



**Arkiv:** PLANID-421,  
PLANNAVN-Lloyds  
marked,  
PLANTYPE-35,  
ESA ARKIV-  
16/3915  
**Journalpostnr.:** 20/10633-15  
**Saksbehandler:** Linda Kristin  
Nethus  
**Dato:** 24.03.2021

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
20/21	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	12.04.2021
12/21	Formannskapetets Strategi og plan	21.04.2021

### 421 Detaljregulering for Lloyds marked - 1. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 12.04.2021 - 20/21

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) fremmes, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-11, 5-2 og 12-10. *Tronrud Eiendom tilrettelegger for bred medvirkning og dialog med allmennheten mens planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i god tid før høringsfristen - med forutsetning om at smittevernreglene følges.*

2. Forslagsstiller må illustrere virkningen av en foreslått BYA på 700 m<sup>2</sup> for *tårnet* (§ 3.1.13) før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Alternativt må forslagsstiller redusere BYA i tråd med mulighetsstudiet Lloyds marked revisjon 2 – Juli 2019.

3. Forslagsstiller må før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn dokumentere fjernvirkningen i øyehøyde, uten løv på trærne og i riktig målestokk, fra flere vinkler:

- Fra gangveien nedenfor Gledeshuset
- Fra Nordre park
- Fra Arnemannsveien 3 inn mot *pipeplassen* og *tårnet*

4. Rådmannen skal før sluttbehandling sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

5. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende Områderegulering Hønefoss (planID 431), vedtatt 05.09.2019, ved godkjenning av Detaljregulering med navn Lloyds marked planID 421.

## Rådmannens innstilling:

«Skriv her»

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) fremmes, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-11, 5-2 og 12-10.
2. Forslagsstiller må illustrere virkningen av en foreslått BYA på 700 m<sup>2</sup> for *tårnet* (§ 3.1.13) før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Alternativt må forslagsstiller redusere BYA i tråd med mulighetsstudiet Lloyds marked revisjon 2 – Juli 2019.
3. Forslagsstiller må før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn dokumentere fjernvirkningen i øyehøyde, uten løv på trærne og i riktig målestokk, fra flere vinkler:
  - Fra gangveien nedenfor Gledeshuset
  - Fra Nordre park
  - Fra Arnemannsveien 3 inn mot *pipeplassen* og *tårnet*
4. Rådmannen skal før sluttbehandling sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
5. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende Områderegulering Hønefoss (planID 431), vedtatt 05.09.2019, ved godkjenning av Detaljregulering med navn Lloyds marked planID 421.

## Sammendrag:

Forslaget til privat detaljregulering for Lloyds marked er utarbeidet av COWI AS på vegne av Tronrud Eiendom AS. Mulighetsstudiet er utarbeidet av Snøhetta. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny bebyggelse for forretning, tjenesteyting og kontor, eventuelt hotell med konferanse, og å sikre bevaringsverdige bygninger og anlegg. Planforslaget for Lloyds marked er utformet for å kunne realisere en utbygging i tråd med Snøhettas mulighetsstudie Lloyds marked revisjon 2 – Juli 2019 (vedlegg 4).

### Kulturminner, arkitektur og estetikk:

Rådmannen mener at utvikling i tråd med planforslaget kan bidra til at området revitaliseres og knyttes opp mot sentrum med et nytt byrom rundt pipa, ny bruk for kulturminnene i området, ny moderne bybebyggelse med utadrettede funksjoner og en takterrasse med utsiktspunkt over fossen.

Planforslagets hovedgrep ivaretar de ikoniske delene av bevaringsverdig bebyggelse mot Hønefoss bru (jugendgavlene (buene) og klokketårnet) og fristiller teglsteinspipa og teglsteinsbygningen i vest. I utarbeidelsen av planforslaget, og i overordnet Områderegulering Hønefoss (byplan), har det vært tett dialog mellom forslagsstiller, kommunen og Buskerud fylkeskommune (som regional kulturminnemyndighet). Bevaringsverdige bygninger, bygningsdeler og anlegg reguleres i tråd med byplanen, og det foreslås at ny bebyggelse danner en kontrast til det eksisterende for å synliggjøre den bevaringsverdige bebyggelsen, og fremheve dens kvaliteter. Høy kvalitet i materialbruk og utforming er svært viktig i denne planen. Bestemmelsene i § 3.1.3 Utforming og omgivelseskvalitet og bestemmelsene for hensynssone kulturmiljø (§§ 11.1.1 – 11.1.9) skal bidra til å sikre estetikken i videre prosjektering.

### Utnyttelsesgrad og landskapsvirkninger:

Planforslaget følger opp nasjonale, regionale og kommunale føringer om høy utnyttelse og vekst nær kollektivknutepunkter. Dette vil bidra til å bygge opp under framtidig stasjon på Ringeriksbanen og Bergensbanen. Planforslaget er i tråd med byplanens rammer for utnyttelsesgrad (% BRA), og forslag til høydebegrensninger er i tråd med byplanen.

Høy utnyttelse i dette området betyr at ny bebyggelse vil synes godt. *Tårnet* vil bli et

landemerke og markere en overgang når man beveger seg blant annet inn mot sentrumskjernen nordfra og opp mot stasjonen. Forslagsstillers ønske om mulighet for en økning av *tårnets* grunnflate fra 600 m<sup>2</sup> (i byplanen) til 700 m<sup>2</sup> BYA (for å gi nødvendig fleksibilitet i videre prosjektering) må vurderes nærmere når virkningen av en slik økning i grunnflaten er illustrert. Rådmannen foreslår (vedtakspunkt 2) at forslagsstiller før offentlig ettersyn av planforslaget skal illustrere virkningen av en foreslått BYA på 700 m<sup>2</sup> for *tårnet* (§ 3.1.13). Alternativt må forslagsstiller redusere BYA i tråd med mulighetsstudiet Lloyds marked revisjon 2 – Juli 2019. Rådmannen foreslår også (vedtakspunkt 3) at forslagsstiller før offentlig ettersyn av planforslaget skal dokumentere fjernvirkningen fra flere vinkler, for å danne et bredere inntrykk av landskapsvirkningene.

Ny bebyggelse (kun *tårnet*) vil om sommeren gi begrenset med endringer i sol- og skyggeforholdene for omgivelsene, med unntak av på fossen. Mellom høstjevndøgn (22. september) og vårjevndøgn (21.mars) vil skyggen fra *tårnet* bevege seg over nedre deler av Nordre park, og i svært begrenset grad berøre eksisterende bebyggelse.

#### Medvirkning:

Rådmannen forutsetter at Tronrud Eiendom tilrettelegger for bred medvirkning mens planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i god tid før høringsfristen - med forutsetning om at smittevernreglene følges.

#### Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget – etter at tilfredsstillende dokumentasjon er mottatt - sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. forslag til vedtakspunkt 2 og 3.

