Arealregnskap

5.2.1 Arealregnskap for arealformål 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	
Kjøreveg	1,5

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

5.2.2 Arealregnskap for bebyggelse - maks m2 BRA

Det er utarbeidet en tabell (tab. 2). som viser m² BRA fra bestemmelsene. Felt SPH (parkeringsgarasje er ikke inkludert. 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	6150 m ²	6150 m ²			6200 m ²	-50 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	2613 m ²			5163 m ²	37 m ²
BKB2	2,0 daa	2400 m ²	1971 m ²	371 m ²	209 m ²	2375 m ²	25 m ²
BKB3	0,8 daa	6800 m ²	812 m ²			5947 m ²	1053 m ²

		18 500 m²				17 256 m²	1494 m²
--	--	-----------------------------	--	--	--	-----------------------------	---------------------------

5.2.3 Utnyttelsesgrad iht. plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan)
Planområdet utgjør del av felt BS16. I områdeplan for Hønefoss åpnes for en utnyttelse på felt BS16 på %-BRA: 185 %. Felt BS16 har et areal på 11 769 m², dette medfører en maksimal utnyttelse for felt BS16 på 11 769 m² * 185% = 21 778 m².

Detaljreguleringen tilrettelegger for 18 500 m², ikke medregnet felt SPH (parkeringsgarasjen). Det vises til byplanens § 4.4 om utregning.

Øvrig bebyggelse i planområdet er Arnemannsveien 3 og Kraftstasjonen. For å kontrollere at planforslaget sammen med resten av byplanens felt BS16 er i tråd med maksimal utnyttelsesgrad for feltet, må disse til sammen ha BRA på maksimalt 21778 m².

Oversikt areal:

Maksimalt tillatt BRA iht. byplan for felt BS16:	21 778 m ²
Eksisterende Arnemannsveien 3 – A3	2 445 m ²
Eksisterende Kraftstasjonen	579 m ²
<u>Planforslag</u>	<u>18500 m²</u>
<u>SUM</u>	<u>21 524 m²</u>
Restareal:	254 m ²

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

5.3 Bebyggelse

5.3.1 Mulighetsstudiets plangrep

Området videreutvikles til et moderne, miljømessig og bærekraftig byområde med tilrettelegging for handel, næring, tjenesteyting, hotell med konferansevirksomhet, kulturformål og parkering.

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

Handlesenteret er i mulighetsstudiet vist med to høye etasjer over bakken og 2 etasjer under bakken. Arealene er illustrert til detaljhandel og tjenesterettet virksomhet. Mulighetsstudiet foreslår at øverste etasje brukes til Vitensenter med adkomst til takterrasse for publikum og ansatte. Handlesenteret er vist med 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 vist med direkte adkomst fra Pipeplassen og fra parkeringsplan. Konseptet legger til rette for to offentlig tilgjengelige byrom med høy kvalitet kalt Tømmertorget og Pipeplassen.

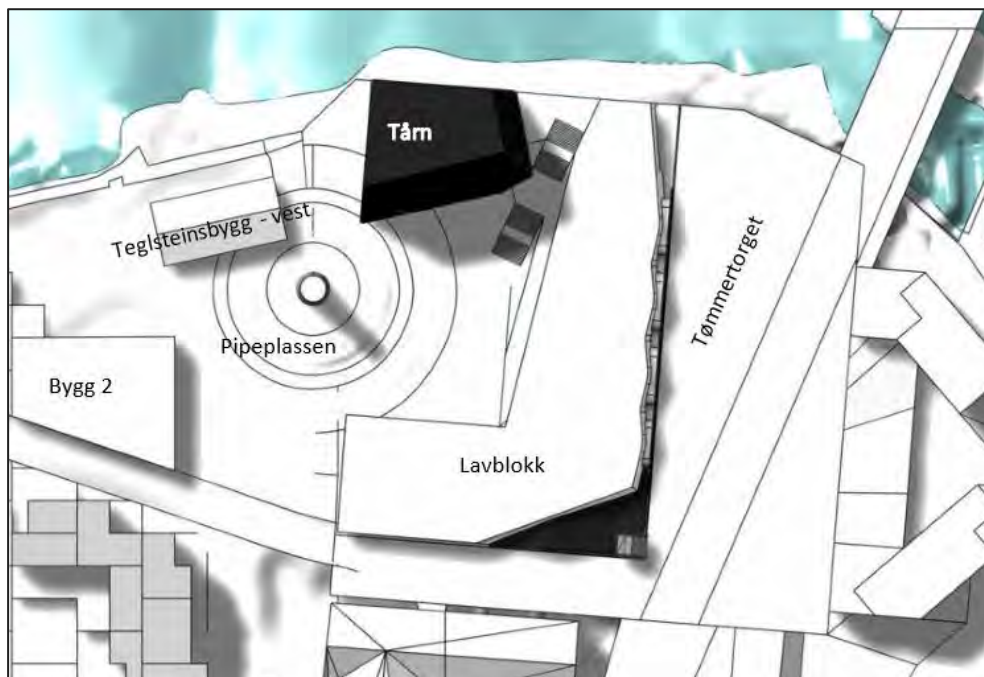
De barokke teglgavlene og Lloyds klokketårn, samt teglsteinspipen og teglsteinhuset i vest er ivarettatt i konseptet. Ved å lage et diagonalt kutt i bygningsvolumet får klokketårnet en frigjort plassering og

vil for fremtiden være et landemerke for området. De barokke gavlfasadene er illustrert som hovedinngang til handlesenteret.

5.3.2 Bebyggelse og anlegg

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.

Det åpnes ikke for boligformål innenfor planområdet.



sikres.

Figur 26: 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).

5.3.2.1 Felt BKB1 (lavblokken)

Felt BKB1 reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål - forretning, kontor eller tjenesteyting. Det tillates også konferanselokaler og kantine. Feltet har en størrelse på 2600m², og kan utnyttes med totalt 5200m² BRA.

5.3.2.2 Felt BAA og SPH (de to nederste etasjene av lavblokken)

Felt BAA reguleres til kontor, hotell, forretning/tjenesteyting, kombinert med parkering. Felt BAA utgjør plan -1 under felt BKB1 og ST1 – den såkalte Pipeplassen. BAA kan utnyttes med totalt 4100 m² BRA.

Felt SPH i plan -2 reguleres til parkeringshus/varelevering/renovasjon mm og kan utnyttes med totalt 6150 m² BRA. I plan -2 tillates også varelevering og etablering av boder og tekniske rom.

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 (SPH) på nivå med Tippen. Bygget kan også benyttes til kontor, tjenesteyting, konferanselokaler og kantine. Bruksarealer på gateplan skal ha publikumsretta virksomhet, og kundeatkomst til den enkelte virksomhet direkte fra ST2 ("Tømmertorget") og ST1 ("Pipeplassen") (jf. bestemmelsenes § 5.1.5.

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. Bestemmelsenes § 5.1.1.2 sikrer at: *Areal på tak som ikke skal benyttes som uteoppholdsareal, skal dekkes med sedum eller lignende vegetasjonsdekke med god absorberingsevne.* Bebyggelsen vil også ha atkomst 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.

Bestemmelsenes § 5.1.1.1 sikrer at: *Bebyggelsens irregulære form og volum med skrå flater skal være i tråd med hovedgrepene i 3D-modellen på kommunens kartløsning og at:*

Materialbruk og detaljutforming skal være i tråd med hovedgrepene, kontrasterende uttrykk i form av glass med spiler, som vist i "Illustrasjoner til regulering" datert 22.08.2022 for følgende fasader:

- *Nybyggenes fasader bak Lloydsgavlene og klokketårnet*
- *Nybyggenes fasader som vender mot pipa, rørgata i sør og fossen*

Videre blant annet at: *Materialbruk på fasader skal være visuelt forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie, og at Fargebruk skal harmonere med bevaringsverdige bygg og anlegg innenfor planområdet.*

5.3.2.3 Felt BKB3 (tårnet/høyhuset)

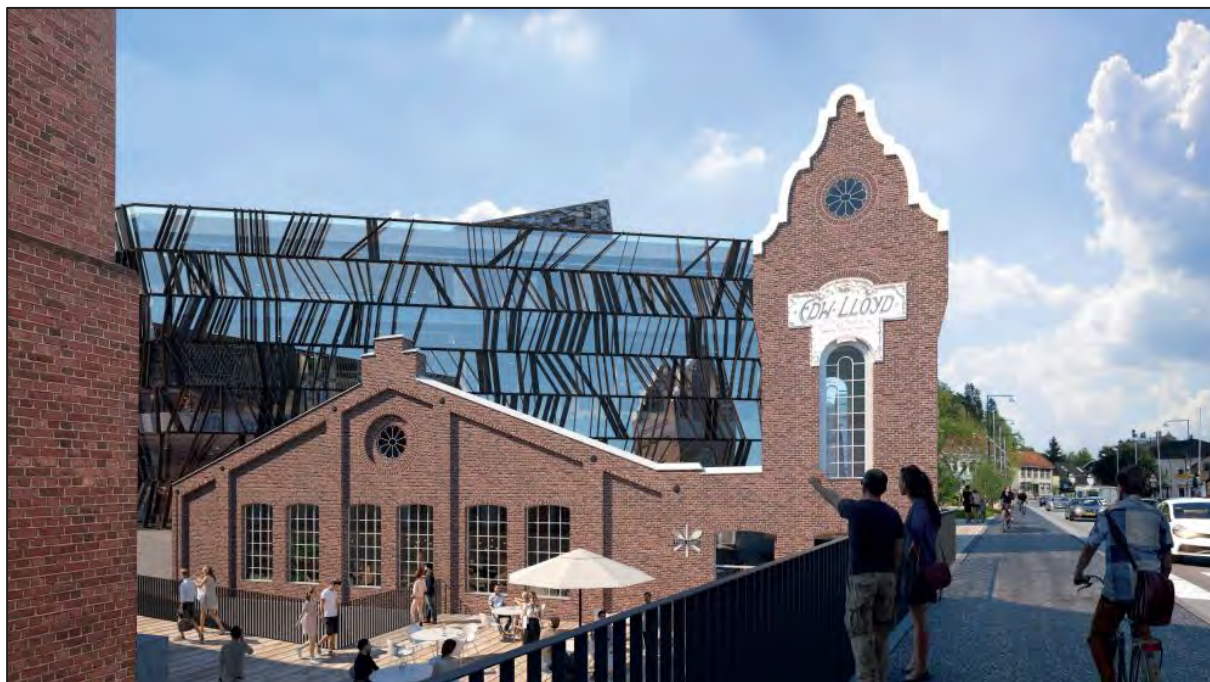
Felt BKB3 – reguleres til kontor, hotell med konferanse og evt. Forretning og tjenesteyting i 1. etg. Feltet ligger nord i planområdet, i tilknytning til BKB1, ut mot elva. Feltet utgjør et areal på 800m². Reguleringsplanen tilrettelegger for et tårn/høyhus med maksimal høyde kote + 125,5. BKB3 kan utnyttes med totalt 6800 m² BRA. I plan -1 under tårnet ligger felt BAA (tidligere beskrevet)

Bestemmelsene sikrer at ingen etasjeplan i felt BKB3 (tårnet/høyhuset) kan ha større BRA enn 630 m². Bestemmelsenes § 5.1.1.1 sikrer at: *Bebyggelsens irregulære form og volum med skrå flater skal være i tråd med hovedgrepene i 3D-modellen på kommunens kartløsning og at:*

Materialbruk og detaljutforming skal være i tråd med hovedgrepene, kontrasterende uttrykk i form av glass med spiler, som vist i "Illustrasjoner til regulering" datert 22.08.2022 for følgende fasader:

- *Nybyggenes fasader bak Lloydsgavlene og klokketårnet*
- *Nybyggenes fasader som vender mot pipa, rørgata i sør og fossen*

Videre blant annet at: *Materialbruk på fasader skal være visuelt forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie, og at Fargebruk skal harmonere med bevaringsverdige bygg og anlegg innenfor planområdet.*



Figur 27: Konseptuell illustrasjon av bebyggelsen sett i retning nord/vest. Klokketårnet i forgrunnen, med den nye lavblokka bak. Til høyre sees Hønefoss bru. (Kilde: Snøhetta)

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.

