



Arkiv: PLANID-421,
PLANNAVN-
Lloyds marked,
PLANTYPE-35,
ESA ARKIV-
16/3915, GNR-
318/451
Journalpostnr.: 20/10633-326
Saksbehandler: Linda Kristin
Nethus
Dato: 25.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
65/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	05.09.2022
30/22	Formannskapetets Strategi og plan	14.09.2022
110/22	Kommunestyret	29.09.2022

421 Detaljregulering for Lloyds marked - 2. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 14.09.2022 - 30/22

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked Alternativ 1, plan ID 421, som vist på plankart datert 22.08.2022 og reguleringsbestemmelser datert 22.08.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked Alternativ 1, plan ID 421, som vist på plankart datert 22.08.2022 og reguleringsbestemmelser datert 22.08.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Sammendrag:

Planforslaget for Lloyds marked er i tråd med overordnede rammer i byplan, og legger til rette for en revitalisering av dette sentrale området i Hønefoss 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.

Rådmannen er positiv til det store engasjementet som Lloyds marked har skapt i kommunens befolkning. Medvirkningsprosessen har vært omfattende, og er etter rådmannens vurdering gjennomført på en tilfredsstillende måte. Mange av de som har sendt inn høringsuttalelse i saken, har bedt om at det utarbeides alternative forslag. Siden planforslaget er i tråd med overordnet byplan, mener rådmannen at det ikke har vært grunnlag for å kreve eller å lage alternative forslag til regulering, eller kreve felles planlegging av Øya Lloyds marked og Tippen. Hvis kommunestyret ønsker å revurdere byplanens rammer i området, vil det være mest ryddig å starte med en endring av byplan

for disse arealene.

Vedtatt byplan gir rammer for vesentlig fortetting i sentrum (byplanområdet), hvilket er nødvendig for å bygge opp under målsetningene om styrking av sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser og tilrettelegge for at flere kan gå og sykle til sine hverdagsgjøremål, styrke kollektivtransporten og sentrumshandelen, unngå byspredning, og å håndtere den befolkningsveksten som er ønskelig med ny E16 og Ringeriksbanen. Målsetningene med byplan er langsiktige og skal gi føringer for utvikling av byen på lang sikt.

Rådmannen mener at utvikling i tråd med planforslaget kan bidra til at området revitaliseres med ny bruk for kulturminnene i området, ny moderne bybebyggelse med utadrettede funksjoner og et nytt attraktivt byrom rundt pipa. Planforslaget følger også opp byplanens føringer om at utvikling skal bidra til å sikre aktivitet og attraktivitet i den viktige aksene mellom Nordre og Søndre torv. Bestemmelsene sikrer at nybygg og torg ved videre prosjektering visuelt forankres i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie, og krever høy kvalitet i materialbruk og utforming.

For å imøtekomme uttalelser knyttet til høyden på høyhuset, har forslagsstiller sendt inn forslag til et revidert planforslag: *Lloyds marked Alternativ 2*. Det er i tillegg en annen form på det alternative høyhuset. Det er redegjort for det alternative planforslaget i saken. Etter rådmannens vurdering framstår det opprinnelige høyhuset, slik det var ved offentlig ettersyn, som det beste valget på grunn av sin særegne karakter. Når det gjelder nærvirkning og fjernvirkning vil det være begrenset forskjell på planforslaget ved offentlig ettersyn og det alternative planforslaget, det samme gjelder skyggevirksomheten.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at Detaljregulering for *Lloyds marked Alternativ 1* vedtas slik det fremkommer i denne saken.

Kommunestyret 29.09.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak p.v.a. Sp, Uavh., Sv og R:; foreslått av Nina Basberg, Senterpartiet

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) vedtas ikke. Saken sendes tilbake til ny behandling.

1. Forslagstiller bes om å fremlegge sine planer for Øya, Lloyds marked og Tippen som en samlet plan for hele området.

1. Administrasjonen bes om å fremlegge en alternativ plan, der følgende retningslinjer legges til grunn:
 - a. Planen skal ivareta landskapsrommet rundt fossen og elva, herunder bygningsmiljøet av nasjonal verdi. Riksantikvarens nye bystrategi skal være grunnlag for det videre faglige arbeidet.

 - a. En videreføring av Elvelangs, langs elva, fra Tippen, gjennom planområdene Øya og Lloyds marked frem til jernbanestasjonen.

 - a. Byggehøyder skal ikke overskride maksimalt 6 etasjer nærmest sentrum, 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 skånsom måte.

 - a. Forslaget/ideskissen fra Erik Karlsen m.fl., samt vedlegg 28 og 29, forklarer og visualiserer en måte disse retningslinjene kan utformes på i en alternativ plan.

4. Det skal utarbeides en trafikkanalyse for hvert alternativ, og ut fra denne skisseres trafikkløsninger for bil, kollektiv, sykkel og fotgjengere.
5. Det skal utarbeides konsekvensanalyser for hvert av alternativene, herunder en tydelig klarlegging av fordeler og ulemper.
6. Planforslag, jf. punkt 2 og punkt 3 forutsettes fremmet til ny behandling som to alternative planer for området Lloyds marked, Øya og Tippen.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom formannskapetets innstilling og Basberg (Sp) forslag, ble formannskapetets innstilling vedtatt mot 17 stemmer (Sp, R, Uavh., SV, Berta MDG).

Følgende Protokolltilførsel ifra Eiksen (Uavh) ble varslet før votering:

Kommunestyrets sak 110/22 – Detaljregulering av Lloyds marked - 2. gangs behandling

Fremmet av Stein-Roar Eriksen p.v.a. SP, Rødgrønne uavh., SV og Rødt:

Begrunnelse for forslaget:

Fossen og Lloyds utgjør den historiske kjernen i byen. Det er her vi finner grunnlaget for Hønefoss by. Derfor må vi tenke oss godt om hvordan dette området, byens arvesølv, skal tas vare på. Utviklingen av området Øya/Lloyds marked/Tippen vil for framtida definere byens videre utvikling.

Vi mener det er viktig å ta vare på Hønefoss sitt særpreg, og at byen utvikles med nærhet til fossen og elva. Byen skal først og fremst utvikles til beste for innbyggerne som bor og lever der. Men byen er også en regionhovedstad for et stort omland, og må ha attraktive tilbud til denne befolkningen.

Forslaget til detaljregulering av Lloyds marked har utløst et stort engasjement i befolkningen. Det har kommet et oppsiktsvekkende stort antall høringsuttalelser som protesterer mot planen, og som i innhold framfører grundige begrunnelser. Som folkevalgte må vi ta dette engasjementet på alvor.

Vi støtter det framtidsretta og innovative alternative forslaget/ideskissen fra Erik Karlsen, Jan Solgård, Ole Haakon Opprud, Arne Sørland og Knut Fure. Dette peker på en riktig og fornuftig utvikling av hjertet i sentrum.