### **Formannskapetets Strategi og plan 21.04.2021:**

#### **Behandling:**

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

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) fremmes ikke.
1. Forslagstiller bes bearbeide planen slik at den ikke inneholder byggehøyder over maksimalt 6 etasjer med naturlig nedtrapping av etasjer mot fossen, samt at byggene gis en utforming som ivaretar hensynet til bevaringsverdig bebyggelse, elva/fossen og omgivelsene for øvrig på en betydelig mer skånsom måte.
1. Forslagsstiller bes innarbeide en løsning for videreføring av «Elvelangs», fortrinnsvis langs elva, fra Tippen, gjennom planområdene «Øya» og «Lloyds marked» frem til jernbanestasjonen.
1. Forslagstiller bes videre om å fremme revidert planforslag sammen med områdene «Øya» og «Tippen» der også tilgrensende veisystem inngår, slik at man sikrer en mer helhetlig utvikling av området.
1. Punktene som fremkommer av rådmannens forslag til vedtak i punkt 3 må innarbeides i de reviderte planene før saken fremmes på nytt.
1. I det reviderte planforslaget må det redegjøres nærmere for tenkt bruk av bygget.

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

**Avstemming:**

Alternativ avstemming mellom hovedutvalgets (HMA) innstilling og Aasens (Sp) forslag ble hovedutvalgets (HMA) innstilling vedtatt mot 5 stemmer (Sp og Rødt)

**FS2- 12/21 Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) fremmes, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-11, 5-2 og 12-10. *Tronrud Eiendom tilrettelegger for bred medvirkning og dialog med allmennheten mens planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i god tid før høringsfristen - med forutsetning om at smittevernreglene følges.*
2. Forslagsstiller må illustrere virkningen av en foreslått BYA på 700 m<sup>2</sup> for *tårnet* (§ 3.1.13) før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Alternativt må forslagsstiller redusere BYA i tråd med mulighetsstudiet Lloyds marked revisjon 2 – Juli 2019.
3. Forslagsstiller må før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn dokumentere fjernvirkningen i øyehøyde, uten løv på trærne og i riktig målestokk, fra flere vinkler:
  - Fra gangveien nedenfor Gledeshuset
  - Fra Nordre park
  - Fra Arnemannsveien 3 inn mot *pipeplassen* og *tårnet*
4. Rådmannen skal før sluttbehandling sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
5. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende Områderegulering Hønefoss (planID 431), vedtatt 05.09.2019, ved godkjenning av Detaljregulering med navn Lloyds marked planID 421.

**Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 12.04.2021:****Behandling:****Forslag til tillegg i rådmannens pkt. 1., foreslått av Tove Mette Pedersen, Venstre**

Ordlyden i pkt. 1 i rådmannens innstilling til vedtak endres til:

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) fremmes, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-11, 5-2 og 12-10. *Tronrud Eiendom tilrettelegger for bred medvirkning og dialog med allmennheten mens planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i god tid før høringsfristen - med forutsetning om at smittevernreglene følges.*

## **Alternativt forslag til vedtak p.v.a av Sp og Uavh., foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet**

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) fremmes ikke.
1. Forslagstiller bes bearbeide planen slik at den ikke inneholder byggehøyder over maksimalt 6 etasjer med naturlig nedtrapping av etasjer mot fossen, samt at byggene gis en utforming som ivaretar hensynet til bevaringsverdig bebyggelse, elva/fossen og omgivelsene for øvrig på en betydelig mer skånsom måte.
1. Forslagsstiller bes innarbeide en løsning for videreføring av «Elvelangs», fortrinnsvis langs elva, fra Tippen, gjennom planområdene «Øya» og «Lloyds marked» frem til jernbanestasjonen.
1. Forslagstiller bes videre om å fremme revidert planforslag sammen med områdene «Øya» og «Tippen» der også tilgrensende veisystem inngår, slik at man sikrer en mer helhetlig utvikling av området.
1. Punktene som fremkommer av rådmannens forslag til vedtak i punkt 3 må innarbeides i de reviderte planene før saken fremmes på nytt.
1. I det reviderte planforslaget må det redegjøres nærmere for tenkt bruk av bygget.

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

### **Avstemming ved navneopprop:**

**Braatens (Sp) forslag p.v.a. Sp og Uavh oppnådde 3 stemmer (Sp og Uavh.) og falt. Rådmannens innstilling, samt Pedersens (V) tillegg i rådmannens pkt. 1 ble vedtatt mot mot 3 stemmer (Sp og Uavh.)**

## **HMA- 20/21 Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) fremmes, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-11, 5-2 og 12-10. *Tronrud Eiendom tilrettelegger for bred medvirkning og dialog med allmennheten mens planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i god tid før høringsfristen - med forutsetning om at smittevernreglene følges.*
2. Forslagsstiller må illustrere virkningen av en foreslått BYA på 700 m<sup>2</sup> for *tårnet* (§ 3.1.13) før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Alternativt må forslagsstiller redusere BYA i tråd med mulighetsstudiet Lloyds marked revisjon 2 – Juli 2019.
3. Forslagsstiller må før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn dokumentere fjernvirkningen i øyehøyde, uten løv på trærne og i riktig målestokk, fra flere vinkler:
  - Fra gangveien nedenfor Gledeshuset
  - Fra Nordre park
  - Fra Arnemannsveien 3 inn mot *pipeplassen* og *tårnet*
4. Rådmannen skal før sluttbehandling sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
5. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende Områderegulering Hønefoss (planID 431), vedtatt 05.09.2019, ved godkjenning av Detaljregulering med navn Lloyds marked planID 421.

## Planområdet:



Illustrasjon 1: Planavgrænsningen til planforslag 421 Lloyds marked er vist med gul stiplet linje.

### Tidligere behandlinger og vedtak

Det ble avholdt oppstartsmøte for Stormarkedet og Tippetten mellom forslagsstiller og kommunen 23.02.2016. Formannskapet vedtok den 10.05.2016 (sak 86/16) å utsette saken. I tillegg ba de blant annet om at det raskt planlegges konsistente løsninger for samferdsel i Hønefoss sentrum. Den 21.06.2016 (sak 151/16) ble formannskapet bedt om å ta stilling til spørsmål om oppstart av planarbeid kun for Stormarkedet, hvilket de ga sin tilslutning til.

Arbeidet med detaljregulering for Lloyds marked ble stoppet opp i forbindelse med arbeidet med byplan, hvor Buskerud fylkeskommune kom med innsigelse av hensyn til bevaringsverdiene. Det har vært mye dialog med fylkeskommunen både om byplan og planforslaget for Lloyds marked. Bevaringsverdiene ble regulert til bevaring med overordnede rammer. Fylkeskommunen har vært positiv og kommunen har ivarettatt hensynene som har vært tatt opp gjennom utforming av bestemmelsene og plankart.