5.3.2.4 Felt BKB2 – (bygg 2 og teglsteinsbygning vest)

Felt BKB2 reguleres til forretning, kontor eller tjenesteyting, og det kan 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 har en størrelse på 2000 m², og kan utnyttes med totalt 2400 m² BRA, hvorav ca. 2000 m² er nytt solitærbygg. Byggegrensene gir rom for å utrede ulike plassering og utforming av bygg 2. Høydebegrensning i felt BKB2 er kote + 90,5.

Bestemmelsene § 5.1.1.1 sikrer blant annet at: *Nybygg i felt BKB2 skal harmonere med øvrig bebyggelse og visuelt ha forankring i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie, men skal i tillegg ha en egen karakter. Videre at: - Fasadematerialer skal være av høy kvalitet, Fasadene skal hovedsakelig være transparente i første og andre etasje, Fargebruk skal harmonere med bevaringsverdige bygg og anlegg innenfor planområdet, Sotet glass tillates ikke på fasadene med mer.*

Eksisterende teglsteinsbygg som skal bevares, har et areal på ca. 440 m² BRA. Teglsteinsbygget og industripipa, beliggende i nærheten, reguleres til hensynssone kulturmiljø og er markert med tykk strek i plankartet: – bygg, kulturminner mm. som skal bevares. Det kan på vilkår tillates et mellombygg mellom teglsteinsbygg – vest og felt BKB3 (tårnet/høyhuset), markert som bestemmelsesområde #1, jf. bestemmelsenes § 5.1.14: *Et eventuelt mellombygg skal utformes slik at*

det ikke forringer lesbarheten og opplevelsesverdien av verneverdig bygning som skal bevares innenfor hensynssone H570_1, jf. nr. 6.2.2.



Figur 28: Konseptuell illustrasjon av 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. Se Kap.5.5.2.

5.4 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.

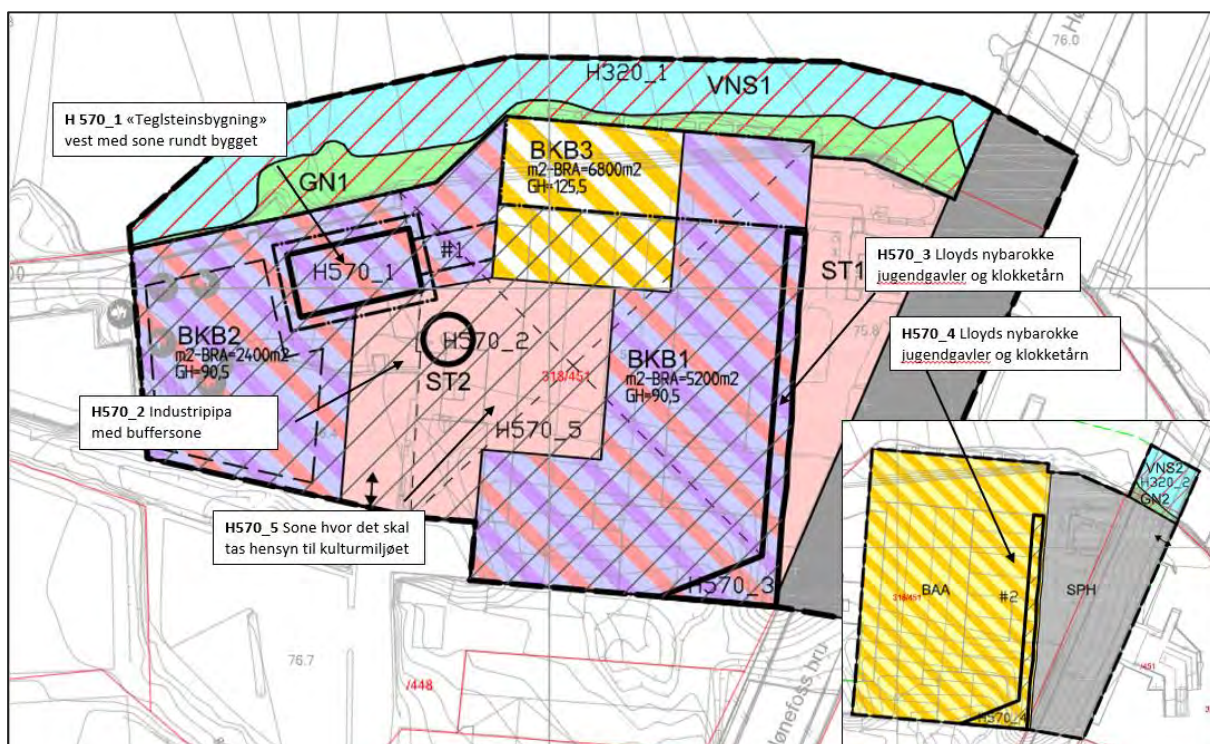
5.4.1 Bevaringskonsept i planforslaget

I følgende kapittel beskrives bevaringskonseptet i planforslaget. Her er det tatt utgangspunkt innspill 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 ivaretatt.

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 teglstensbygget i vest. Store deler av planområdet (med unntak av Norpapp bygget mot elva, Tømmertorget og Hønefoss bru) reguleres med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det legges en stor hensynssone for området, og en for hver av Lloyds fasade inkludert klokketårnet, industripipa og teglstensbygning vest. Bygningene markeres også med tykk strek – bygg, kulturminner som skal bevares. (se utsnitt av kart under).



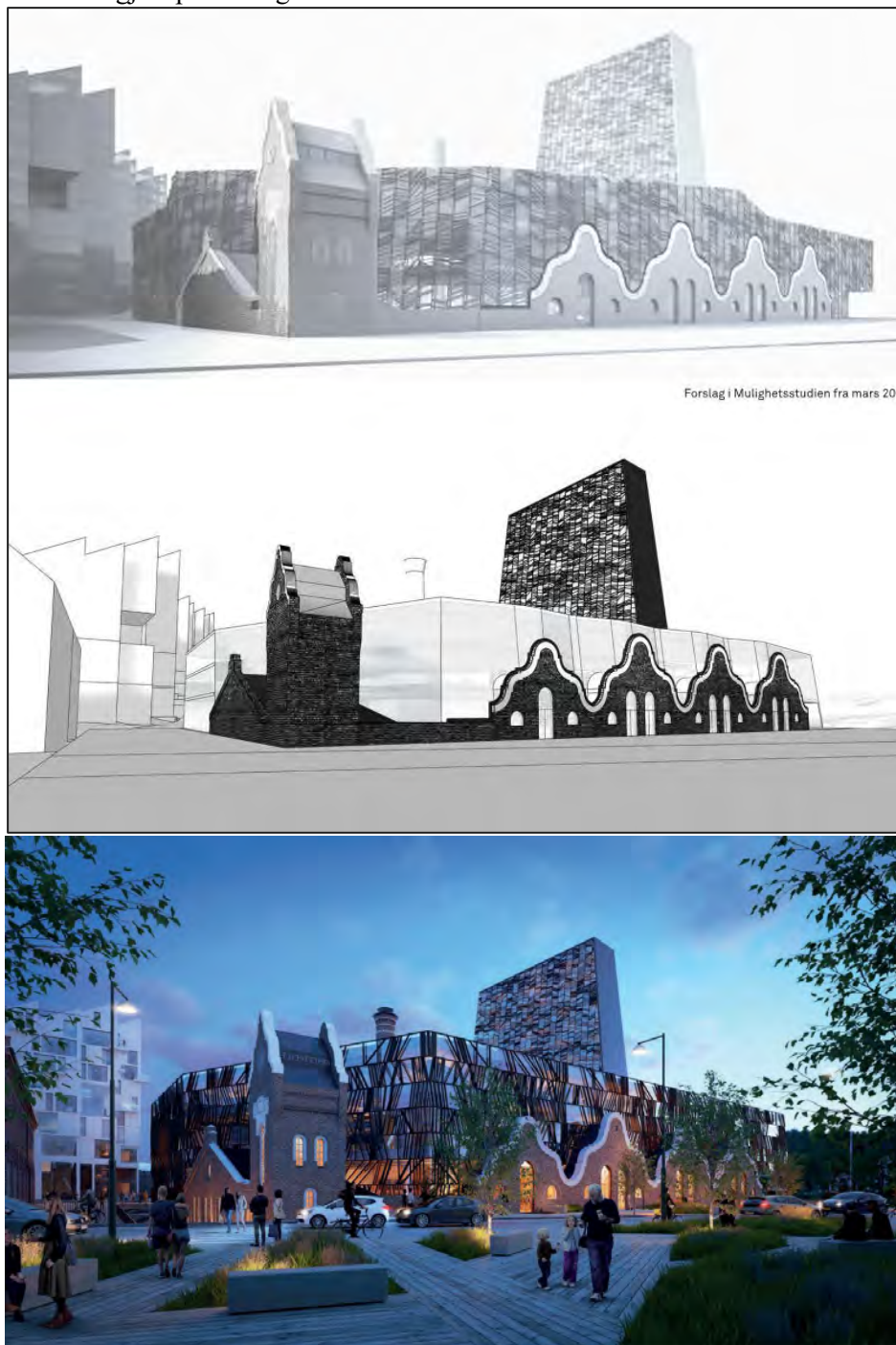
Figur 29 - Oversikt over løsning i reguleringskart – hensynssoner og bygg som skal bevares (Ringerike kommune)

Teglstensbygningen mot vest: H570_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: H570_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 H570_3 (4 under grunnen). 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 5: Øverst: Tidligere konsept datert mars 2016, mellom: revidert juni 2018 under og nederst: nyeste konsept juli 2019. (Kilde: Snøhetta AS). Illustrasjonene er konseptuell og ikke målestokkriktige.