Vi er svært imponert over det arbeidet som er lagt ned, og de spenstige skissene som foreligger. Forslaget viser hvordan elva og fossen bindes sammen med byen, - hvor byens historiske kvaliteter framheves og som unngår at det skapes en vegg mot byens landemerke,- fossen og elva. Forslaget tar elvelangs på alvor.- og framhever Lloydsbuene, - i stedet for å gjemme dem bort.

Det er uttrykt stor støtte til forslaget både i høringsuttalelser, i den offentlige debatten og i opinionsundersøkelsen. Deres forslag/skisser/prinsipper er et godt grunnlag for å utarbeide

et alternativt forslag for området Øya, Lloyds marked og Tippen.

Vi minner om hovedpunktene fra høringsuttalelsene, samt meningsmåling utført av Sentio Research Norge AS i perioden 10. – 20. september 2021:

- Av 118 høringsuttalelser var kun en positiv til utbyggers planer
- Opprop I mot høyhus med minst 796 sign. fra Ringerike kommune, samt Opprop II mot høyhus med minst 529 sign. fra Ringerike kommune.
- 58,9 % støttet i meningsmåling ikke planene om høyhus ved Lloyds marked
- 59,8 % ønsket en ny planprosess
- 78 % ønsket en samlet plan for hele området Øya, Lloyds marked og Tippen
- 57,2 % ønsket alternative planer, og at en bør se nærmere på det eneste alternative forslaget som foreligger (forslag fra Erik Karlsen m.flere)

Fellesforslag fra SP, Rødgrønne uavh., SV og Rødt samsvarer med og tar til følge hovedpunktene ovenfor, som ble fremmet fra innbyggere i det omfattende og langvarige offentlige ordskiftet, som ble stadfestet i meningsmåling og som ble fremmet i oppropene mot høyhus, samt i 117 av de i alt 118 skriftlig innsendte høringsuttalelsene.

I medhold av kommunelovens § 27-1 fremmet Bakken (Sp) p.v.a Sp, Uavh., SV og R en Lovlighetskontroll av vedtak truffet i kommunestyret i sak om Lloyds Marked.

1-KS- 110/22 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked Alternativ 1, plan ID 421, som vist på plankart datert 22.08.2022 og reguleringsbestemmelser datert 22.08.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Formannskapetets Strategi og plan 14.09.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak:, foreslått av Nina Basberg, Senterpartiet

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) vedtas ikke. Saken sendes tilbake til ny behandling.

2. Forslagstiller bes om å fremlegge sine planer for Øya, Lloyds marked og Tippen som en samlet plan for hele området.

3. Administrasjonen bes om å fremlegge en alternativ plan, der følgende retningslinjer legges til grunn:

a. Planen skal ivareta landskapsrommet rundt fossen og elva, herunder bygningsmiljøet av nasjonal verdi. Riksantikvarens nye bystrategi skal være grunnlag for det videre faglige arbeidet.

b. En videreføring av Elvelangs, langs elva, fra Tippen, gjennom planområdene Øya og Lloyds marked frem til jernbanestasjonen.

c. Byggehøyder skal ikke overskride maksimalt 6 etasjer nærmest sentrum, 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 skånsom måte.

d. Forslaget/ideskissen fra Erik Karlsen m.fl., samt vedlegg 28 og 29, forklarer og visualiserer en måte disse retningslinjene kan utformes på i en alternativ plan.

4. Det skal utarbeides en trafikkanalyse for hvert alternativ, og ut fra denne skisseres trafikk-løsninger for bil, kollektiv, sykkel og fotgjengere.

5. Det skal utarbeides konsekvensanalyser for hvert av alternativene, herunder en tydelig klarlegging av fordeler og ulemper.

6. Planforslag, jf. punkt 2 og punkt 3 forutsettes fremmet til ny behandling som to alternative planer for området Lloyds marked, Øya og Tippen.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Hovedutvalgets (HMA) innstilling og Basbergs (Sp) forslag, ble Hovedutvalgets (HMA) innstilling vedtatt mot 5 stemmer (Sp, R og SV) som formannskapet innstilling til kommunestyret.

FS2- 30/22 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked Alternativ 1, plan ID 421, som vist på plankart datert 22.08.2022 og reguleringsbestemmelser datert 22.08.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 05.09.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak p.v.a Sp og Uavh., foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked (planID 421) vedtas ikke. Saken sendes tilbake til ny behandling.
1. Forslagstiller bes om å fremlegge sine planer for Øya, Lloyds marked og Tippen som en samlet plan for hele området.
1. Administrasjonen bes om å fremlegge en alternativ plan, der følgende retningslinjer legges til grunn:
 - a. Planen skal ivareta landskapsrommet rundt fossen og elva, herunder bygningsmiljøet av nasjonal verdi. Riksantikvarens nye bystrategi skal være grunnlag for det videre faglige arbeidet.
 - a. En videreføring av Elvelangs, langs elva, fra Tippen, gjennom planområdene Øya og Lloyds marked frem til jernbanestasjonen.

- a. Byggehøyder skal ikke overskride maksimalt 6 etasjer nærmest sentrum, 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 skånsom måte.
 - a. Forslaget/ideskissen fra Erik Karlsen m.fl., samt vedlegg 28 og 29, forklarer og visualiserer en måte disse retningslinjene kan utformes på i en alternativ plan.
4. Det skal utarbeides en trafikkanalyse for hvert alternativ, og ut fra denne skisseres trafikk-løsninger for bil, kollektiv, sykkel og fotgjengere.
 5. Det skal utarbeides konsekvensanalyser for hvert av alternativene, herunder en tydelig klarlegging av fordeler og ulemper.
 6. Planforslag, jf. punkt 2 og punkt 3 forutsettes fremmet til ny behandling som to alternative planer for området Lloyds marked, Øya og Tippen.

Forslag til utsettelse:, foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet
Saken utsettes for bedre tid til gjennomgang av saksmateriale.

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Braatens (Sp) utsettelsesforslag oppnådde 3 stemmer og falt (Sp og Uavh.).

Alternativ avstemming mellom Rådmannens innstilling og Braatens (Sp) forslag p.v.a. Sp og Uavh. ble Rådmannens innstilling vedtatt mot 3 stemmer (Sp og Uavh.) som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

HMA- 65/22 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Lloyds marked Alternativ 1, plan ID 421, som vist på plankart datert 22.08.2022 og reguleringsbestemmelser datert 22.08.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Planens hensikt:

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en revitalisering av et sentralt område i Hønefoss 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.

Planen skal også sikre at området knyttes bedre mot byen rundt med gjennomgående forbindelser for gående og syklende, i tillegg til at turvei «Elvelangs», og takterrasse med utsiktspunkt over fossen skal sikres. Det skal også opparbeides et nytt torg rundt pipa, "Pipeplassen", og området skal ha en utadvendt profil med publikumsretta virksomheter på bakken.



Figur 1 Planavgrænsningen til planforslag 421 Lloyds marked er vist med gul stiplede linje.