Området og planforslaget henger tett sammen med plan ID 387 Øya. Mulighetsstudiene for både *Lloyds marked* og *Øya* er utarbeidet av Snøhetta - og et forslag til helhetlig utvikling ligger i disse. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 2014/2015. Forslagsstiller ønsker snarlig å gjenoppta planarbeidet.

### Beskrivelse av saken

#### Beskrivelse av planområdet:

Området rundt fossen er en svært viktig del av historien og identiteten til Hønefoss. Eksisterende bygninger og anlegg er viktige spor etter industrivirksomheter ved fossen, og har til dels (svært) høy bevaringsverdi. De gamle industribyggene, særlig klokketårnet og

de nybarokke Jugendgavlene på Hønefoss Brugs sliperi har blitt identitetssymboler for Hønefoss by. Planområdet har stor lokal og regional kulturmiljøverdi og nasjonal interesse (det utgjør en del av området *Jugendgårdene* i Riksantikvarens NB!-register).

Planområdet huser bebyggelse for Ringerike Stormarked som 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. Forslagsstiller opplyser at deler av senteret er i svært dårlig forfatning og ikke i tråd med byggetekniske krav, og er derfor i all hovedsak avstengt, bortsett fra et treningssenter i drift. I vest er det et mindre parkerings- og snuareal med atkomst fra Arnemannsveien.

I dag er bevaringsverdige bygninger og konstruksjoner bygd inn i og sammen med noe nyere bebyggelse, og kommer ikke til sin rett i eksisterende situasjon.

Beskrivelse av planforslaget:

Nøkkelopplysninger i plansaken:

Forslagsstiller	Tronrud Eiendom AS		
Fagkyndig plankonsulent	COWI AS		
Eieropplysninger	<u>Gnr/bnr</u> 318/451 3007/1035/1	<u>Beskrivelse</u> Arnemannsveien 5 Hønefoss Bru	<u>Hjemmelshaver</u> Tronrud Eiendom Statens Vegvesen
Plantype	Detaljregulering		
Arealstørrelse	Vertikalnivå 2 (over bakken) = Vertikalnivå 1 (under bakken) =	Ca. 30 500 m <sup>2</sup> 6150 m <sup>2</sup> BRA	
Utnyttelsesgrad	Vertikalnivå 2 (over bakken): Felt BKB 1 Felt BKB 2 Felt BKB 3	5200 m <sup>2</sup> BRA 2400 m <sup>2</sup> BRA 6800 m <sup>2</sup> BRA	
	Vertikalnivå 1 (under bakken): Felt BAA Felt SPH = Bestemmelsesområde 1:	4100 m <sup>2</sup> BRA 6150 m <sup>2</sup> BRA	
Høydebegrensning	Vertikalnivå 2 (over bakken): Felt BKB 1 Felt BKB 2 Felt BKB 3	<u>Kote</u> + 90,5 <u>Kote</u> + 90,5 <u>Kote</u> + 129,5	
Arealformål	Vertikalnivå 2 (over bakken):	<ul style="list-style-type: none"> <li>Felt BKB 1: forretning, kontor eller tjenesteyting, og konferanselokaler til eventuelt hotell.</li> <li>Felt BKB 2: forretning, kontor eller tjenesteyting, og konferanselokaler til eventuelt hotell.</li> <li>Felt BKB 3: kontor eller hotell eventuelt med konferanse. I tillegg mulighet for forretning og tjenesteyting på nivået mot <i>Pipeplassen</i></li> </ul>	
	Vertikalnivå 1 (under bakken):	<ul style="list-style-type: none"> <li>Felt BAA: kontor, hotell eller forretning/tjenesteyting, kombinert med parkering, varelevering, boder og tekniske rom.</li> <li>Felt SPH: parkering. Renovasjon, boder og tekniske rom tillates.</li> </ul>	
Parkering	Parkering tillates kun i felt SPH og eventuelt i felt BAA som er underjordisk garasjekjeller (SPH) og underjordiske bruksarealer (felt BAA) – begge med atkomst fra Tippen. Felt SPH er på ca. 6150 m <sup>2</sup> BRA, og er illustrert med plass til ca. 135 parkeringsplasser for bil. Det er ikke skissert inn egen sykkelparkering i garasjekjeller, men skisseprosjektet viser ca. 40 parkeringsplasser mer enn minstekravet i byplan og nødvendig sykkelparkering kan etableres innenfor dette arealet.		





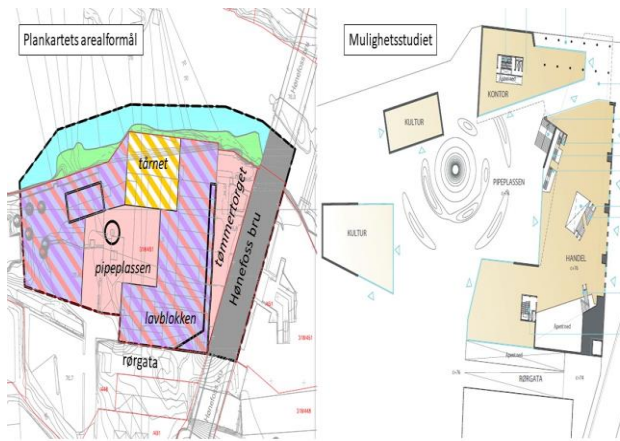
**Illustrasjon 2:** Forslag til detaljregulering vertikalnivå 2 (over bakken). Nesten hele planområdet reguleres med hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser i § 7.2. Bygning, bygningsdeler og konstruksjon som skal bevares er regulert med tykk strek. Resten av bebyggelsen foreslås revet og erstattet med ny bebyggelse. For tegnforklaring se tabellen med nøkkelopplysninger over.



**Illustrasjon 3:** Forslag til detaljregulering vertikalnivå 1 (under bakken). Felt SPH ligger på et nivå under felt BAA, og ligger under hele felt BAA og delvis under brua. For tegnforklaring se tabellen med nøkkelopplysninger over.

Ny bebyggelse vil, som Stormarkedet i dag, ha to etasjer under brua, se illustrasjon 3 (plankart vertikalnivå 1). Renovasjon, bilparkering og varelevering for felt BKB1 og BKB3 skal plasseres her. Vertikalnivå 1 har atkomst fra Tippen. Sykkelparkering skal plasseres både i garasjekjeller og på overflaten (vertikalnivå 2).

Planforslaget for Lloyds marked er utformet for å kunne realisere en utbygging i tråd med Snøhettas mulighetsstudie Lloyds marked revisjon 2 – Juli 2019 (vedlegg 4). Konseptet består av et handlesenter (*lavblokken*) og et kontor/hotellbygg (*tårnet*).