Resterende fabrikkmiljø H570_5 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. Bestemmelsene til reguleringsplanen tydeliggjør at ny bebyggelse skal harmonere med den bevaringsverdige. Blant annet står det i nr. 5.1.1. at *Materialbruk og fargebruk på fasader skal være visuelt forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie.*

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."*

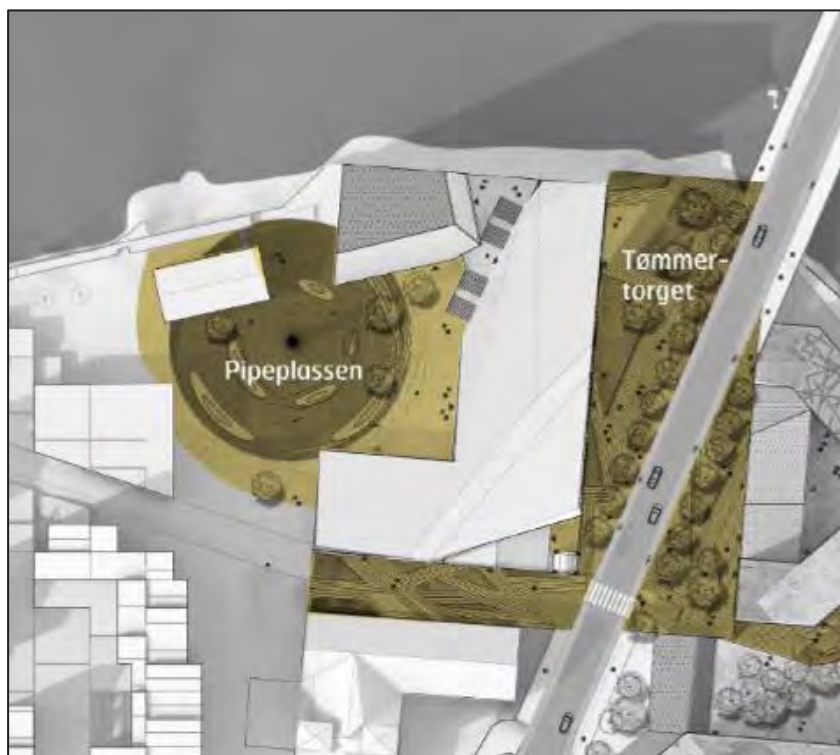
Vurdering:

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 rygggrad 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.

Etter offentlig ettersyn er innholdet i bestemmelsene om utforming, nr. 5.1.1.1 - 5.1.1.5, supplert for å få forutsigbarhet for et godt resultat ved videre detaljprosjektering og forankring i områdets bevaringsverdige bebyggelse og historie. I tillegg er det supplert bestemmelser om utforming av skilt, reklame og belysning. Dokumentasjonskrav knytta til arkitektur og estetikk og utforming av torgene er også stramma opp.

5.5 Torg og gangforbindelse



Figur 31: Tømmertorget og Pipeplassen, slik det er illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. (Kilde: Snøhetta AS).

5.5.1 Tømmertorget felt ST1

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, 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 i mulighetsstudiet og i dokumentet *Illustrasjoner til regulering* datert 22.08.2022 illustrert en krysning over Kongens gate/Hønefoss bru, for gående på torgets sørside, som må ses nærmere på når det igangsettes planarbeid for Tippen.

Bestemmelsenes nr. 5.2.4 sikrer blant annet at: *ST1 og ST2 skal med materialbruk og utforming av dekke osv. være forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie for eksempel med en referanse til Hønefossens historie med tømmerfløting eller med tradisjonell materialbruk på bevaringsverdig bebyggelse, som vist i dokumentet "Illustrasjoner til regulering" datert 22.08.2022, og ha minst like gode kvaliteter som vist i dokumentet.*

Bestemmelser om utforming og bruk av torgene ligger i nr. 5.2.4.



Figur 32: Tømmertorget slik det er konseptuelt illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. (Kilde: Snøhetta AS)

5.5.2 Pipeplassen felt ST2

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, 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 tiliggende bebyggelse. Byrommet planlegges omkring den gamle industripipa, som sikres som hensynssone – kulturmiljø. Plassen er vestvendt og solfylt og gir den gamle teglpipaen “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.

Bestemmelsenes nr. 5.2.4 sikrer blant annet at: *ST1 og ST2 skal med materialbruk og utforming av dekke osv. være forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie for eksempel med en referanse til Hønefossens historie med tømmerfløting eller med tradisjonell materialbruk på bevaringsverdig bebyggelse, som vist i dokumentet "Illustrasjoner til regulering" datert 22.08.2022, og ha minst like gode kvaliteter som vist i dokumentet.*

Bestemmelser om utforming og bruk av torgene ligger i nr. 5.2.4.



Figur 33: Pipeplassen slik den er konseptuelt illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. (Kilde: Snøhetta AS)

5.5.3 Gangforbindelse

Detaljreguleringen sikrer en ny diagonal forbindelse for myke trafikanter, gjennom nybygget bak ungdomgavlene (lavblokka), fra Hønefoss Bru via Tømmertorget, til den nye Pipeplassen og videre til stasjonsområdet. Dette bryter eksisterende barriere fra Hønefossbroen og til områdene på Øya og ved Brutorget. 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, skal være en åpen overbygd passasje som gir en enkel adkomst inn til nytt torgareal. Jf. blant annet bestemmelsenes nr. 5.1.1.5.



Figur 34: Gangforbindelsen gjennom lavblokka bak jugendgavlene slik den er konseptuelt illustrert i Snøhettas mulighetsstudie. (Kilde: Snøhetta AS)



Figur 35: Illustrert plassering av gangforbindelse gjennom lavblokka fra Hønefoss bru/Tømmertorget til Pipeplassen (Kilde: Tronrud Eiendom AS)

5.6 Tursti «Elvelangs» og utsiktspunkt til fossen

Figur 25 over viser (rød stiplest strek) plassering av «Elvelangs» fra Hønefoss bru og vestover i retning togstasjonen, den vil koble seg på tursti oppå Sagdammen.

Industribebyggelsen inntil og nær fossen er både et historisk kjennetegn og eksisterende situasjon. Kulturmiljøet, med bebyggelse og ledemur mot brua og fossen, er rammer for planforslagets hovedgrep. Detaljreguleringens hovedgrep er å åpne opp gjennom planområdet og rundt pipa - som blir midtpunktet i et nytt byrom.

Tursti fra Hønefoss bru vil legges gjennom nybygget bak Lloydsgavlene, via «pipeplassen» og deretter ut mot fossen og opp til Sagdammen hvor Ringerikskraft anlegger tursti på toppen av dammen. Foreslått løsning vil bidra til at folk trekkes inn til og via pipeplassen på sin vei «Elvelangs» og på den

måten bidra til å aktivisere området. Det vil også gi både kulturelle og urbane kvaliteter på denne strekningen av «*Elvelangs*». Utvikling i tråd med planforslaget kan bidra til at hele området revitaliseres.

Detaljreguleringen sikrer en takterrasse med utsiktsplass med atkomst via trapp fra pipeplassen og via heis fra lavblokken.

Enhver utvikling innenfor området vil kreve flomsikring mot 200-årsflom, og denne må stedvis økes i høyden.

Dersom «*Elvelangs*» skulle ha ligget inntil fossen med utsikt over denne, måtte den blitt plassert én meter over terrenget bak teglsteinsbygningen og tre meter over resten av «*pipeplassen*». Turstien ville da fått lite tilknytning til «*pipeplassen*». En eventuell heving av terrenget på pipeplassen ville ha kommet i konflikt med bevaringsverdige bygg og pipa.

5.7 Atkomst, varelevering, renovasjon og parkering

Atkomst til felt SPH og BAA er via Tippen og signalanlegget i Kongens gate.

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.

Bestemmelsenes § 3.6 sikrer at: *Renovasjon og varelevering for BKB1 og BKB3 skal plasseres på vertikalnivå 1*, altså fra Tippen til felt SPH og BAA. Kjøretøyene skal kjøre inn i senterets underetasje (nivå 1 i plankart) med adkomst under Hønefoss bru. Dette er tilsvarende løsning som i dag.

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

I SPH (parkeringsanlegget) planlegges det også adkomst for busser ved heis og trappeadkomst til bebyggelsen over.

Det skal etableres 135 parkeringsplasser i planområdet. Bestemmelsenes § 3.5 sikrer at parkering for bil kun tillates i felt SPH og eventuelt BAA. Det er ikke skissert inn egen sykkelparkering i garasjekjeller, men skisseprosjektet viser ca. 40 parkeringsplasser mer enn minstekravet i byplan.

Det åpnes også på ST» («*pipeplassen*») for begrenset varelevering og av- påstigning til tilliggende bebyggelse), taxi til eventuelt hotell og noe varelevering til bygningene rundt «*pipeplassen*» (jf. bestemmelsenes § 5.2.4).

Bestemmelser i nr. 3.5 for parkering:

Parkering for bil:

- Det skal etableres 135 parkeringsplasser på vertikalnivå 1, jf. nr. 5.1.4 og 5.2.2.
- Parkering for bil tillates ikke plassert på vertikalnivå 2.

- Det skal avsettes minimum 5 %, og minst 1 plass, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet til heis.
- Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, og minimum for 20 % av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.

Parkering for sykkel:

- Arealformål hotell har krav til sykkelparkering for minimum 30 % av sine ansatte.
- Andre arealformål i planområdet har krav til 1 sykkelparkerings-plass per 100 m² BRA.
- Parkering for sykkel skal opparbeides på vertikalnivå 1 og vertikalnivå 2.
- Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.
- Sykkelparkering på vertikalnivå 2 skal være overdekket og ikke komme i konflikt med kulturmiljøinteresser.
- Parkering for sykkel på vertikalnivå 1 skal plasseres i nærhet til heis.