Tidligere behandlinger og vedtak

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning (HMA) 12.04.2021 i [sak 20/21](#) og Formannskapetets strategi og plan (FS2) 21.04.2021 i [sak 12/21](#) hvor det ble vedtatt mot 5 stemmer å sende saken til høring og offentlig ettersyn. Saksprotokoll og alternativt forslag fra Senterpartiet (SP) kan leses i [saksframlegg](#) med saksprotokoll til 1. gangsbehandling.

Før planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn reduserte forslagsstiller BYA for høyhuset (tårnet) slik at det var i tråd med mulighetsstudiet Lloyds marked revisjon 2 – Juli 2019, jf. vedtakets punkt 2. Forslagsstiller sendte også inn illustrasjoner av fjernvirkning i samsvar med vedtakets punkt 3.

Innbyggerforslag mottatt i april og mai 2021, i plan 421 Detaljregulering for Lloyds marked

I forbindelse med at privat forslag til detaljregulering plan 421 Lloyds marked ble sendt inn til 1. gangsbehandling ble det i april og mai 2021 sendt inn to opprop til kommunen ved ordfører:

1. Et opprop mot høyhus ved fossen, Nei til monsterbygg ved fossen! med 870 underskrifter, minst 796 av disse er bosatt i kommunen. Innsendt 07.04.2021.

Oppropet mot høyhus ved fossen ønsker felles planlegging av Øya, Lloyds marked og Tippen og utsettelse av planarbeidet for Lloyds marked.

2. Et opprop til støtte for høyhus ved fossen, Ringerike kommune - JA til utvikling/utbygging innenfor gitte rammer i byplanen, med 508 underskrifter, minst 459 av disse er bosatt i kommunen. Innsendt 21.05.2021.

Oppropene ble behandlet av kommunestyret i møte 24.06.2021 i sak [101/21](#) som innbyggerforslag etter kommuneloven § 12-1. Kommunestyret vedtok at planforslaget fremmes for 2.gangsbehandling etter høring og offentlig ettersyn med tilhørende merknadsbehandling og det ble ikke stilt krav til felles detaljregulering for Øya, Lloyds marked og Tippen. Begge innbyggerforslagene ble ellers, i tråd med kommuneloven § 12-1 henviset til pågående plansak etter plan- og bygningsloven (plan 421 Lloyds marked). Dette innebærer at oppropene behandles som høringsuttalelser sammen med uttalelsene

som ellers er kommet inn til offentlig ettersyn av Lloyds marked.

Beskrivelse av saken:

Planforslaget

Planforslaget består av:

- Plankart Vertikalnivå 1 Alternativ 1
- Plankart Vertikalnivå 2 Alternativ 1
- Plankart Vertikalnivå 1 Alternativ 2
- Plankart Vertikalnivå 2 Alternativ 2
- Reguleringsbestemmelser Alternativ 1
- Reguleringsbestemmelser Alternativ 2
- Planbeskrivelse Alternativ 1
- Planbeskrivelse Alternativ 2
- Illustrasjoner til regulering datert 22.08.2022
- Andre vedlegg

Beskrivelse av tiltakene fremgår av planforslaget med tilhørende planbeskrivelse, se også [saksframlegg](#) til 1.gangsbehandling.

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- Høydebegrensning innenfor felt BKB3 (høyhuset) er på plankartet redusert med fire meter fra kote + 129,5 til kote + 125,5 – dette er i tråd med illustrasjonene ved 1.gangsbehandling.
- Planens intensjoner er sikret bedre ved at nr. 1 Planens hensikt er utvidet
- Innholdet i bestemmelsene om utforming, nr. 5.1.1.1 - 5.1.1.5, er supplert etter offentlig ettersyn for å få forutsigbarhet for et godt resultat ved videre detaljprosjektering og forankring i området bevaringsverdige bebyggelse og historie. I tillegg er det supplert bestemmelser om utforming av skilt, reklame og belysning.
 - Bestemmelsene om torgene (ST1 og ST2), nr. 5.2.4, er supplert for å få forutsigbarhet for et godt resultat ved videre detaljprosjektering og forankring i området bevaringsverdige bebyggelse og historie. I tillegg bestemmelser om møblering, bruk osv. av torgene.
 - Alle dokumentasjonskrav i byggesaken er samla i bestemmelsene nr. 4.
 - Dokumentasjonskrav knytta til arkitektur og estetikk og utforming av torgene er stramma opp.
 - Utsiktspunkt over fossen på takterrasse er sikret i bestemmelsene.
 - Det er satt inn krav til maksimalt 135 parkeringsplasser for bil, hvor minimum 20 % skal ha lademulighet for elbil.
 - Nasjonal støyretningslinje er gjort gjeldende for bygge- og anleggsstøy.
 - Når det gjelder flomsikring så er sikkerhetsmargin spesifisert, kompetansekravet utvidet, og det er lagt til krav til uavhengig kvalitetssikring, og i tillegg uavhengig kontroll etter SAK10.
 - I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Alternativt planforslag (Alternativ 2):

Forslagsstiller har sendt inn forslag til et revidert planforslag: *Lloyds marked Alternativ 2*, dette for å imøtekomme uttalelser knyttet til høyden på høyhuset innenfor felt BKB3, se eget avsnitt *Beskrivelse av planforslaget* lenger ned. Forslagsstiller ønsker at det alternative planforslaget vedtas, men de har ingen motforestillinger mot vedtak av planforslaget slik det var utformet ved offentlig ettersyn.

Høring og offentlig ettersyn, åpne folkemøter og ByLab

Planforslaget ble kunngjort 15.05.2021 i Ringerikes Blad og det lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.05.2021 til 31.08.2021. I samme periode ble forslaget sendt til regionale

myndigheter, naboer, gjenboere med flere, velforening og andre foreninger til uttalelse. Den først kunngjorte fristen var 29.06.2021, men kommunestyret vedtok 03.06.2021 i [sak 16/21](#) å utsette fristen til 31.08.2021. Utsatt frist for høring og offentlig ettersyn ble kunngjort i Ringerikes Blad 12.06.2021 og høringsparter ble orientert i brev sendt 04.06.2021.

Planforslaget som ble behandlet ved 1. gangsbehandling ligger fortsatt på [kommunens hjemmeside](#), hvor informasjon og plandokumenter ved høring og offentlig ettersyn av saken er tilgjengelig.

Det ble annonsert at det i høringsperioden skulle arrangeres åpne digitale folkemøter (webinarer), jf. vedtakspunkt 1 fra Formannskapetets strategi og plan, i [sak 12/21](#). På grunn av covid og dagjeldende smittevernregler, ble det forslagsstiller og kommunen enige om at folkemøtene skulle gjennomføres digitalt.

Planforslaget og fysisk modell var tilgjengelig på ByLab Hønefoss fra midten av juni 2021, og forslagsstiller og kommunen var tilstede på ByLab på annonserte dager for å svare på spørsmål.