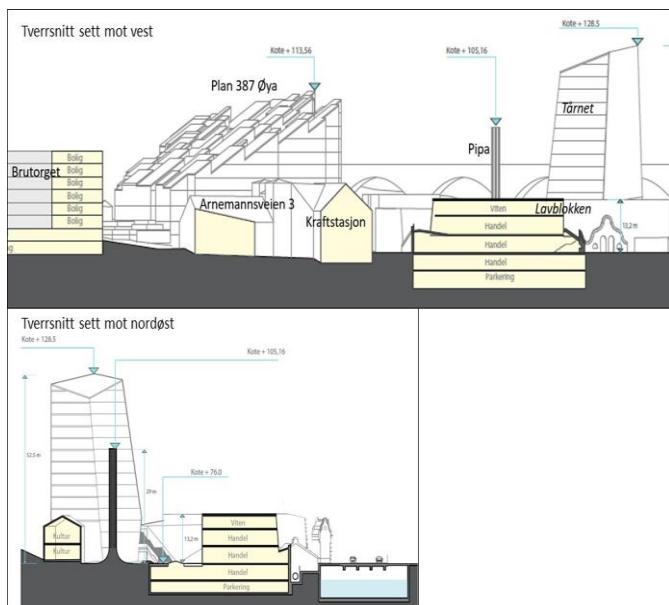
**Illustrasjon 4:** Viser mulighetsstudiets bygninger og byrom på plankartet.

Forslagsstiller redegjør for at det i utviklingen av planforslaget har vært fokus på å finne en god balanse mellom vern av kulturmiljøet og bygninger med høy symbol- og identitetsverdi, og tilrettelegging for ny utvikling. Ny bebyggelse foreslås plassert slik at den fremhever og frigjør den bevaringsverdige bebyggelsen, se illustrasjon 5. Pipa og teglsteinsbygningen i vest som i dag er innbygd i Stormarkedet fristilles og synliggjøres, se illustrasjon 8. Det foreslås at ny bebyggelse skal danne en kontrast til det eksisterende. Dette vil bidra til å synliggjøre den bevaringsverdige bebyggelsen, og fremheve dens kvaliteter.



**Illustrasjon 5:** Illustrasjonene fra Mulighetsstudiet (vedlegg 4) viser kontrasterende materialbruk på fasadene på ny bebyggelse, som er trukket tilbake fra Lloydsgavlene mot brua, fra klokketårnet og gavlen på teglsteinsbygningen mot rørgata. Videre vises *Lloyds marked* sett fra nordøst på brua, mulig utforming av *tømmertorget*, og gjennomgangen gjennom bygget til *pipeplassen*.

I planforslaget foreslås de samme høydebegrensningene som i byplan. Fasadehøyden på *lavblokken* vil kunne bli på maksimalt 14,5 meter (kote +90,5) mot *pipeplassen* og *tømmertorget*, fasadehøyden på *tårnet* vil kunne bli på maksimalt 53,5 meter (kote +129,5) mot *tømmertorget*. Pipa er fra kotenivå på *pipeplassen* 29 meter høy (til kote +105,16).



**Illustrasjon 6:** Tverrsnitt som viser eksisterende og foreslått bebyggelse, samt pipa og tilgrensende bebyggelse.

Feltene ST1 og ST2 reguleres til torg (se illustrasjon 4, 5 og 8), og er i mulighetsstudiet benevnt henholdsvis *tømmertorget* (området mellom buone og Hønefoss bru) og *pipeplassen* (rundt den eksisterende pipa). Torgene skal gis en bymessig utforming med høy materialkvalitet og grønne innslag (jf. bestemmelsenes § 4.3). Det meste av felt ST2 (*pipeplassen*) er i dag bebyggt (Stormarkedet). *Pipeplassen* kan ikke realiseres uten at Stormarkedet rives, med unntak av det som er regulert til bevaring i byplan (tykk strek på plankartet illustrasjon 2).

Eksisterende og nye forbindelser gjennom området er vist i illustrasjonen under. I planforslaget trekkes av sikkerhetsmessige grunner sammenhengende *e/velangs* inn til *pipeplassen* og ikke utenfor mot fossen. I forbindelse med heving av damkrona (mot plan 387 Øya) ser Ringerikskraft på en løsning for turvei, men det foreligger ikke noen endelig løsning enda.



**Illustrasjon 7:** Eksisterende og nye forbindelser i området.

Sikkerhet mot fossen og mot flom ivaretas i dag med en ledemur (flommur). Det gjør at man ikke har øyekontakt med fossen i dagens situasjon. Heller ikke fra den planlagte *pipeplassen* vil man kunne se fossen og elva - fordi området må være sikret mot flom. Forslagsstiller ønsker å gi allmennheten større adgang til fosselandskapet gjennom en takterrasse med utsikts plass med atkomst via trapp fra *pipeplassen* og via heis fra *lavblokken*. Trappa ses til høyre for *tårnet* i illustrasjon 8 under.



**Illustrasjon 8:** Illustrasjonen fra Mulighetsstudiet viser *pipeplassen*, teglsteinsbygningen til venstre, pipa, *tårnet*, trappa opp til takterrassen, utsiktspunktet til høyre for *tårnet* og *lavblokken* til høyre.

### Hvilken betydning har Ringerike kommunes 9 prioriterte FNs bærekraftsmål for denne saken:

	<p><b>God helse og livskvalitet:</b> Det tilrettelegges for <i>eivelangs</i> gjennom planområdet – og gjennom to nye offentlig tilgjengelige torv. Førsteetasjene skal ha utadrettet virksomhet. Torgene skal være universelt utformet og gis en bymessig utforming med høy materialkvalitet og grønne innslag, og prioritering av myke trafikanter.</p>
	<p><b>God utdanning:</b> Ikke relevant.</p>
	<p><b>Anstendig arbeid og økonomisk vekst:</b> Det tilrettelegges for arealer for forretning, tjenesteyting og kontor, eventuelt hotell, som kan skape nye arbeidsplasser i et område med god kollektivdekning.</p>
	<p><b>Industri, Informasjon og infrastruktur:</b> Vi føre til flere tilbud (handel og arbeidsplasser) i sentrum, og mer gange og sykkel.</p>
	<p><b>Mindre ulikhet:</b> Ikke relevant.</p>
	<p><b>Bærekraftige byer og samfunn:</b> Det tilrettelegges for høy fortetting i kollektivknutepunkt og med gangavstand til buss og bane.</p>
	<p><b>Stoppe klimaendringer:</b> Aktivitet i sentrum og nærhet til stasjonsområdet bidrar til redusert transportbehov, og dermed lavere klimagassutslipp.</p> <p><b>Livet på land:</b> Krav om miljørisikovurdering vil sikre mot forurensning av vassdrag og påvirkning på naturmangfold.</p>
	<p><b>Samarbeid for å nå målene:</b> Gjennom medvirkning (informasjonsmøte, høringer) og dialog med kommunen, tas det sikte på å tilfredsstille kommunens 9 prioriterte bærekraftsmål i planen.</p>

### Uttalelser og innspill til planoppstart:

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

Oppstart av planarbeid ble varslet og kunngjort i juni 2016, og det kom inn ni uttalelser/innspill (vedlagt). Fem fra overordnede myndigheter (fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og to fra Norges vassdrags- og energiverk), og tre er fra innbyggere og fjernvarmeleverandør.