Byplanens minimums og maksimumskrav til parkering tilfredsstilles:

Bil:

Ved beregning av behov for parkering legges min 0,5 pr 100 m² BRA og maks 1,5 pr 100 m² til grunn:

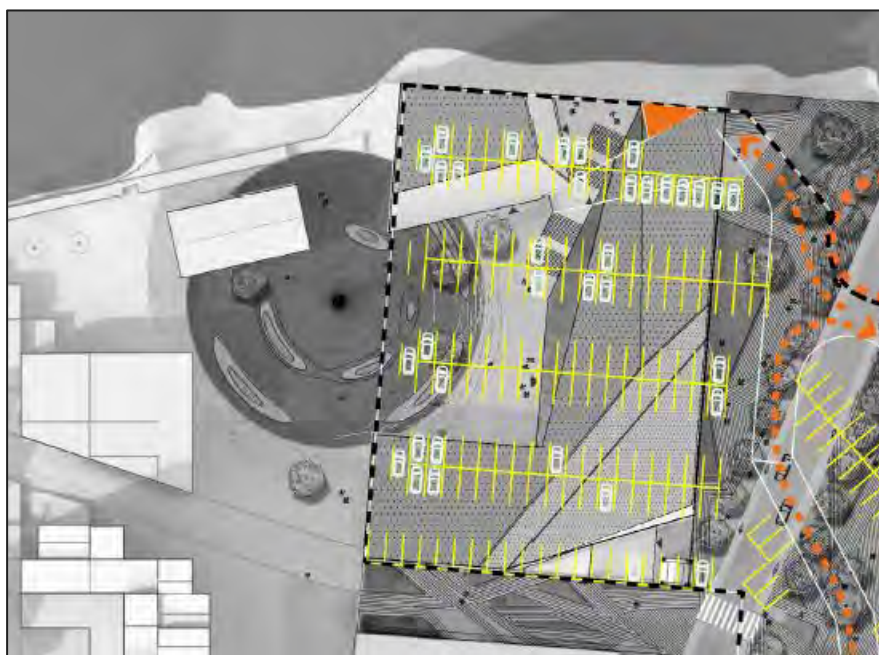
Minimum: 18500 m² BRA/100 m² BRA * 0,5 = *minimum 92,5 parkeringsplasser*

Maksimum: 18500 m² BRA/100 m² BRA * 1,5 = *maks 277,5 parkeringsplasser*

Sykel:

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 36: 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).

5.8 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.

5.9 Nærvirkning

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 ift. fossen og Hønefossbrua.



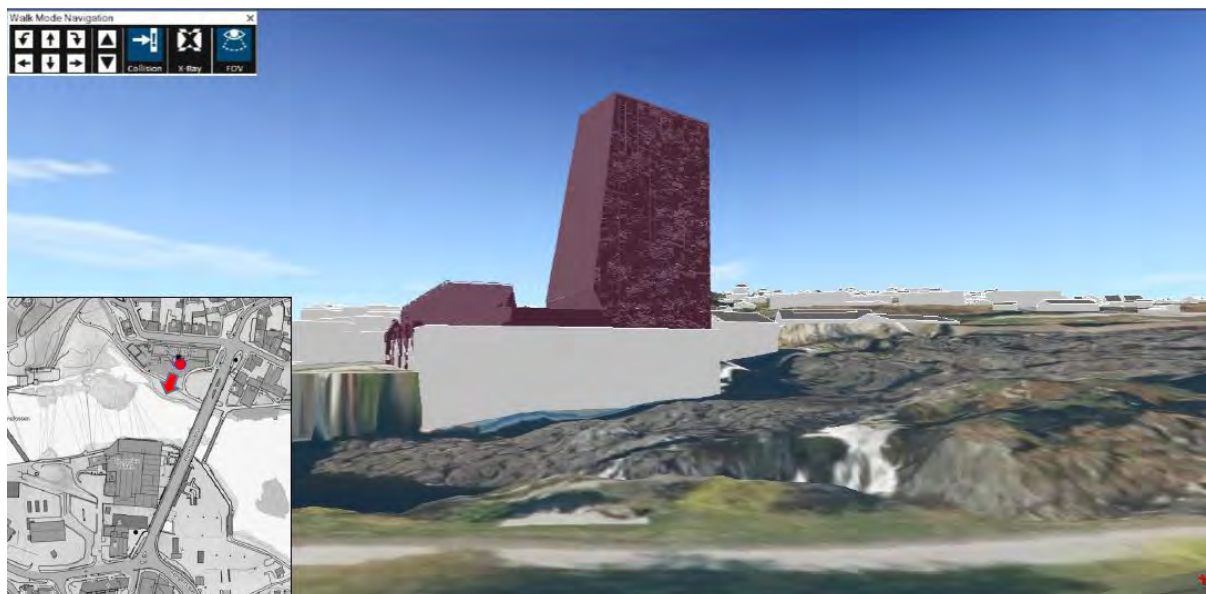
Figur 37: Dagens situasjon - sett i retning øst, med Hønefossen, brua og planområdet i midten. I bakgrunnen Vesterntangen og Haugsbygd. (Kilde: TEAS droneflight)

Hønefossen er 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/høyhuset være synlig, da det åpne landskapet ved fossen legger til rette for dette.

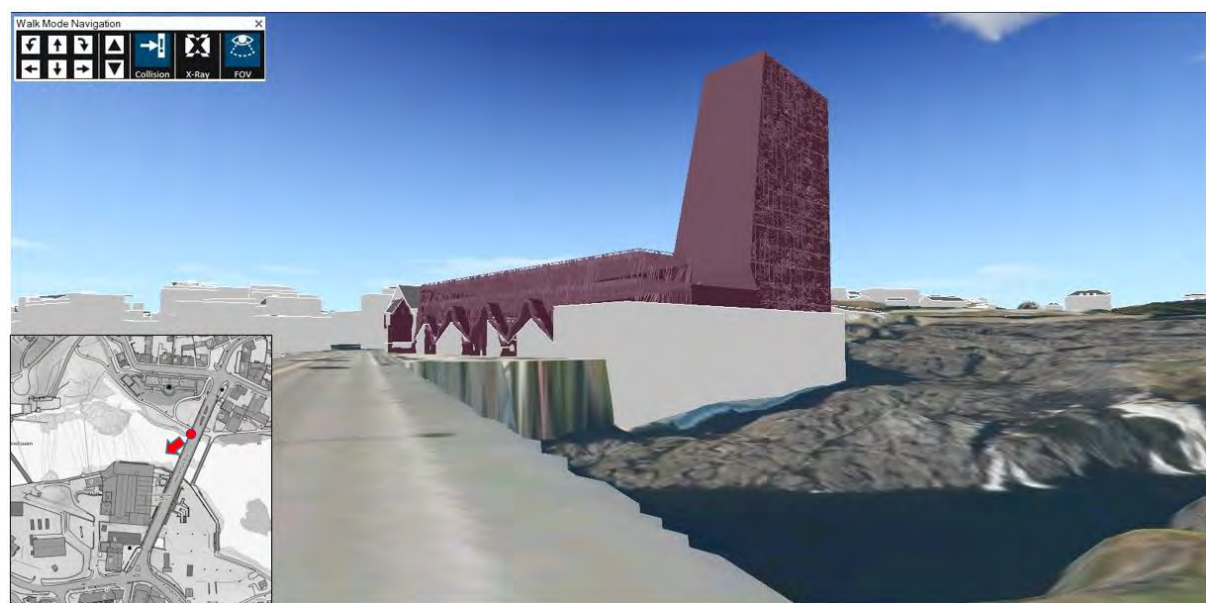
Høyhuset vil plasseres omtrent der østre del av Norpapp bygget ligger i dag. Fra Fossen vil tårnet/høyhuset, som reguleres med maksimal høyde kote + 125,5 være betraktelig høyere enn omkringliggende bebyggelse i 2-3 etasjer. Sett fra fossen vil tårnet danne østre del av et område med noe høyere hus enn resten av byen, gjeldende byplan har høydebegrensning for felt BKB10 (Øya) på 25 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, og det kan i tillegg vurderes et høyere bygg med høyde maksimalt 31 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

På nordre side av elva ligger også Nordre torg, som er et "selvgrodd" torg, omgitt av bevaringsverdig tre og murbebyggelse med småbutikker og serveringssteder. Høyhuset vil bli et landemerke og markere en overgang når man beveger seg blant annet inn mot sentrumskjernen nordfra og opp mot stasjonen.



Figur 38 – Lloyds marked sett fra Nordre park (Kilde kommunens kartløsning).

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



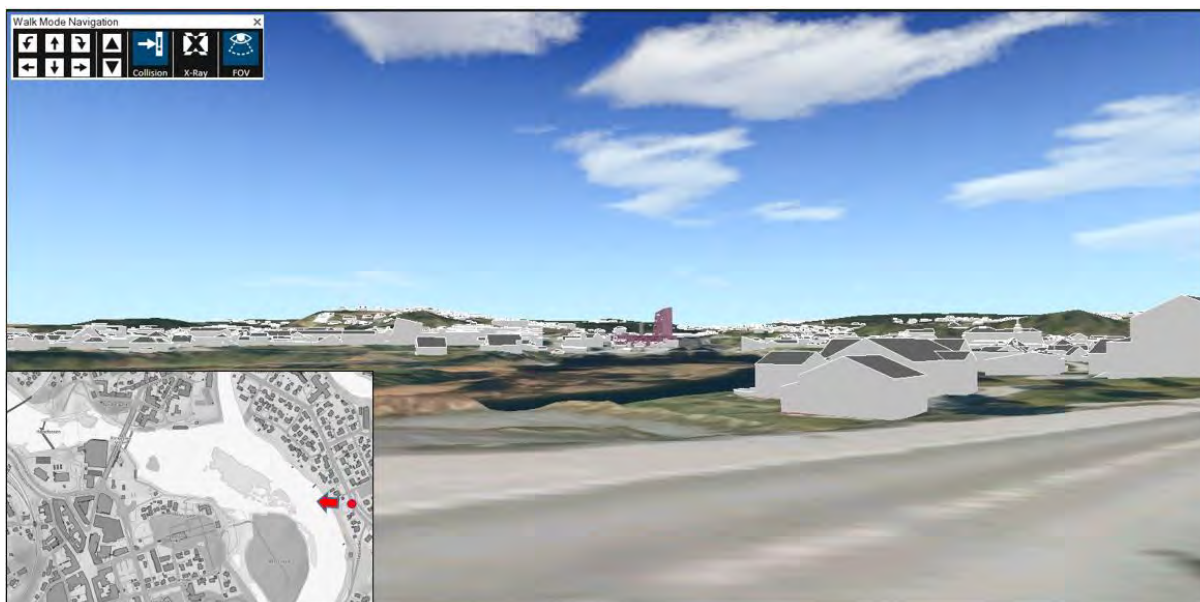
Figur 39 – Lloyds marked sett fra Hønefoss bru (Kilde kommunens kartløsning).



Figur 40 Lloyds marked sett fra Gledeshuset (Kilde kommunens kartløsning).