For ytterligere medvirkning tok forslagsstiller etter krav fra kommunen kontakt med Rådet for funksjonshemmede, Ungdomsrådet, Eldrerådet og Integreringsrådet, med tilbud om å komme i rådernes møte og informere om planforslaget. Det ble også gitt informasjon om den øvrige medvirkningsprosessen. Rådene har også hatt samme mulighet som andre til å følge det ordinære medvirkningsopplegget med webinarer og ByLab.

Digitale folkemøter (webinarer) 01.06.2021 og 08.06.2021

De digitale folkemøtene ble kunngjort i Ringerikes Blad 22.05.2021, på kommunens hjemmeside og på Ringerike Næringsforening sin hjemmeside. Webinarene ble kunngjort med påmeldingsfrist. Link til webinarene ble likevel delt på kommunens hjemmeside, Ringerike Næringsforening sin side og Ringerikes Blad slik at hvem som helst kunne strømme fra hvor de ønsket. Statistikk over deltakelse viser at det var stor deltakelse – først og fremst på webinar 1 men også på webinar 2.

Webinarene ble tatt opp, og opptakene har ligget tilgjengelig med lenke på kommunens hjemmeside i etterkant. Opptakene og presentasjonene er fortsatt tilgjengelige, se [her](#).

For at også motforestillinger skulle bli hørt i webinarene tok forslagsstiller 20.05.2021 kontakt med gruppeadministratoren i arbeidsgruppen som har engasjert seg mot høyhus på Øya. Forslagsstiller inviterte arbeidsgruppen til å sende representanter for å holde et innlegg om de ønsket det. Arbeidsgruppen ønsket ikke å delta, og mente at et webinar ikke gir innbyggerne muligheter til den annonserte brede medvirkningen og viste også til manglende svar fra kommunen på henvendelser knyttet til saken og behandling av opprop sendt til kommunen ved ordfører.

Webinar 1 avholdt 01.06.2021 kl. 18:00:

Planforslaget ble presentert av forslagsstiller og av arkitekten Snøhetta AS, kommunen orienterte om planprosessen. Ringerike Næringsforening var vert og ordstyrer.

Deltakerne som strømmet webinar 1 ble oppfordret til å sende inn spørsmål, som skulle svares ut i webinar 2.

Webinar 2 avholdt 08.06.2021 kl. 18:00:

Det ble i etterkant av webinar 1 mottatt spørsmål fra 7 personer.

Webinar 2 ble lagt opp som en paneldebatt med Tronrud Eiendom, Snøhetta og kommunen i panelet, og med Ringerike Næringsforening som vert og ordstyrer. I paneldebatten ble blant annet innsendte spørsmål tatt opp i tillegg til sentrale temaer det

hadde vært debatt om.

Bylab 14., 17. og 21. juni 2021

Ved kunngjøringen i Ringerikes Blad 22.05.2021 om webinarne ble det også annonsert at forslagsstiller og kommunen ville være tilstede på ByLab på annonserte dager for å svare på spørsmål etter webinarne. Konkrete dager og tider ble deretter annonsert på kommunens hjemmeside og Ringerike Næringsforenings sider. Forslagsstiller og kommunen var tilstede de annonserte tidene, og opplevde at det var svært lite oppmøte.

Høringsuttalelser

De to oppropene mottatt i april og mai 2021 behandles som høringsuttalelser sammen med uttalelsene som ellers er kommet inn til offentlig ettersyn, se omtale over. Oppropene som ble henvist til det pågående planarbeidet for Lloyds marked ligger [her](#). Det kom inn totalt 118 uttalelser, flere av uttalelsene er signert av flere personer. En av uttalelsene inneholder et tredje opprop mot høyhus med 529 underskrifter.

Høringsuttalelsene, inkludert det tredje oppropet, ble gjort tilgjengelige på kommunens hjemmeside, etter at fristen for å komme med uttalelse ved høring og offentlig ettersyn var ute, se [her](#). De mottatte høringsuttalelsene er tilgjengelig via link, og legges derfor ikke med som vedlegg til denne saken. Hovedtrekkene i de 118 uttalelsene ved offentlig ettersyn er referert og kommentert av forslagsstiller og kommunen i vedlegg 11. På grunn av omfanget av innsendte uttalelser til dette planforslaget har rådmannen laget en tematisk oppsummering, vedlegg 12. Denne inneholder rådmannens kommentar, men ikke forslagsstillers kommentarer. Dokumentet redegjør for hovedtrekkene i uttalelsene og er tematisk inndelt.

Forslagsstiller har i tillegg sendt inn følgende redegjørelser:

Vedlegg 13: Sentrale momenter i mottatte uttalelser.

Vedlegg 14: Vurdering av uttalelsen fra Erik Karlsen med flere.

Vedlegg 15: Vurdering av «*Elvelangs*»

Av plan- og bygningslovens § 12-12 første ledd følger at merknader og uttalelser som sendes inn til offentlig ettersyn skal legges til grunn for en vurdering av hvorvidt det bør gjøres endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn. Sentrale momenter i planforslaget for Lloyds marked og rådmannens vurdering av disse framgår av rådmannens vurdering, se under.

Brev til rådmannen, ordfører og kommunestyret etter offentlig ettersyn

Etter høringsfristen ved offentlig ettersyn er det sendt inn to brev (vedlegg 28, 29 og 30) fra personer som også har sendt inn høringsuttalelser. De fleste momentene som tas opp i brevene er vurdert og kommentert i saksframlegget med vedlegg.

Ut over dette vil rådmannen ta med seg innspillene om dialog mellom innbyggere og kommunen til arbeidet med medvirkningsprosesser i kommunen.

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn, dette planforslaget har nå fått tittel 421 *Lloyds marked Alternativ 1*. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Regionalt planforum 26.10.2021 og 08.02.2022

Kommunen har, etter offentlig ettersyn, avholdt to møter om saken i regionalt planforum med overordnede myndigheter. I møte 26.10.2021 tok vi opp forhold knyttet til Hønefoss bru og arealene under denne, planfaglige råd om lavere parkeringsdekning, og behov knyttet til flomsikring langs fossen. I møte 08.02.2022 hadde vi behov for å drøfte prosesskrav knyttet til et eventuelt alternativt planforslag med redusert høyde og justert utforming av høyhuset. I dette møtet deltok forslagsstiller Tronrud Eiendom AS.