#### Behov for informasjon og høringer:

Tronrud Eiendom har informert om at de tar sikte på å gjennomføre en ny runde med åpent informasjonsmøte og aktiv dialog ved offentlig ettersyn. Rådmannen forutsetter at Tronrud Eiendom tilrettelegger for bred medvirkning mens planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i god tid før høringsfristen – med forutsetning om at smittevernreglene følges. Avhengig av smittevernrestriksjoner kan det være enten fysisk folkemøte med påmelding eller digitale folkemøter - og dialog med allmennheten. Dette for at allmennheten får anledning til å stille spørsmål og gjøre seg kjent med planforslaget.

Planforslagets parkeringskjeller under brua vil erstatte dagens Stormarkedet, men forutsetter samtykke fra ny veieier Viken Fylkeskommune. Dette avklares i høringsperioden.

#### Overordnede føringer:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging, fastsatt 26.9.2014, sier at det er et mål for planleggingen å fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

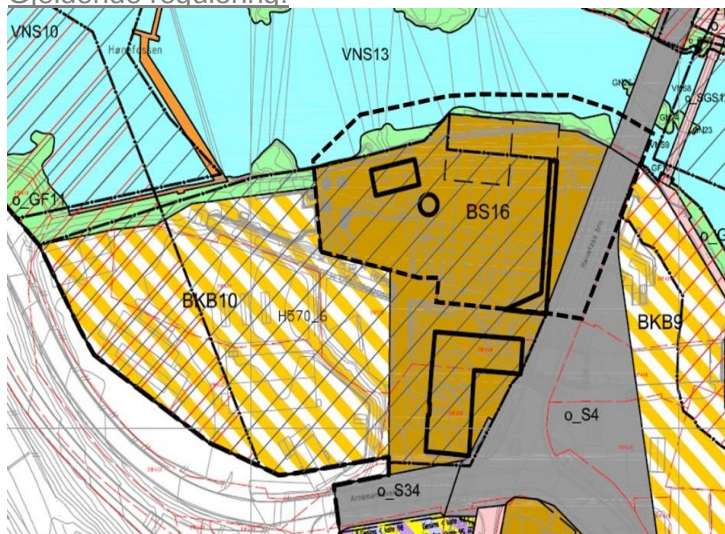
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt 28.09.2018, sier blant annet at kommunen skal prioritere arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven.

#### Gjeldende kommuneplan:

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til sentrumsformål med hensynssone kulturmiljø. Relevante mål i kommuneplanens samfunnsdel er blant annet:

- Hønefoss skal være attraktiv som bosted, handelsby og regionhovedstad.
- Økt verdiskaping og produktivitet i Ringerike og et robust næringsliv med god bredde.

#### Gjeldende regulering:



**Illustrasjon 9:** Planforslagets planavgrænsning er vist med svart stiplet linje på gjeldende område-regulering Hønefoss (byplan). [Link](#) til utsnitt av byplan i webkartet. Klikk [her](#) for

reguleringsbestemmelsene til byplan.

Planområdet er i dag regulert i plan 431 Områderegulering Hønefoss (byplan) til sentrumsformål (felt BS16). Nesten hele planområdet er i byplan regulert med hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570\_6.

Byplan, vedtatt 05.09.2019, har overordnede rammer og føringer for videre detaljreguleringer. Hensikten med byplanen er at den skal legge til rette for framtidig utvikling og vekst i Hønefoss sentrum. Sentrum skal styrkes og utvikles med god kvalitet og estetikk, og med et tett sentrum med gater og møteplasser der gående prioriteres.

#### **Juridiske forhold:**

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal fremmes, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Strategi og plan (formannskapet) jf. gjeldende delegeringsreglement.

#### **Økonomiske forhold:**

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

#### **Rådmannens vurdering:**

##### Forholdet til overordnede føringer:

Planforslaget følger arealmessig opp føringer om høy utnyttelse og vekst nær kollektivknutepunkter, og vil bidra til å bygge opp under framtidig stasjon på Ringeriksbanen og Bergensbanen. For å bedre muligheter for rask vekst og utvikling er det foreslått stor fleksibilitet i ny og eksisterende bebyggelse for hva byggene kan brukes til, med unntak av *tårnet* som fra 2. etasje og oppover kun kan brukes til kontor eller hotell.

Ringerike skal vokse mye i tiden som kommer, og både boliger og næring i og rundt planområdet underbygger målet i kommuneplanens samfunnsdel om en attraktiv, levende og livskraftig sentrumskerne. Planforslaget er i tråd med By- og handelsanalysen som sier at boliger og handel bør konsentreres i sentrum, ikke spres – sentrum bør være kompakt og tilgjengelig.

I byplanen samarbeidet kommunen med fylkeskommunen (som eier gjennomfartsveiene) om trafikkutredning og kollektivutredning. Effekten av grepene som foreslås er utredet i byplanens konsekvensutredning, og konkluderer totalt sett med at byplanen, såfremt identifiserte tiltak gjennomføres, vil ha en positiv innvirkning på trafikksituasjonen i Hønefoss.

Sammenlignet med framkommeligheten for gående og syklende i dagens situasjon bedres denne med flere gjennomgangsmuligheter gjennom planområdet. Planforslagets parkeringsdekning er i tråd med byplan.

##### *Forholdet til overordnede rammer i byplan:*

Planforslaget følger opp byplanens føringer om høy utnyttelse, og at utvikling skal bidra til å sikre aktivitet og attraktivitet i den viktige aksene mellom Nordre og Søndre torv. Førsteetasjer skal ha utadrettet trinnfri atkomst fra *pipeplassen* og *tømmertorget* eller passasje gjennom *lavblokken*, og det er forbud mot lukkede fasader.

Bevaringsverdige bygninger, bygningsdeler og anlegg reguleres i tråd med byplanen - også plassering og utforming av ny bebyggelse. Høyder og utnyttelsesgrad (m<sup>2</sup> BRA) er i tråd med byplanens bestemmelser. Hønefoss bru reguleres som i byplan, og vil ikke

komme i konflikt med eventuelle endringer i veisystemet rundt brua.

Forslagsstiller har presentert planen i HMA og Strategi og plan hvor de redegjorde for at prosjektet deres har holdt seg under høydebegrensningene i byplan med makshøyder på kote +128,5 på *tårnet* og kote +89,5 på *lavblokken*. De informerte også om at prosjektets høyhus (*tårnet*) har en grunnflate på under 600 m<sup>2</sup> BYA.