5.10 Fjernvirkning

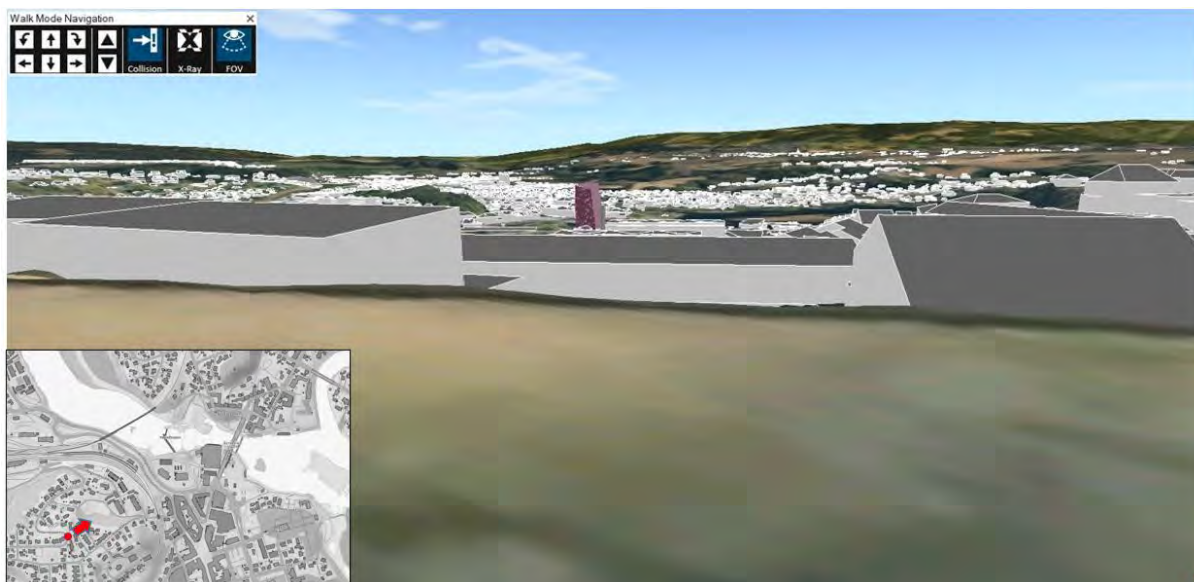
I vedlegg med illustrasjoner av nær- og fjernvirkninger er det vist fjernvirkninger fra Ole Thorkelsensvei (Stølandet), Rabbaveien og Vinterroveien. Høyhuset får begrensa fjernvirkning fra Rabbaveien, men vil ha noe mer virkning fra Ole Thorkelsens vei hvor den bryter landskapssilhuetten og fra Vinterroveien hvor det vises hvor mye høyere høyhuset blir enn omkringliggende bebyggelse.



Figur 41 Lloyds marked sett fra Ole Thorkelsens vei, Stølandet (Kilde kommunens kartløsning).



Figur 42 Lloyds marked sett fra Rabbaveien (Kilde kommunens kartløsning).



Figur 43: Lloyds marked sett fra Vinterroveien (Kilde kommunens kartløsning).

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 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.

5.11 Sol-/skyggeforhold

Sol/skyggeanalyse er generert med 3D-modellen og vist i følgende vedlegg:

- Sol- og skyggeanalyse Lloyds marked Alternativ 1
- Sol- og skyggeanalyse Lloyds marked Alternativ 2
- Sol- og skyggeanalyse Lloyds marked – Sammenligning av skygge fra Alternativ 1 og 2 ved vintersolverv

Skygge-virkningen av foreslått bebyggelse for omgivelsene er begrenset og vil hovedsakelig berøre fossen og Nordre park.

Ved sommersolverv vil det for begge alternativene ikke bli skygge i mesteparten av fossen. Ved vår- og høstjevndøgn vil skyggen av fossen fra høyhuset være lang, men likevel dekke en begrenset del av den totale fossen.

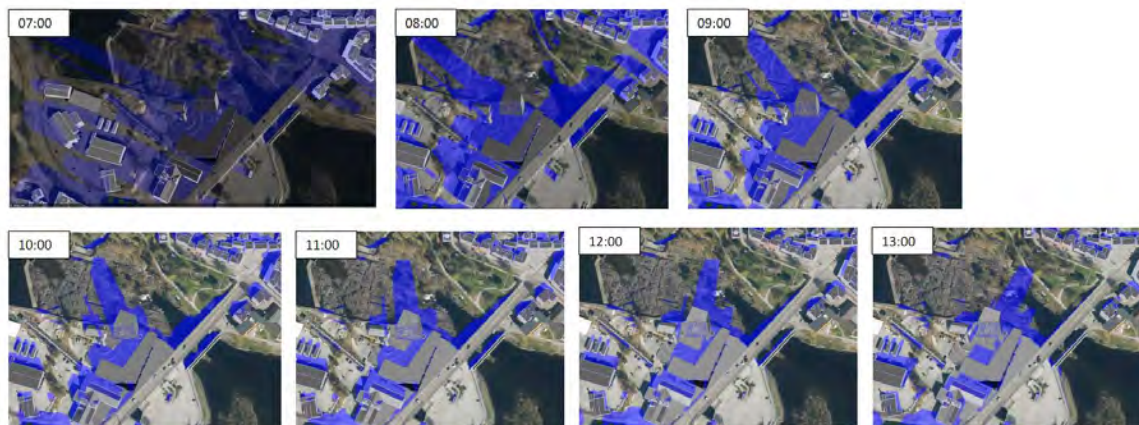
Ved vintersolverv vil skyggen fra høyhuset være svært lang, men analysene viser at på denne tiden av året så er det allerede mye skygge fra eksisterende bebyggelse og terreng. Høyhuset vil ikke tilføre mye ny skygge.

Vårjevndøgn - 21. mars kl. 07.00 – 17.00:

Ved vårjevndøgn vil skyggen over fossen fra høyhuset være lang, men likevel dekke en begrenset del av den totale fossen.

For begge alternativene vil skyggen fra høyhuset strekke seg inn det nedre nivået av nordre park mellom kl.12:30 og 16:30.

Skygge fra foreslått bebyggelse vil heller ikke ved jevndøgn nå fram til verken Nordre park, Hammerbrogate eller Nordre torv.

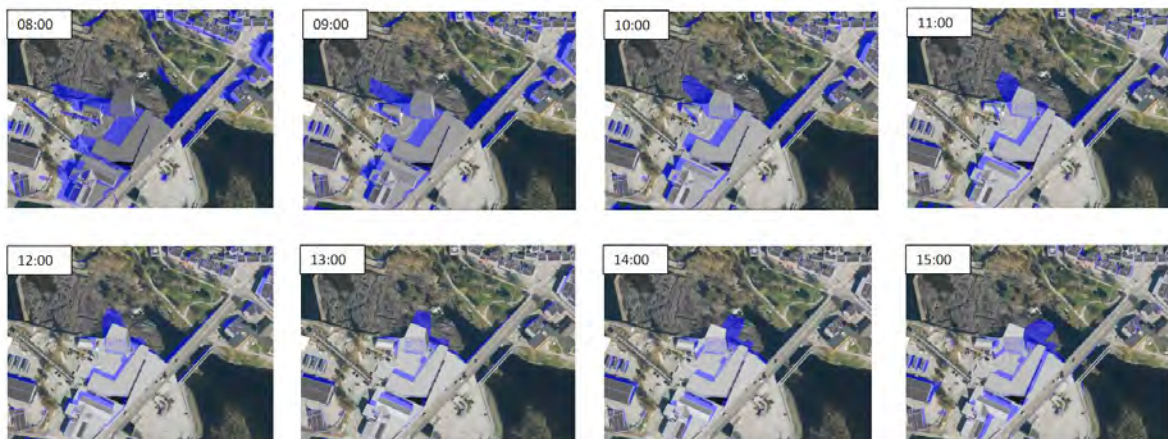


Figur 44 Sol skygge ved vårjevndøgn 21. mars (kilde: 3D-modell Ringerike kommune)

Sommersolverv - 21 juni:

Ved sommersolverv vil det foreslåtte høyhuset gi skygge på fossen fram til kl. 17:00. Skyggen vil være noe kortere for planforslagets Alternativ 2 - hvor regulert høyde på høyhuset er redusert med 7,5 meter - men for begge alternativene vil mesteparten av fossen ikke få skygge.

Ved sommersolverv vil skygge fra foreslått bebyggelse ikke nå fram til verken Nordre park, Hammerbrogate eller Nordre torv.

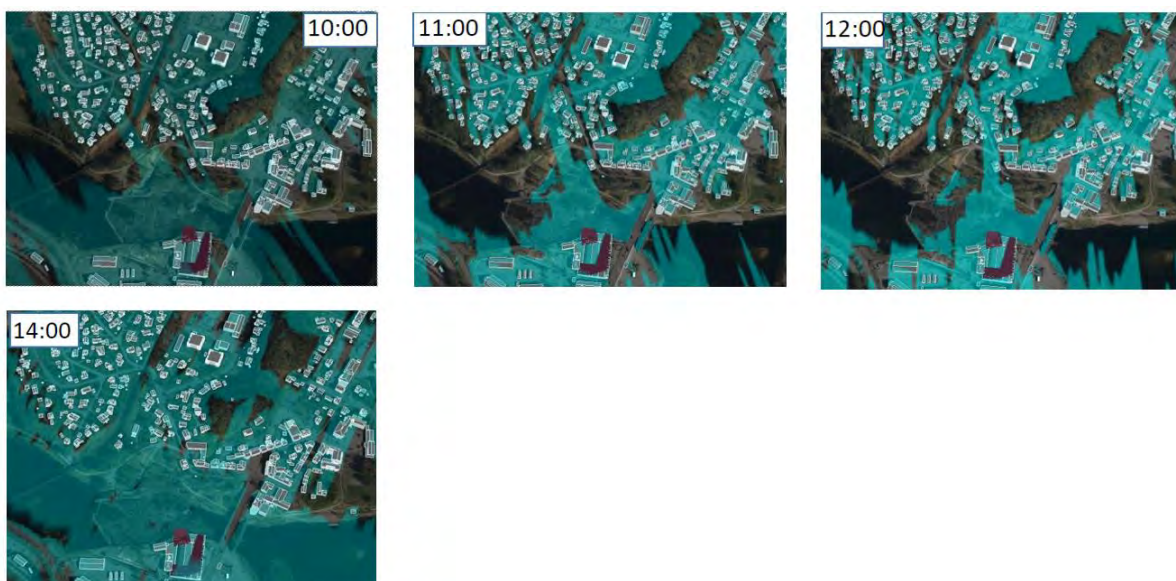


Figur 45 Sol skygge ved sommersolhverv 21.juli (kilde: 3D-modell Ringerike kommune)

Vintersolhverv 21.desember:

Ved vintersolhverv vil skyggen fra høyhuset være svært lang, men analysene viser at på denne tiden av året så er det allerede mye skygge fra eksisterende bebyggelse og terreng. Høyhuset vil ikke tilføre mye ny skygge.

Figuren under viser skygge fra all bebyggelse (eksisterende og ny bebyggelse fra Lloyds marked) med skygger kun fra nye bygg og terreng på ulike tidspunkter.



Figur 46 Sol skygge ved vintersolhverv 21. desember (kilde: 3D-modell Ringerike kommune)

5.12 Nærmiljø og byutvikling

Med sin nære beliggenhet til jernbanestasjonen og plassering midt i Hønefoss sentrum, er Lloyds marked et godt utgangspunkt for miljøvennlige transportløsninger. Dagens Hønefoss er i stor grad bilbasert, men sterkere restriksjoner for parkering og foretting 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.