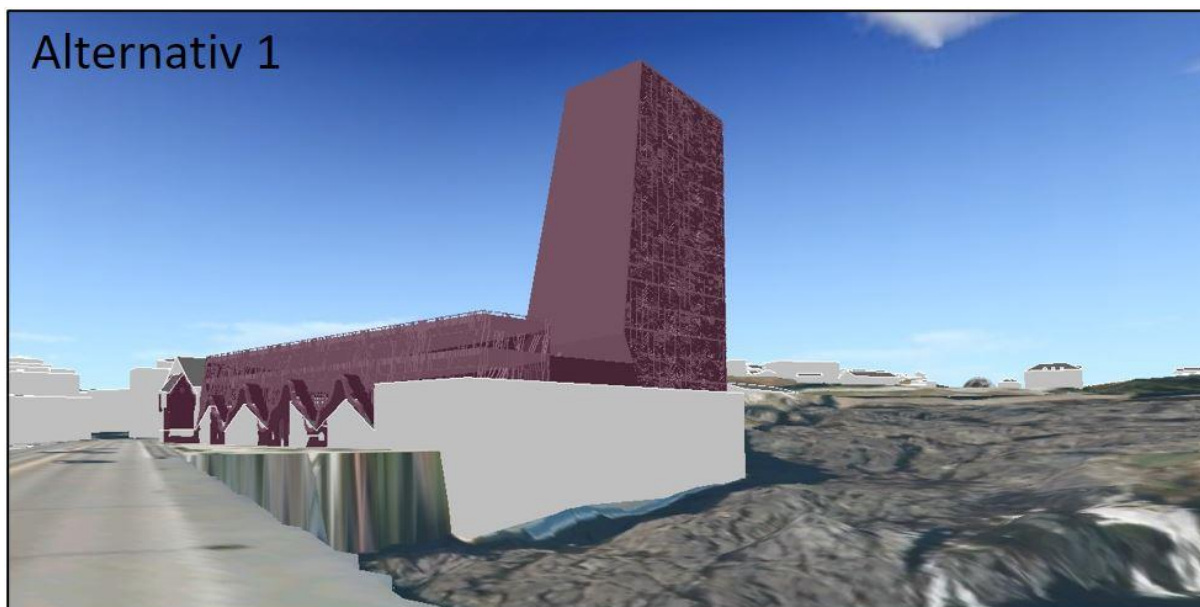
Beskrivelse av planforslaget, Alternativ 1, og alternativt planforslag, Alternativ 2

Beskrivelse av planforslaget fremgår av planbeskrivelsen, se vedlegg 8. Se også [saksframlegg](#) til 1. gangsbehandling. Planforslaget ligger fortsatt på kommunens hjemmeside, hvor informasjon og plandokumenter ved høring og offentlig ettersyn av saken er tilgjengelig, se [her](#).

Forslagsstiller har sendt inn forslag til et revidert planforslag: *Lloyds marked Alternativ 2*, dette for å imøtekomme uttalelser knyttet til høyden på høyhuset innenfor felt BKB3. Alternativets plandokumenter er vedlagt og merket med *Alternativ 2*. I tillegg har Snøhetta laget en tilhørende revisjon av mulighetsstudiet for dette alternativet, se vedlegg 27. Dokumentet *Illustrasjoner til regulering alternativ 1 og alternativ 2*, vedlegg 10, som det henvises til i bestemmelsene, gjelder for begge alternativene.

For å sikre nøytrale illustrasjoner av nær- og fjernvirkning og sol- og skyggevirksomheter har kommunen selv generert slike analyser med utgangspunkt i 3D-modellene. Dette er gjort både for planforslaget, som nå heter *Lloyds marked Alternativ 1*, og for Alternativ 2, se vedlegg 16, 17, 18 og 19.

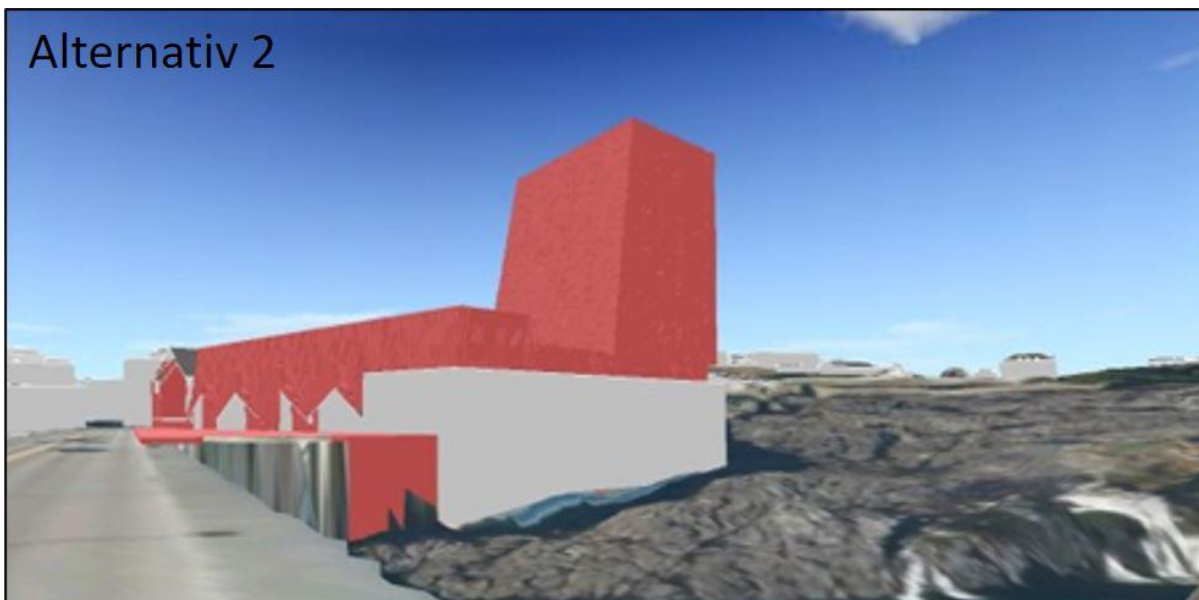
Under følger illustrasjon av forskjellene mellom planforslaget ved offentlig ettersyn, *Lloyds marked Alternativ 1* og det alternative planforslaget, *Lloyds marked Alternativ 2*.



Figur 2: Kilde: Utsnitt av Alternativ 1 i 3D-modell fra Snøhetta i kommunens kartløsning.

Lloyds marked Alternativ 1

Planforslagets felt BKB3, høyhuset, har en høydebegrensning til kote + 125,5, som er 4 meter lavere enn byplanens overordnede rammer. Snøhetta beskriver høyhuset i konseptets slik: *Bevegelsen fra lavt til høyt og retningen i høyhusets fasade mot øst og opp mot himmelen er virkemidler som gir bygget karakter.*



Figur 3: Kilde: Utsnitt av Alternativ 2 i 3D-modell fra Snøhetta i kommunens kartløsning.

Alternativt planforslag, Lloyds marked Alternativ 2

I det alternative planforslaget er høydebegrensning for høyhuset innenfor felt BKB3 redusert med 7,5 meter fra kote 125, 5 til kote + 118, det er 11,5 meter under byplanens høydebegrensning. Det er i tillegg en annen form på det alternative høyhuset.

Utnyttelsesgraden, fotavtrykket og kravene til detaljutforming, jf. bestemmelsenes §§ 5.1.1 og 6.2, er det samme som for Alternativ 1.

Om formen på høyhuset sier Snøhetta: Bygget krages ut over de nederste etasjene og får en større sokkel på de to første frittstående etasjene. Snøhetta mener prosjektet fortsatt har beholdt sin djerne karakter.