Rådmannen bemerker til dette at forslagsstiller presenterte prosjektet slik det er utformet per i dag. I planforslaget foreslås det imidlertid bestemmelser som gir fleksibilitet i videre detaljprosjektering. Det må presiseres at *det er plankart og bestemmelser som er juridisk bindende*, og disse åpner for høydebegrensninger i tråd med byplan på kote + 129,5 på *tårnet* og kote + 90,5 på *lavblokken* (jf. plankartet illustrasjon 2). I bestemmelsene foreslås grunnflaten på *tårnet* regulert til maksimalt 700 m<sup>2</sup> BYA (§ 3.1.13). Dette er 73 m<sup>2</sup> mer enn mulighetsstudiet, og 100 m<sup>2</sup> mer enn byplanens begrensning. Forslagsstiller begrunner forslaget til økning til 700 m<sup>2</sup> med behovet for å sikre at nødvendige fellesfunksjoner som heis/trapperom etc. ikke medfører at det blir for lite arealeffektivitet for kontor-/hotellmoduler høyere opp i bygget når bygningen skal detaljprosjekteres.

Rådmannen anbefaler at en grunnflate for *tårnet* på inntil 700 m<sup>2</sup> BYA vurderes nærmere når virkningen av en slik økning i grunnflaten er illustrert. De visuelle virkningene av en slik økning er ikke dokumentert i planmaterialet. Snitt og 3D-bilder må oppdateres slik at de viser maksimal utnyttelse. Rådmannen foreslår (vedtakspunkt 2) at forslagsstiller før offentlig ettersyn av planforslaget skal illustrere virkningen av en foreslått BYA på 700 m<sup>2</sup> for *tårnet*.

Dokumentasjonen som bes supplert i forslag til vedtakspunkt 2 skal inkluderes i planmaterialet som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Alternativt må forslagsstiller redusere BYA i tråd med mulighetsstudiet Lloyds marked revisjon 2 – Juli 2019.

#### Hovedgrep, kulturmiljø og arkitektonisk utforming:

Planforslagets hovedgrep utviklet i Snøhettas mulighetsstudie vurderes som godt. Området og bebyggelsen rundt fossen er en svært viktig del av historien og identiteten til Hønefoss, og rådmannen mener at planforslaget bevarer og fremhever viktige spor av dette.

Planforslaget ivaretar de ikoniske delene av bevaringsverdig bebyggelse mot Hønefoss bru, blant annet gjennom en avstand på tre meter mellom jugendgavlene mot brua og ny bygningskropp og bruk av kontrast i materialbruk. Ved å lage et diagonalt kutt i bygningsvolumet får klokketårnet en frigjort plassering og vil fortsette å være et landemerke for området (se illustrasjon 5).

Pipa er i dag bygd inn i Stormarkedet som også er bygd sammen med teglsteinsbygget. Hovedgrepet fristiller og synliggjør teglsteinspipa og teglsteinsbygget i vest gjennom å plassere en slank bygningskropp mot brua og mot fossen med avstand til teglsteinspipa og teglsteinsbygget. Dette grepet gir mulighet til å opparbeide et offentlig tilgjengelig torg midt i kulturmiljøet, *pipeplassen*, med pipa som midtpunkt.

Området er lite brukt av allmennheten i dag og kulturminnene er lite tilgjengelige. Rådmannen støtter vurderingen av at utvikling i tråd med planforslaget kan bidra til at området revitaliseres og knyttes opp mot sentrum med et nytt attraktivt byrom rundt pipa, ny bruk for kulturminnene i området, ny moderne bybebyggelse med utadrettede funksjoner og en takterrasse og utsiktspunkt over fossen.

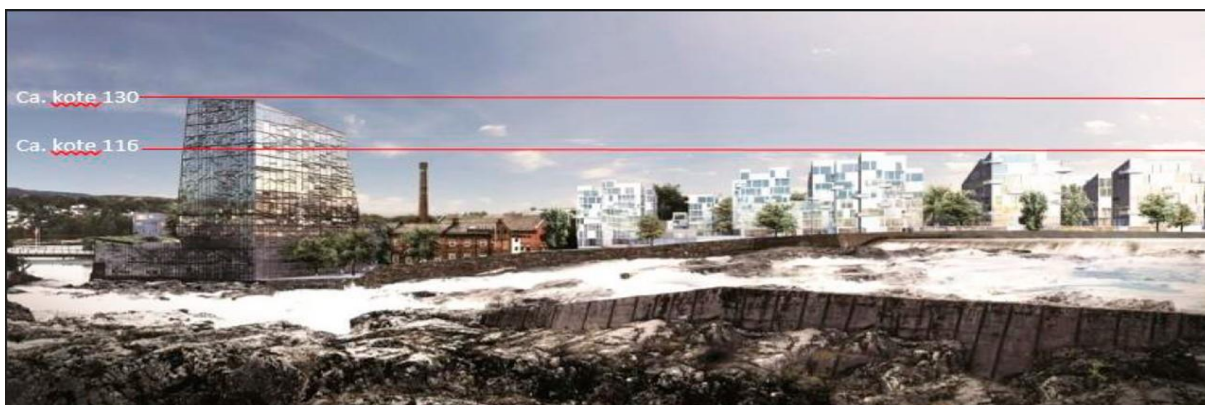
I utarbeidelsen av planforslaget, og i overordnet Områderegulering Hønefoss (byplan), har det vært tett dialog mellom forslagsstiller, kommunen og Buskerud fylkeskommune (som regional kulturminnemyndighet). Bevaringsverdige bygninger, bygningsdeler og anlegg reguleres i tråd med byplanen, og det foreslås at ny bebyggelse danner en kontrast til det eksisterende for å synliggjøre den bevaringsverdige bebyggelsen, og fremheve dens

kvaliteter. Høy kvalitet i materialbruk og utforming er svært viktig i denne planen. Bestemmelsene i § 3.1.3 Utforming og omgivelseskvalitet og bestemmelsene for hensynssone kulturmiljø (§§ 11.1.1 – 11.1.9) skal bidra til å sikre estetikken i videre prosjektering.

#### Forholdet til omgivelsene – landskapsvirkning og sol- og skygge

Planforslaget er i tråd med byplanens overordnede føringer om høy utnyttelse, føringer som i seg selv vil medføre synlig og ny bebyggelse i området.

*Tårnet* vil bli et landemerke og markere en overgang når man beveger seg blant annet inn mot sentrumskjernen nordfra og opp mot stasjonen. Det åpne landskapsrommet som dannes av fossen gjør at *tårnet* vil være spesielt synlig fra Nordre park og fra Hønefoss bru. Sammen med foreslått bebyggelse i plan 387 Øya vil *tårnet* bidra til en rekke med bygninger som framstår som slanke og høye, avbrutt av teglsteinsbygningen som bevares.



**Illustrasjon 10:** Framtidig foreslått situasjon med *tårnet* og foreslått bebyggelse på Øya, sett fra nordsiden av fossen.