Nå som Ringerike Stormarked mer eller mindre ligger brakk, er den gamle handelsaksen mellom Stormarkedet og Kuben 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 Sentrumskvartalet hvor det blant annet er kino, bibliotek, matbutikk og noen få andre butikker. 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.

At kjøpesenteret Kuben ligger i sentrum er positivt for konkurranseevnen til sentrum. Det er positivt at Hønefoss ikke har store kjøpesentre 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 økte befolkningsveksten som vil stimuleres av ny E16 og Ringeriksbanen.

5.13 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 knytte 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 mange 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 trafiksikkert 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.

5.14 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 transformasjon 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.

Konkret setter reguleringsbestemmelsene følgende krav til hele planområdet:

- Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for publikum, skal sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper.
- Hensynet til universell utforming må vurderes opp mot hensynet til kulturminnevern. Det skal tilstrebese universell utforming, med materialbruk tilpasset kulturminnet/omgivelsene.
- Ved nyplanting skal det kun benyttes allergivennlige planter.

Det er også satt dokumentasjonskrav til at det skal redegjøres for universell utforming ved innsending av rammesøknad og at løsninger for universell utforming skal vises på utomhusplanen.

5.15 Trafikkforhold

5.15.1 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)
- › Parkeringstiltak (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)

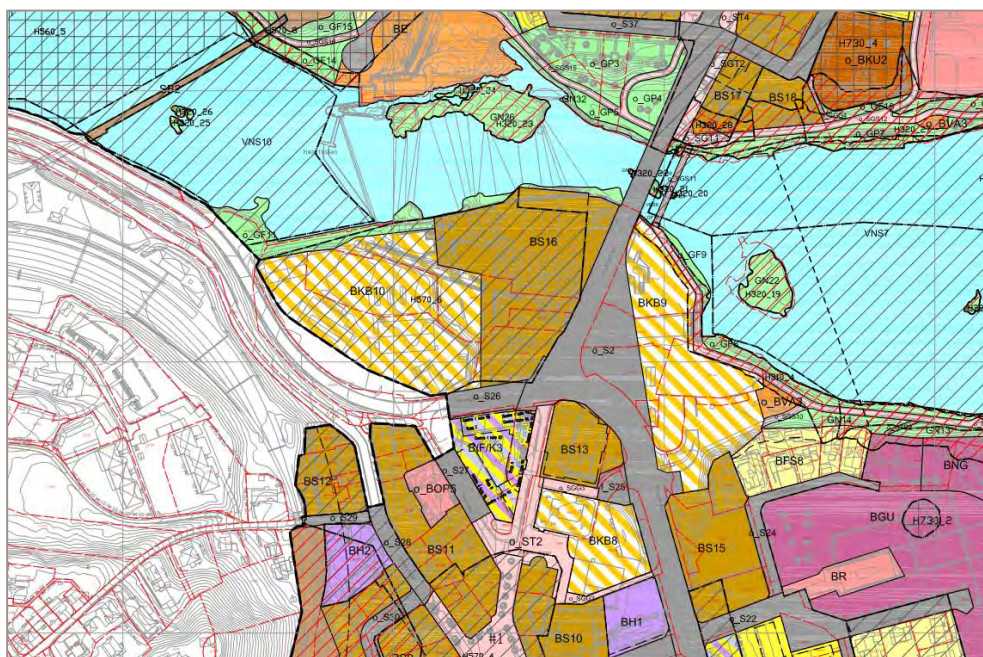
Konsekvenser av områdereguleringsplanen er vurdert for følgende temaer (med vurdering i kursiv):

- › 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. Kommunen jobber kontinuerlig med oppfølging av byplanens mål om bedre tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport. Dette omfatter bl.a. utvidelsen av “Elvelangs”, bru over elva og nye sykkelveier og fortau og ombygging av veier til gater.

5.15.2 Planforslagets forhold til områderegulering Hønefoss (byplan)

I områdeplanen er planområdet markert som felt BS16 og er avsatt til sentrumsformål. Planforslaget er tråd med arealformålet i byplan.



Figur 47: Utsnitt av Områdeplan for Hønefoss sentrum. Kilde: Ringerike kommune.

Planforslaget er i tråd med byplanens utnyttelsesgrad og høydebegrensning. Planforslaget har en høydebegrensning på høyhuset til kote + 125,5, det vil si 4 meter lavere enn byplan.

Planforslaget følger opp byplanens føringer om bevaring, og at utvikling skal bidra til å sikre aktivitet og attraktivitet i den viktige akse mellom Nordre og Søndre torv. Førsteetasjer skal ha publikumsretta virksomhet med atkomst fra torgene. Bevaringsverdige bygninger, bygningsdeler og anlegg reguleres i tråd med byplanen - også plassering og utforming av ny bebyggelse og torg.

Planforslaget er i tråd byplan når det gjelder kjørevegformålet ved Hønefoss bru. I formålet kan det opparbeides kjøreveg, kollektivfelt, speedsykelrute og grøntareal. Kvalitetsprogrammet og illustrasjonsplanen i byplan 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 forbeholdes byliv og uteopphold. Det skal legges vekt på gangforbindelser, soner for opphold, aktivitet og sykling. Blågrønne løsninger skal være fremtredende i gater og torg.

Planforslaget hensyntar byplanens løsning for Hønefoss bru der bruket vris slik at det følger Kongens gate. Samtidig skal Kongens gate eventuelt heves flere meter for å jevne ut terrengforskjellene. På denne måten åpnes det opp for å etablere et større torg mellom ny vegtrase og

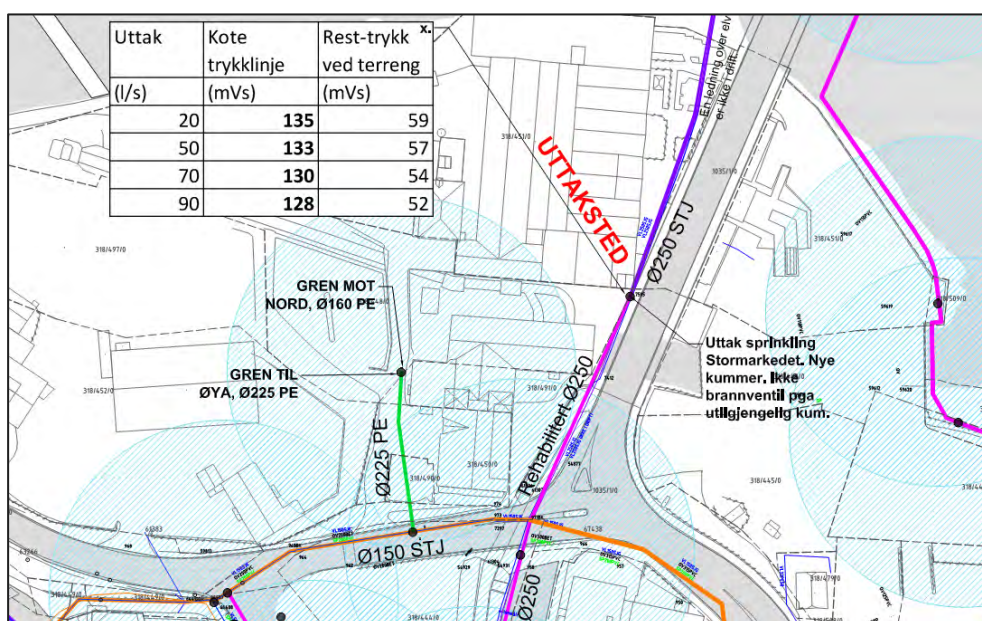
Lloyds marked i forbindelse med utvikling av Øya og Tippen. Planforslaget er imidlertid ikke avhengig av vridning av brukaret.

5.16 Teknisk infrastruktur

5.16.1 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 6: 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.

5.16.2 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.

Følgende rekkefølgefølgekrav er stilt for avløp i nr 2.2. i bestemmelsene:

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

5.16.3 Overvann:

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.

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 jorddybde og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises"

Følgende fellesbestemmelser er satt til overvann i reguleringsplanbestemmelsene nr 3.4:

- *Overvann skal håndteres i tråd med den strengeste av enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering fra kommunen og fra NVE; retningslinje 4/2022 "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar".*
- *Overvann skal håndteres åpent og lokalt og ledes bort i trygge flomveier. Åpen håndtering med flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebnes, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordryningsvolum, grønne tak, vannspeil eller åpen vannvei.*
- *Ny vegetasjon innenfor planområdet skal være pollineringsvennlig.*

I tillegg er det rekkefølgekrav for overvann:

- *Nr 2.3: Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal helhetlig plan for overvannshåndtering, med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene, være godkjent av kommunen, jf. nr. 3.4.*
- *Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal tiltak som følger av helhetlig plan for overvannshåndtering være etablert, jf. nr. 3.4.*

5.16.4 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 Varmer 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 Varmer AS hvis en ønsker tilknytning. Det er etablert et kjølenett i deler av Hønefoss Sentrum, men det er foreløpig ikke idriftsatt.

5.16.5 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.

5.17 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.

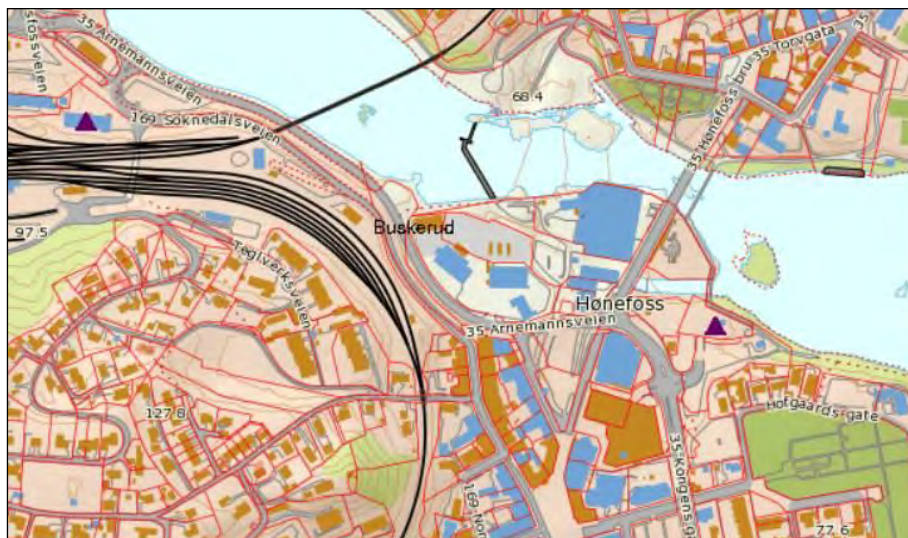
Planområdet ligger i en del av Hønefoss preget av sentrumsbebyggelse. Århundrer med menneskelig aktivitet kan ha gitt opphav til diffus forurensning. Arbeider som omfatter gravearbeider i Hønefoss sentrum medfører krav om gjennomføring av miljøtekniske grunnundersøkelser etter krav gitt i Forurensningsforskriften 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.