Gjeldende reguleringsplaner

[Byplan](#), plan 431, vedtatt 05.09.2019, er gjeldende områderegulering med overordnede rammer og føringer for detaljregulering av det aktuelle arealet som er del av felt BS16. Feltet er regulert til sentrumsformål, og nesten hele feltet har hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Vedtatt byplan gir føringer og rammer som legger opp til vesentlig fortetting i Hønefoss sentrum. Dette er nødvendig for å bygge opp under byplanens mål om styrking av sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser, og å tilrettelegge for at flere kan gå og sykle for sine hverdagsgjøremål, styrke kollektivtransporten og sentrumshandelen, unngå byspredning, og å håndtere den befolkningsveksten som er ønskelig med ny E16 og Ringeriksbanen. Målsetningene med byplan er langsiktige og skal gi føringer for utvikling av byen på lang sikt.

Lloyds marked er sammen med Øya og Tippen de områdene som har størst mulighet for utvikling da det er lite bebyggelse her fra før. Disse områdene skal transformeres fra rene næringsområder og parkeringsareal til urbane byområder med både næring og boliger. De har også rammer for høyere høyder enn i byplanområdet ellers, dette sammen med felt BH1 som er regulert i plan 463 Citygården og hotellkvarartalet.

For Lloyds marked, felt BS16, er maksimal retningsgivende utnytting totalt % - BRA: 185 %, noe som er mindre enn det som er vanlig i den øvrige kvartalsstrukturen innenfor byplanen. Høydebegrensning er 12,0 meter gesims, kote +90,5, noe som er tre etasjer mindre enn maksimal høyde i kvartalsstrukturen, men med et høyhus med høydebegrensning til kote +129,5, ca. 53 meter.

Planforslaget er i tråd med byplanens utnyttelsesgrad og høydebegrensning. Planforslaget ved offentlig ettersyn, *Lloyds marked Alternativ 1*, har en høydebegrensning på høyhuset til kote + 125,5, det vil si 4 meter lavere enn byplan. *Lloyds marked Alternativ 2* har en høydebegrensning på høyhuset til kote +118, dette er 11,5 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 aksene 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.

Forholdet til overordnede planer

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 framtidretta 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.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til sentrumsformål.

Juridiske forhold

Etter plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i HMA og FS i tråd med gjeldende delegeringsreglementet.

Konsekvensene for miljø og samfunn

I [saksframlegg](#) for 1. gangsbehandling er det redegjort for hensynet til [forskrift om konsekvensutredninger](#) og konsekvensene for miljø og samfunn etter plan- og bygningsloven § 4-2.

Planforslaget er i forskriften et tiltak som er plassert i vedlegg II, og utløser ikke krav til planprogram, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 8 og plan- og bygningsloven § 4-1. Tiltakene er til dels konsekvensutredet i plan 431 Områderegulering Hønefoss, men kan ikke automatisk unntas ytterligere konsekvensutredning da det forutsettes at de

miljømessige og samfunnsmessige virkningene av et konkret tiltak konsekvensutredtes jf. pkt. 2.6 i Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sin [veileder](#) til konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven.

Det er gjort en vurdering av om planforslaget utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften § 8, jf. vurderingskriteriene i § 10. Konklusjonen er at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning og vurderingen etter § 10 er at egenskapene ved planen eller tiltaket ikke vurderes som utløsende. Når det gjelder lokalisering og påvirkning på omgivelsene berører ikke planforslaget bokstavene a, c, d. Konsekvensene for kulturmiljø er utredet gjennom den ordinære saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven, bokstav b. Det samme gjelder skred og flom, bokstav h. Krav til miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan ivaretar hensynene i bokstav e og g. Når det gjelder bokstav f om luftforurensning, er planforslaget i tråd med nasjonale forventninger om fortetting i sentrum/knutepunkt, og det er stilt krav til en lav parkeringsdekning for bil og høy for sykkel.

Konsekvensene for miljø og samfunn vurderes som tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen av detaljreguleringen etter plan- og bygningsloven.

Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

I [saksframlegg](#) for 1. gangsbehandling er det redegjort for risiko og sårbarhet. Etter offentlig ettersyn er bestemmelsene strammet opp slik:

Flom:

Kommunen og forslagsstiller har vært i dialog med NVE etter offentlig ettersyn, som har medført at kommunen i bestemmelsene har spesifisert sikkerhetsmargin, utvidet kompetansekravet, og lagt til krav til uavhengig kvalitetssikring, og i tillegg uavhengig kontroll etter SAK10.

Jf. bestemmelsenes §§ 2.2 andre og tredje punkt og 2.3 første punkt.

Miljøoppfølging:

Dokumentasjonskrav er presisert, jf. bestemmelsenes § 2.3 fjerde punkt.

Naturmangfoldloven

I [saksframlegg](#) for 1. gangsbehandling ble det redegjort for at de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven vurderes som oppfylt.

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

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Alternativt vedtak

1. Forslag til detaljregulering for *Lloyds marked Alternativ 2*, plan ID 421, som vist på plankart datert 22.08.2022 og reguleringsbestemmelser datert 22.08.2022 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Som begrunnelse for å vedta alternativ 2, kan kommunestyret vise til at det tas hensyn til en rekke av uttalelsene som er imot høyhus ved at disse blir noe imøtegått gjennom lavere høyde på høyhuset.

Lloyds marked Alternativ 2 innebærer ingen endringer som er i strid med overordnet byplan. Endringene i forhold til planforslaget ved offentlig ettersyn er begrenset, og får ikke større konsekvenser for omgivelsene. Av endringer sammenlignet med alternativ 1, inneholder alternativ 2 et lavere høyhus ved at maks høyden innenfor felt BKB3 er redusert

med 7,5 meter til kote + 118. Det er i tillegg en noe annen form på det alternative høyhuset, se [3D-modellen](#) og blant annet vedlegg 10 og 27, men det er de samme kravene til detaljutforming, se bestemmelsenes §§ 5.1.1 og 6.2 og vedlegg 10, utnyttelsesgraden er den samme og fotavtrykket på felt BKB3 holder seg innenfor kravet til maksimalt fotavtrykk.

Konsekvenser av å vedta alternativt vedtak:

Rådmannen viser til at Lloyds marked alternativ 2, ikke har vært ute til høring og offentlig ettersyn. Rådmannen mener at alternativ 2 kan vedtas uten å sende saken til ny høring og offentlig ettersyn, men det kan være en risiko for at Statsforvalteren vil finne at saken skulle vært hørt dersom alternativet vedtas og saken blir påklaget. Dersom kommunestyret ønsker å vedta *Lloyds marked Alternativ 2* kan de også vedta at alternativ 2 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens vurdering

Forholdet til rammene i byplan for Lloyds marked, felt BS16

Planforslaget for Lloyds marked er i tråd med byplanens utnyttelsesgrad og høydebegrensning. Planforslaget ved offentlig ettersyn, *Lloyds marked Alternativ 1*, som rådmannen foreslår at vedtas, har en høydebegrensning på høyhuset til kote + 125,5, som er 4 meter lavere enn byplan.