Rådmannen foreslår (vedtakspunkt 3) at forslagsstiller før offentlig ettersyn av planforslaget skal dokumentere fjernvirkningen fra flere vinkler, for å danne et bredere inntrykk av landskapsvirkningene. Dokumentasjon av fjernvirkningen foreslås supplert fra gangveien nedenfor Gledeshuset, fra Nordre Park og fra Arnemannsveien 3 inn mot *pipeplassen* og *tårnet*. Illustrasjonene må være målestokkriktige, og vise hvordan det vil se ut i øyehøyde uten løv på trærne. Dokumentasjonen som bes supplert i forslag til vedtakspunkt 3 skal inkluderes i planmaterialet som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

På grunn av beliggenheten sør for fossen og med forutsetning om en slank bygningsform vil skyggeeffekten fra *tårnet* bli begrenset på eksisterende og ny bebyggelse og byrom. Sol- og skyggeanalysen i planbeskrivelsen viser at skygge fra ny bebyggelse (*tårnet*) i hovedsak faller på fossen. Ved sommersolverv (21. juni) vil *tårnets* skygge ikke treffe Nordre Park, Gledeshuset eller annen eksisterende bebyggelse. Ved vårjevndøgn (21. mars) og høstjevndøgn (22. september) vil nedre del av Nordre park i korte perioder være delvis berørt av skygge fra *tårnet* mellom kl. 12 og 16. Skyggen fra *tårnet* vil strekke seg lenger ved vintersolverv. Skygge fra *tårnet* vil for alle årstider bevege seg raskt som følge av byggets slanke form. Skyggen vil i liten grad treffe eksisterende bebyggelse.

#### Hensynet til myke trafikanter og universell utforming

Torgene skal være universelt utformet og gis en bymessig utforming med høy materialkvalitet og grønne innslag, og prioritering av myke trafikanter. Pipeplassen vil ha begrenset med biltrafikk fordi parkering, renovasjon, og varelevering for *lavblokken* og



tårnet plasseres under bakken med atkomst fra Tippen. På *pipeplassen* skal det også tilrettelegges for varelevering for felt BKB2, utrykningskjøretøy og eventuell hente-/bringe plass for hotellet, med atkomst fra Arnemannsveien. *Pipeplassen* vil kunne ha en størrelse som egner seg for tilrettelegging for lek, opphold og samhandling. Det vil etableres flere forbindelser gjennom området, hvilket tilrettelegger for myke trafikanter.

Det er viktig at det i rammesøknaden redegjøres for en god prioritering av myke trafikanter, universell utforming, opphold og samhandling (jf. §§ 3.1.1 og 3.1.2). Også atkomst til eventuelt hotell bør plasseres på vertikalnivå 1 med atkomst fra Tippen.

#### Konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning. I byplan er det avklart hvilke bygg/ bygningsdeler/ anlegg som skal bevares, byggegrensener, høyder med mer. Siden planforslaget berører kulturmiljø av nasjonal, regional og lokal verdi, er konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

#### Risiko og sårbarhet

ROS-analysen har identifisert 8 relevante hendelser/situasjoner, hvorav 5 hendelser/situasjoner utgjør en middels risiko:

- *Flom/ekstremvær*

Planområdet ligger inntil fossen, adskilt fra fossen med ledemur i vest og eksisterende bebyggelse i øst.

Rådmannen er positiv til forslag om bebyggelsens plassering inntil fossen, forutsatt at hensynet til flom kan ivaretas i tråd med regelverket. Vi viser til overordnede føringer i byplan om høy utnyttelse og eksisterende situasjon hvor bebyggelse ligger nær og inntil fossen.

I forbindelse med offentlig ettersyn vil rådmannen be NVE om å gjøre en særskilt vurdering av dokumentasjon på risiko knyttet til flom - og om denne ivaretas i tråd med TEK 17 7-2 av foreliggende utredninger, plankart og bestemmelser. Dersom dette ikke er tilfelle, vil forslagsstiller før sluttbehandling måtte supplere foreliggende dokumentasjon. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i plankartet og bestemmelser.

Av hensyn til sikkerhet kan det ikke bygges noe nytt før Sagdammen (mot Øya over fossen) er oppgradert til å tilfredsstillende nivå for 1000-årsflom. Dette skal Ringerikskraft gjøre.

- *Grunnforurensning*

Det er stort potensiale for forurenset grunn. Det stilles krav til miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan med rammesøknaden, se bestemmelsenes § 1.1. Aktsomhetskart utarbeidet av NGU at radonaktivitet i planområdet er usikker. Se Figur 10. Det er registrert særlig høy radonaktivitet i nærområdet.

- *Radon*

Ivaretas av TEK17, det vises også til krav til miljøteknisk grunnundersøkelse.

- *Luftforurensning*

Luftforurensning vil til tider være en utfordring i Hønefoss.

Ingen av de foreslåtte arealbrukskategoriene faller inn under definisjonen av bebyggelse

som er følsom for luftforurensning i T-1520. Planforslagetets bestemmelser sikrer likevel at luftinntak til bebyggelse skal plasseres vekk fra forurensningskilder (§ 3.1.4), og at med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn redegjørelse for støv og støy i anleggsperioden (§ 2.6).

Planforslagetets bebyggelse vil tilknyttes fjernvarme og ikke bidra til luftforurensning gjennom oppvarming.

- *Fallulykker i foss*

Ivaretas av TEK17.

- *Andre viktige temaer i ROS-analysen:*

#### *Trafikkuhell*

Planforslaget får ingen negative konsekvenser for trafiksikkerhet.

Sammenlignet med framkommeligheten for gående og syklende i dagens situasjon bedres denne med flere gjennomgangsmuligheter gjennom planområdet.

Samferdselsareal ble regulert i byplan, og arbeidet videreføres gjennom detaljreguleringer.

#### *Naturmangfold*

Planområdet består i hovedsak av bebygde områder, herunder eksisterende industri/senterbebyggelse, med tilhørende uteområder og vei-/brokonstruksjon.

Det er registrert naturtypeområder både ovenfor og nedenfor fossen, men det er ingen registreringer innenfor planområdet. Eksisterende kunnskapsgrunnlag er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke funnet opplysninger som gir noen grunn til undersøke området nærmere og føre-var-prinsippet tillegges derfor liten vekt. På dette kunnskapsgrunnlaget er det vurdert som lite sannsynlig at det foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Planforslaget påvirker ikke registrerte naturtypeområder ovenfor og nedenfor fossen.

Bebyggelse som skal rives og bebyggelse som skal bygges vil plasseres inntil fossen. Arealene utenfor ledemuren mot fossen reguleres til grønnstruktur naturområde, og bestemmelsenes §§ 7.1.1 og 7.1.2 sikrer at inngrep ikke tillates. Den samlede belastning av plangrepet vurderes som liten, da området allerede er tett bebyggt med lite grønnstruktur.