Følgende rekkefølgebestemmelse om grunnforurensning er tatt inn i reguleringsplanbestemmelsene nr 2.1støy:

Før det kan gis rammetillatelse 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 rammetillatelse kan gis.



Figur 7: Utsnitt fra KLIF kart over Grunnforurensning. Det er ikke registrert grunnforurensning innen planområdet. Det er derimot vist en lokalitet på Tippen, sør for planområdet, markert med lilla trekant. (Kilde: COWI AS).

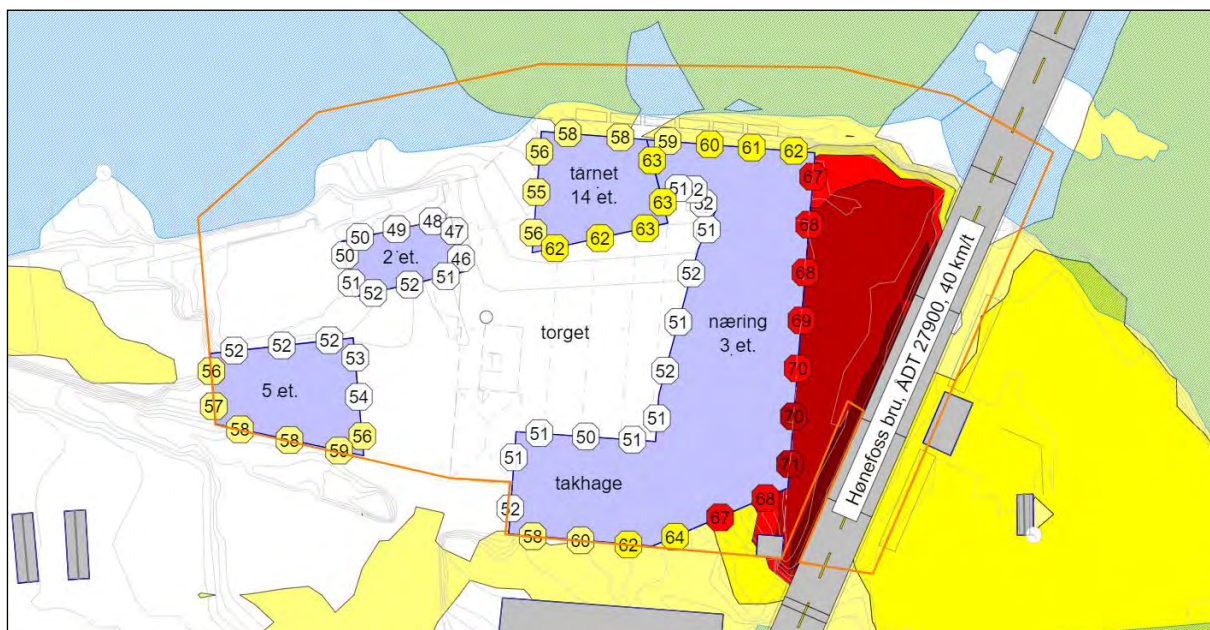
5.18 Støyforurensning

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.

Anleggsstøy er regulert slik i bestemmelsene (nr. 3.8):

Bygge- og anleggsstøy skal være i tråd med T-1442 eller til enhver tids gjeldende nasjonale støyretningslinje, og avvik skal håndteres i tråd med retningslinjen.

Redegjørelse for støv og støy (prognoser og avbøtende tiltak) i anleggsperioden skal sendes inn og godkjennes sammen med søknad om igangsettingstillatelse



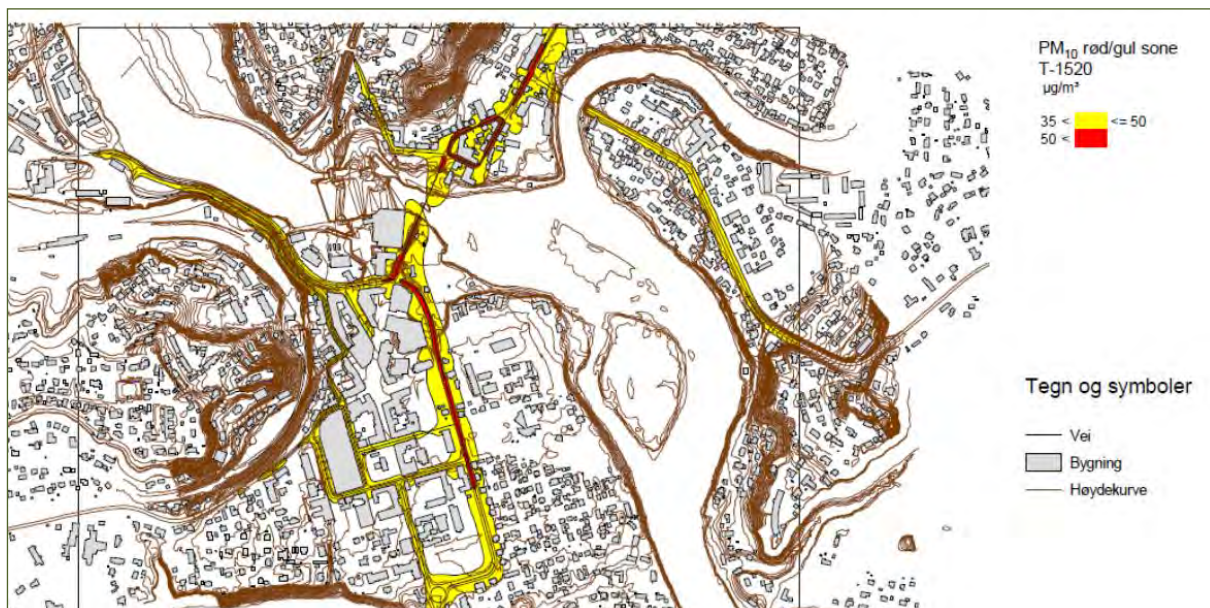
Figur 8: Illustrasjonen viser beregnet støynivå i 2,0 m høyde over terreng. Kartet indikerer dermed forventet støynivå på uteoppholdsareal på bakkeplan. Kartet viser i tillegg høyeste beregnede utendørs støynivå på fasade ved nye bygninger uavhengig av etasje. (Kilde: COWI AS)

For ytterligere informasjon, se Temarapport støy.

5.19 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.

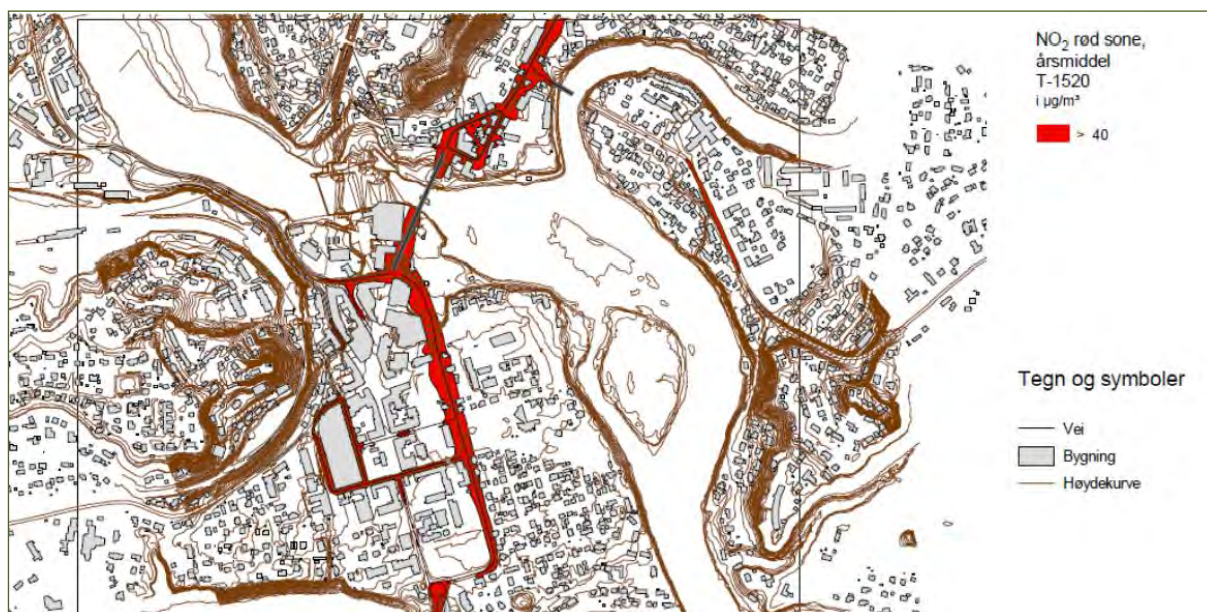
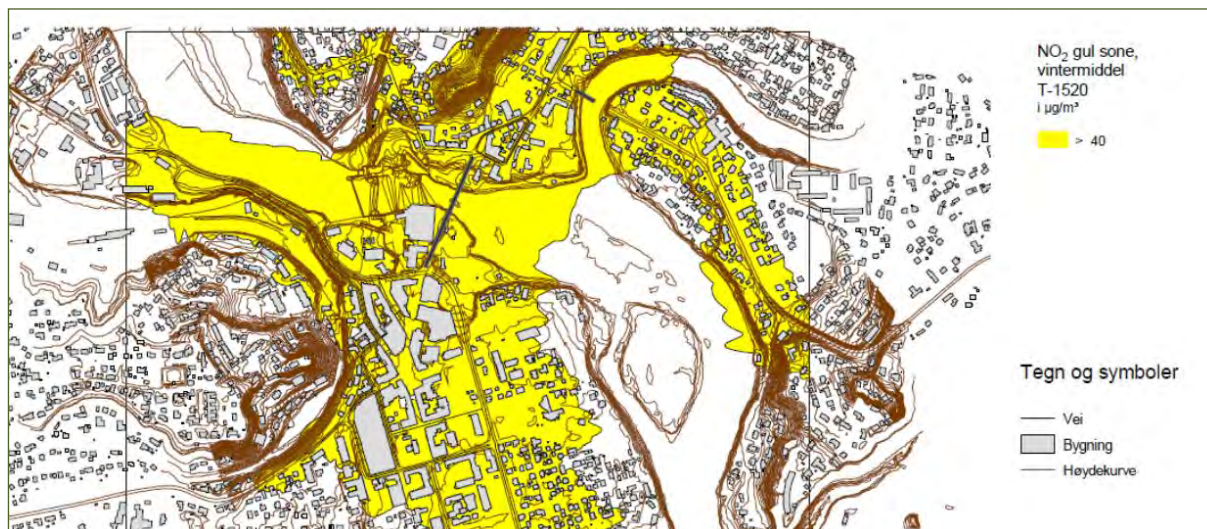
Luftsonekartene i områdereguleringsplanen viser at for dagens situasjon overstiger nedre grense for rød sone i henhold til retningslinje T-1520 for en del av planområdet ved Hønefoss bru.