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

Byplanens kvalitetsprogram gir føringer for utviklingen av Hønefoss sentrum, men er ikke juridisk bindende. I [kvalitetsprogrammets](#) anbefaling til utvikling legges det opp til at områdene Øya, Lloyds marked og Tippen utvikles til moderne områder med noe mer storbykarakter med høye punkthus.

Vurdering av det alternative planforslaget opp mot det opprinnelige forslaget:

Forslagsstiller har sendt inn forslag til et revidert planforslag: *Lloyds marked Alternativ 2*, dette for å imøtekomme uttalelser knyttet til høyden på høyhuset innenfor felt BKB3.

I det alternative planforslaget er høyhuset redusert med 7,5 meter. I tillegg er formen på høyhuset endret.

Rådmannen vurderer det opprinnelige planforslaget som et godt helhetlig konsept. Det inneholder et høyhus med en særegen karakter; slankt, skrått og irregulært, beskrevet slik av Snøhetta: *Bevegelsen fra lavt til høyt og retningen i høyhusets fasade mot øst og opp mot himmelen er virkemidler som gir bygget karakter.*

Etter rådmannens vurdering er det alternative høyhuset, til tross for at det er noe lavere, langt mindre spesielt og det framstår som større og tyngre når det får noe redusert høyde og plasseres på en smalere sokkel nede på «*pipeplassen*».

Når det gjelder nærvirkning og fjernvirkning vil det etter rådmannens vurdering være begrenset forskjell på planforslaget ved offentlig ettersyn og det alternative planforslaget.

Rådmannen mener at det opprinnelige høyhuset, slik det var vist i mulighetsstudiet fra 2016 framstår som det beste valget med sin særegne karakter.

Temaer som går igjen i uttalelsene til planforslaget:

Rådmannen viser til vurderinger av uttalelsene og kommentarer i vedlegg 11, og til tematisk oppsummering av innsendte uttalelser og opprop i vedlegg 12. Sentrale temaer

som går igjen i uttalelsene vurderes likevel nedenfor, det vises til plan- og bygningslovens § 12-12 første ledd om at merknader og uttalelser som sendes inn til offentlig ettersyn skal legges til grunn for en vurdering av hvorvidt det bør gjøres endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn.

Medvirkning

I denne saken er det mange uttalelser som gjelder medvirkning, disse er oppsummert i tematisk oppsummering. Det gjengis likevel at mange uttalelser tar opp at det burde ha vært arrangert fysiske folkemøter i kommunens regi, og at folkevalgte burde ha deltatt. Uttalelsene går også på at prosessen ikke har vært tilstrekkelig åpen og transparent, og at det har vært for lang tid mellom planoppstart og 1. gangsbehandling. Enkelte mener at det ikke har vært rom for reell påvirkning og at planprosessen bør startes på nytt. Det har vært etterspurt at både administrasjonen og folkevalgte informerer og diskuterer planforslaget med befolkningen i avis og sosiale medier. Det bes om både alternativer til utvikling og folkeavstemning, og om at det fremmes et forslag som er mer samlende for befolkningen.

Rådmannens vurdering av disse forholdene:

Rådmannen mener at den samlede medvirkningsprosessen både for Lloyds marked og for Byplanen har vært omfattende. Når det gjelder medvirkningsprosessen til Lloyds marked alene, mener rådmannen at denne har vært gjennomført på en tilfredsstillende måte til tross for de utfordringer koronasituasjonen har medført i deler av tiden.

Både forslagsstiller og kommunen har sørget for lett tilgjengelig informasjon og svar på spørsmål både i oppstarts- og høringsfasen. Siden planprosessen har pågått over lang tid, fra åpent folkemøte i 2016, har rådmannen likevel forståelse for at det kan være vanskelig å se helheten i medvirkningsprosessene om utviklingen av dette området.

Planforslaget for Lloyds marked er i tråd med overordnede rammer i politisk vedtatt byplan som gir rammer for videre planlegging. Rådmannen viser til at politikerne av den grunn må få ta stilling til planforslaget som foreligger. Det vises videre til at byplanen var basert på et stort medvirkningsopplegg med planverksteder og analysearbeid hvor det ble sett helhetlig på videre utvikling og gitt føringer for dette. Kommunen har derfor ikke hatt noen grunn til å kreve eller lage alternative forslag til regulering. Det kan for øvrig nevnes at Øya, Lloyds og Tippen også i byplanarbeidet var blant områdene som skapte mest engasjement, mange mente at utbyggingen blir for massiv og høy, at utsikten til elva blir borte, og at områdene heller bør brukes til noe kulturelt, f.eks. museum, og til aktiviteter for befolkningen.

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.

Samlet mener rådmannen at medvirkningen i planprosessen har vært tilstrekkelig. Dette synspunktet støttes av Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i deres høringsuttalelser. I tillegg har kommunen delt informasjon underveis særlig knyttet til offentlig ettersyn, men også senere.

Byutvikling, kulturmiljø og arkitektonisk utforming

I høringsprosessen er dette temaene som vekker mest folkelig engasjement. Mange uttalelser knytter seg til bekymring for kulturarven og kulturmiljøet ved fossen, og at man med den planlagte utbyggingen mister identiteten som følger med kulturminnene fordi forslaget oppleves som massivt og fremmed. Mange liker forslaget til en alternativ utvikling innsendt av Erik Karlsen med flere og ønsker at konseptet endres slik at det tar hensyn til Hønefoss' særpreg og identitet. Det ønskes at kulturminnene integreres i nye bygninger og at de historiske verdiene sikres med tilpasningsarkitektur. Det vises også til Arkitekturopprøret og at planforslaget er i utakt med samfunnsstrømninger.

Det er også de som mener at visjonene og planene er godt forankret i historien, vil forskjønne området og signalisere en fremtidsrettet by og regionhovedstad. Mange ønsker

moderne og nye impulser velkommen.

Rådmannens vurdering av disse forholdene:

Rådmannen vurderer at området og bebyggelsen rundt fossen er en svært viktig del av historien og identiteten til Hønefoss, med de ikoniske jugendgavlene og klokketårnet mot brua, og mener at planforslaget bevarer og framhever viktige spor av dette. Bevaringsverdige bygg, bygningsdeler og anlegg, inkludert pipa og rørgata, legger føringer for ny utvikling og sikrer identitet og gjenkjennelighet. Området er lite brukt av allmennheten i dag, deler av Stormarkedet er i svært dårlig forfatning og senteret er derfor i all hovedsak avstengt.