Miljøriskovurdering skal godkjennes før det kan gis rammetillatelse, miljøoppfølgingsprogram før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette for å ivareta naturmangfold og forurensning langs vassdrag. Dette følger opp § 3.1.3 i byplan (plan 431 Områderegulering Hønefoss).

De miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven vurderes som oppfylt.

#### *Kulturminner*

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en plan for sikring av verneverdig bebyggelse og -anlegg ved grave-, rive- og byggearbeider (bestemmelsenes § 3.1.1).

#### *Grunnforhold*

Arkimedum har vurdert at det ikke er fare for erosjon, ras eller utgliding av grunnen ved flom. Det er ikke gjort grunnundersøkelser eller geotekniske undersøkelser. NVE vil ved offentlig ettersyn bes om å gjøre en vurdering av hvorvidt Arkimedum sin vurdering av grunnforholdene dokumenterer områdestabiliteten tilfredsstillende. Dersom dette ikke er tilfelle vil forslagsstiller før sluttbehandling måtte dokumentere at sikkerheten i TEK 17 § 7-3 er ivarettatt. Eventuelle avbøtende tiltak må sikres i plankartet og bestemmelser.

## Klima og miljø:

### *Oppvarming:*

Reguleringsbestemmelsene sikrer at enhver tids gjeldende «Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss», gjelder for planområdet. Bebyggelsen utløser krav til tilknytning.

### *Miljørisiko og miljøoppfølging*

Byplan § 3.1.3 krever at med detaljregulering av større tiltak nær vassdragene skal det følge en vurdering av miljørisiko og være utarbeidet et miljøoppfølgingsprogram for både anleggsperiode og driftsfase. I denne plansaken har rådmannen vurdert at siden foreslått utbygging ikke berører naturmangfold kan miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsprogram vente til henholdsvis rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

### *Overvannshåndtering*

Kommunens retningslinje for overvannshåndtering må følges. Byplanens § 4.8) er også førende: *Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor feltet ved bruk av åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelig jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. Flomveier skal vises.* Bestemmelsenes § 2.4 er førende for overvannshåndtering i planområdet, jf. byplanens § 4.11.

Det er ikke utarbeidet en plan for overvannshåndtering i forbindelse med detaljreguleringen. Bestemmelsene (§ 3.1.1) krever at helhetlig plan for overvannshåndtering skal sendes inn og godkjennes med rammesøknaden.

Bestemmelsenes § 3.1.3 om *Tak* sier blant annet at: *Areal på tak i felt BKB1 som ikke skal benyttes som uteoppholdsareal, skal dekket med sedum eller lignede vegetasjonsdekke med god absorberingsevne.* Dreneringspotensialet vil måtte undersøkes i forbindelse med plan for overvannshåndtering. Som forslagsstiller redegjør for kan overvann håndteres lokalt og føres til elva slik det også gjøres i dag.

### *Støy*

Vedlagt støyutredning viser at planområdet er utsatt for støy fra Hønefoss bru/ Kongens gate. Ingen av de foreslåtte arealbrukskategoriene faller inn under definisjonen av støyfølsomt bruksformål i T-1442/2016. *Pipeplassen* (felt ST2) plasseres bak lavblokken (felt BKB1) og *tårnet* (felt BKB2) og vil være skjermet for støy- og luftforurensning.

## **Samlet vurdering**

Planforslaget følger opp nasjonale, regionale og kommunale føringer om høy utnyttelse og vekst nær kollektivknutepunkter, og vil bidra til å bygge opp under framtidig stasjon på Ringeriksbanen og Bergensbanen. Samfunnsdelens mål om en attraktiv, levende og livskraftig sentrumskerne underbygges. Forslagsstiller opplyser at deler av eksisterende bebyggelse er i svært dårlig forfatning og avstengt. Området er lite brukt av allmennheten i dag, og bærer preg av at det ikke er noe aktivitet her.

Planforslaget er i all hovedsak utformet i tråd med byplanen (bevaring, plassering og utforming av ny bebyggelse), det vises til tett dialog med fylkeskommunen om byplanens rammer for utvikling av dette området. Høy kvalitet i materialbruk og utforming er svært viktig i denne planen. Bestemmelsene i § 3.1.3 Utforming og omgivelseskvalitet og bestemmelsene for hensynssone kulturmiljø (§§ 11.1.1 – 11.1.9) skal bidra til å sikre estetikken i videre prosjektering.

Forslagsstillers ønske om en grunnflate for *tårnet* på inntil 700 m<sup>2</sup> BYA må vurderes nærmere når virkningen av en slik økning i grunnflaten er illustrert. Dokumentasjonen som bes supplert i forslag til vedtakspunkt 2 skal inkluderes i planmaterialet som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Føringer om høy utnyttelse i disse stasjonsnære områdene vil medføre godt synlig og ny bebyggelse i området. Rådmannen foreslår (vedtakspunkt 3) at forslagsstiller før offentlig ettersyn av planforslaget skal dokumentere fjernvirkningen fra flere vinkler, for å danne et bredere inntrykk av landskapsvirkningene. Dokumentasjonen som bes supplert i forslag til vedtakspunkt 3 skal inkluderes i planmaterialet som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Området og bebyggelsen rundt fossen er en svært viktig del av historien og identiteten til Hønefoss. Rådmannen forutsetter at Tronrud Eiendom tilrettelegger for bred medvirkning mens planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i god tid før høringsfristen - med forutsetning om at smittevernreglene følges.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn når tilfredsstillende dokumentasjon er mottatt jf. forslag til vedtakspunkt 2 og 3.

Tore Isaksen  
Rådmann

**Vedlegg:**

- Vedlegg 1 Oversiktskart plan 421 Lloyds marked
- Vedlegg 2 Forslag til plankart plan 421 Lloyds marked
- Vedlegg 3 Forslag til reguleringsbestemmelser - plan 421 Lloyds marked
- Vedlegg 4 Mulighetsstudie Lloyd Marked Snøhetta
- Vedlegg 5 Planbeskrivelse plan 421 Lloyds marked
- Vedlegg 6 Vannlinjeberegning plan 421 Lloyds marked
- Vedlegg 7 Ledemur langs Hønefossen plan 421
- Vedlegg 8 ROS-analyse plan 421 Lloyds marked
- Vedlegg 9 Geoteknisk rapport plan 421
- Vedlegg 10 Temarapport støy plan 421
- Vedlegg 11 Oppsummering av merknader med rådmannens kommentar
- Vedlegg 12 - Uttalelser og innspill ved planoppstart
- Vedlegg 13 Saksprotokoll fra oppstart av planarbeidet sak 151\_16
- Vedlegg 14 Saksframlegg fra oppstart av planarbeidet sak 151\_16
- Vedlegg 15 Saksprotokoll fra oppstart av planarbeidet sak 86\_16
- Vedlegg 16 Saksframlegg fra oppstart av planarbeidet sak 86\_16