Figur 9: 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 10: To luftsonekart som viser modellerte konsentrasjoner av nitrogendioksid (NO₂) for dagens situasjon forområdet ved Hønefoss. (Kilde: Områdereguleringsplan for Hønefoss.

Tiltak som følge av områdereguleringsplanen (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.

I bestemmelsene 5.2.1 står det at «Luftinntak til bebyggelse skal plasseres vekk fra forurensningskilder». Det er også lagt inn følgende dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (nr 4.1):

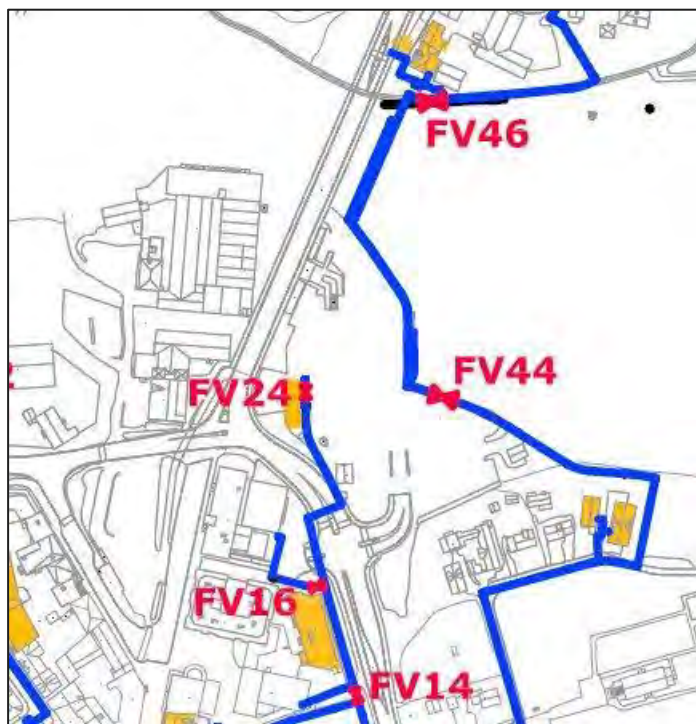
- Redegjørelse for tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.

og ved igangsettingstillatelse (4.2):

Redegjørelse for støv og støy (prognoser og avbøtende tiltak) i anleggsperioden, jf. nr. 3.8.

5.20 Energibruk

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



Figur 11: Oversikt fjernvarme - innspill fra Vardar ifm varsel om oppstart

Bestemmelsenes nr. 4.1 krever at det med rammesøknaden redegjøres for tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.

Planbestemmelsene setter krav til at fasadematerialene skal være av høy kvalitet (nr 5.1.1.1) og at materialbruk skal være visuelt forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie. for øvrig settes det ikke andre miljøkrav til materialbruk.

Løsningene som er vist i Snøhettas Mulighetsstudie, redegjort for under, er å oppfatte som en studie av muligheter, men er ikke sikret i plankart og bestemmelser utover at det skal sikres bærekraftig bybebyggelse (jf. nr. 1 Planens hensikt).

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.

5.21 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 Byggningsloven. Prinsippene er beskrevet og vurdert nedenfor.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

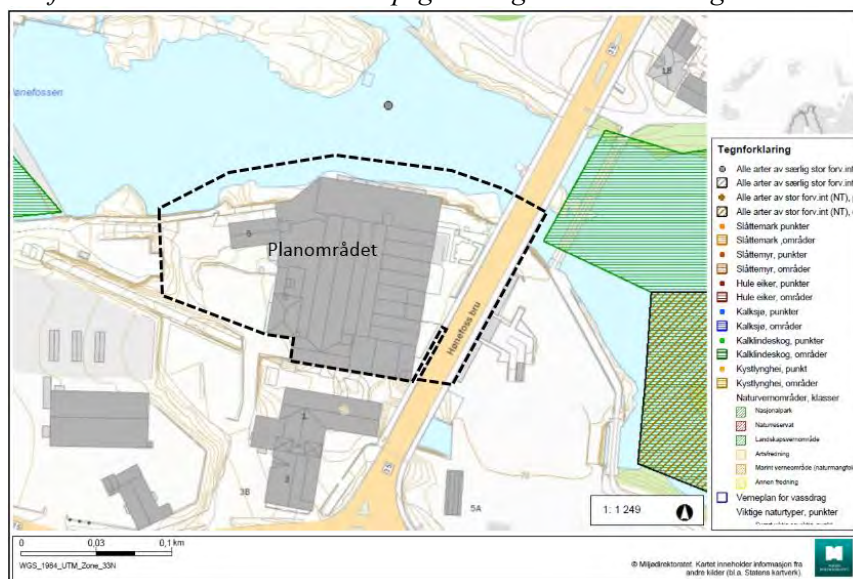
Kunnskapsgrunnlaget skal være tilstrekkelig for å kunne beskrive relevante sider ved naturmangfoldet på stedet, deriblant identifisere viktige forekomster av arter, naturtyper og økologisk tilstand. Det skal også være tilstrekkelig for å kunne belyse effekter av tiltaket på naturmangfoldet sett i lys 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 12: 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 som vil sikre mot forurensning av vassdrag og påvirkning på naturmangfold.

5.22 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 er innarbeidet 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 er innarbeidet bestemmelser knyttet til sikring av kulturminner. Dokumentasjonskravet er ved rammetillatelse. Med søknad om ramme tillatelse skal det sendes inn og godkjennes en plan for sikring av verneverdig bebyggelse og anlegg ved grave-, rive og byggearbeider.
- 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 hendelsene/situasjonene som utgjør en middels risiko:

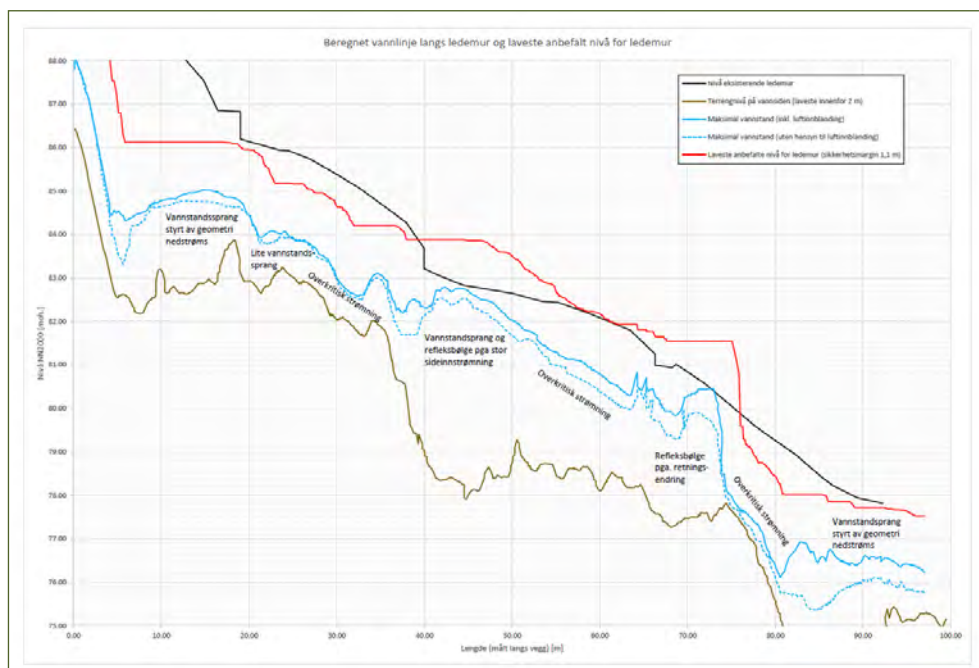
5.22.1 Flom/oversvømmelse

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. Etter dialog med NVE før 2.gangsbehandling av planforslaget er sikkerhetsmargin satt til 1,1 meter (reguleringsbestemmelsene nr. 2.2).

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 og må godkjennes ved søknad om igangsettingstillatelse. Viser til nr. 2.2 i reguleringsbestemmelsene.



Figur 13: 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 er innarbeidet rekkefølgebestemmelser knyttet til flom, iht. vannlinjeberegning og 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 ifm 200 årsflom» pluss en sikkerhetsmargin på 1,1 meter.

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal det være dokumentert at ledemuren vil tåle belastningen av en dimensjonerende flom (vannmengde og hastighet) i fossen (200-årsflom) i tråd med Norsk prosjekteringsstandard, jf. nr. 2.2, 3. punkt. Skriftlig dokumentasjon på dette i henhold til Norsk prosjekteringsstandard skal være utarbeidet av person med tilstrekkelig fagkompetanse innen hydrologi og hydraulikk, og oversendes kommunen. Dokumentasjonen på at ledemuren vil tåle belastningen skal i tillegg være kvalitetssikret av et uavhengig foretak med tilsvarende kompetanse. Med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon på at det er gjennomført uavhengig kontroll av prosjektering etter SAK10.

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal flomsikringstiltak for bebyggelse på vertikalnivå 1 være godkjent, jf. nr. 5.2.2 1. punkt.

Før bebyggelse tas i bruk:

Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren være ferdigstilt og i tråd med Norsk prosjekteringsstandard, jf. nr. 2.2, 3. og 4. punkt. Med søknad om brukstillatelse skal det følge dokumentasjon på at det er gjennomført uavhengig kontroll av utførelsen etter SAK10.

- Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal flomsikringstiltak for bebyggelse på vertikalnivå 1 være etablert, jf. nr. 5.2.2, 1. punkt.

5.22.2 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.

5.22.3 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. Bygningsmessige 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. 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 forutsettes at kravet i TEK17 blir oppfylt.

5.22.4 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.

5.22.5 Kulturminner

Ingen bygninger i planområdet er fredet etter kulturminneloven, men området er oppført i Riksantikvarens database over Nasjonale interesser i by (NB-registeret). I gjeldende Områdereguleringsplan for Hønefoss er store deler av planområdet regulert til hensynssone - bevaring kulturmiljø. (med unntak av Norpapp-bygget og areal i fossen) Bevaringsverdig bebyggelse er regulert med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering. Bygg og bygningsdeler med tykt omriss skal bevares. Hensynssonen og byggene med tykt omriss (som vist i kartet under) er sikret i reguleringskart og bestemmelser i forslag til detaljreguleringsplan.

Figur 14: Fra områdereguleringsplan for Hønefoss, med bygninger som skal bevares (tykt omriss).

I en ROS-sammenheng vil risiko være knyttet til skader som kan skje i anleggsfasen. Det er vanskelig å risikovurdere dette.

Reguleringsbestemmelsenes nr. 4.1 sikrer at det ved søknad om rammetillatelse sendes inn og godkjennes plan for sikring av verneverdig bebyggelse og anlegg ved grave-, rive- og byggearbeide

5.22.6 Luftforurensning

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for luftforurensning ifm, områdereguleringsplan 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 områdereguleringsplanen (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 områdereguleringsplan 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.