Planforslagets hovedgrep fra mulighetsstudiet vurderes som godt. Ny bebyggelse utgjør sammen med det som bevares et helhetlig konsept som vil åpne opp området og danne rammene rundt et nytt offentlig tilgjengelig byrom rundt pipa, kalt «*pipeplassen*». 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. «*Pipeplassen*» vil omkranses av bebyggelse i tre etasjer øst, sør og vest og et høyhus mot fossen i nord. Torget mot brua, kalt «*tømmertorget*» knyttes sammen med «*pipeplassen*» gjennom nybygget bak buene, og det skal være publikumsretta virksomhet mot begge torgene. Både virksomhet og gangakser vil bidra til at området gjøres mer tilgjengelig og kan aktiviseres ettersom byen og regionen vokser. Rehabilitering og utvikling i området vil også bidra til å aktivisere aksene mellom Nordre og Søndre Torv.

Lloydsgavlene mot brua framheves ved å få hovedrollen i fasaden, med en stillere og tilbaketrukket ny fasade bak. Ved å lage et diagonalt kutt i bygningsvolumet får klokketårnet en frigjort plassering og vil fortsette å være et landemerke for området. Bestemmelsene sikrer at nybygg og torg ved videre prosjektering visuelt forankres i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie, jf. bestemmelsenes i § 5.1.1 og 5.2.4. De sikrer også krav til høy kvalitet i materialbruk og utforming. Det blir opp til detaljprosjektering å vise hvordan disse bestemmelsene skal tilfredsstilles. Siden nybyggene ikke vil underordne seg kulturminnene i høyde, så vil det forutsettes når det gjelder videre detaljprosjektering og utforming at det gjøres gode valg som framhever kulturminnene.

I utarbeidelsen av planforslaget, og i overordnet byplan, har det vært tett dialog mellom forslagsstiller, kommunen og Viken fylkeskommune som regional kulturminnemyndighet. Det er riktig som det pekes på i flere av uttalelsene til høring og offentlig ettersyn at Riksantikvaren fraråder høyhus i NB!-områder. Byplanen ble likevel vedtatt med rammer for et høyhus kombinert med lavere bebyggelse på 12 meter - dette blant annet for å ivareta kulturminnene i området og samtidig de nasjonale forventningene om høy utnyttelse i sentrum nær kollektivknutepunktet.

Beliggenheten inntil fossen, tursti «*Elvelangs*» og forholdet til flomsikring

Det er sendt inn mange uttalelser som mener at arealene inntil fossen i større grad bør tilrettelegges for allmennheten, og at nybygg høydemessig bør trappes ned mot fossen. «*Elvelangs*» bør legges helt inntil fossen. Mange ønsker at høyhuset tas ut fordi det vil hindre utsikten, opplevelsen og tilgangen til fossen.

Rådmannens vurdering av disse forholdene:

Rådmannen støtter generelt at «*Elvelangs*» plasseres med tilknytning til elva. Gjennom dette området mener rådmannen likevel at den beste løsningen sikres i planforslaget for Lloyds marked. Rådmannen har redegjort nærmere for dette i *Tematisk oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer*, se vedlegg 12.

Industribebyggelsen inntil og nær fossen er både et historisk kjennetegn og eksisterende situasjon. Kulturmiljøet, med bebyggelse og ledemur mot fossen, er rammer for

planforslagets hovedgrep. Videre utvikling her vil innebære en transformasjon, og planforslagets hovedgrep er å åpne opp gjennom planområdet og rundt pipa som blir midtpunktet i et nytt byrom.

Enhver utvikling innenfor området vil kreve flomsikring mot 200-årsflom. Dette medfører at dagens ledemur mot fossen stedvis må økes i høyden. «Pipeplassen» blir derfor ikke et byrom med utsikt over fossen, dette skyldes både eksisterende ledemur og nivåforskjeller på byrommet rundt pipa, se vedlegg 12 *Tematisk oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer*.

Dersom «Elvelangs» skulle ha ligget inntil fossen med utsikt over denne, måtte den blitt plassert én meter over terrenget bak den bevaringsverdige teglsteinsbygningen og tre meter over resten av «pipeplassen». Turstien ville da fått lite tilknytning til «pipeplassen». Det er også usikkert om etablering av tursti «Elvelangs» tett inntil fossen på ledemuren vil tillates av NVE.

Planforslagets løsning vil bidra til at folk trekkes inn til planområdet og via pipeplassen på sin vei «Elvelangs» og vil på denne 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. Videre fra «pipeplassen» etableres det tursti mot fossen opp til Sagdammen hvor Ringerikskraft etablerer tursti på toppen av dammen. Planforslaget vil når det gjelder «Elvelangs» gi en stor forbedring sammenlignet med i dag. Rådmannen viser også til forslagsstillers Vurdering av «Elvelangs», vedlegg 13, hvor de grundig har utredet mulighetene for «Elvelangs» ved Lloyds marked.

Landskapsvirkning

Mange uttalelser tar opp at bildematerialet i planforslaget er urealistisk, manipulerende og skjønmalende, og at kommunen burde ha tatt tak i dette tidligere.

Rådmannens vurdering av disse forholdene:

Rådmannen ser at virkning av planforslaget ikke var korrekt gjengitt ved offentlig ettersyn av planforslaget. Det vises blant annet til at det er utfordrende å gjengi virkning korrekt på foto som bakgrunn.

Kommunen har ikke tidligere hatt 3D-kart i sin kartløsning. 3D-løsningen kom, som følge av leveransetid fra leverandør, først på plass først etter at Lloyds marked hadde vært på offentlig ettersyn. Forslagsstiller sendte kommunen planforslaget i 3D-format, og denne har vært tilgjengelig på hjemmesiden siden februar 2022.

For å sikre nøytrale gjengivelser av virkningen av planforslaget har kommunen selv tatt ut utsnitt av 3D-modellene for å gjengi nær- og fjernvirkning både for alternativ 1 og alternativ 2, se vedlegg 16. Disse viser at foreslått bebyggelse vil se større ut enn på illustrasjonene mottatt fra forslagsstiller. Illustrasjonene som er generert fra 3D-modellen viser også mer korrekt synligheten av pipa.

Vedlegg 16 har også illustrasjoner av fjernvirkning fra Ole Thorkelsens vei (Støalandet), Rabbaveien og Vinterroveien opp mot Høyby. Høyhuset får begrensa fjernvirkning fra Rabbaveien, men vil ha noe mer virkning fra Ole Thorkelsens vei hvor den bryter landskapsilhuetten og fra Vinterroveien hvor du ser hvor mye høyere høyhuset blir enn omkringliggende bebyggelse.

Høyhuset vil få en fasadehøyde på maksimalt 50 meter, men begge alternativene vil etter rådmannens vurdering få en ganske begrenset fjernvirkning sett i forhold til hvordan området er definert i kvalitetsprogrammet til byplan som et urbant område med moderne bybebyggelse og høye punkthus.

Sol- og skyggeanalyse

Mange uttalelser tar opp at høyhuset vil skyggelegge fossen, Nordre park, Nordre torv og

bebyggelsen på nordsiden mesteparten av året og forringe opplevelsen av disse områdene. Det ble bedt om at konsekvensene for sol og skygge må utredes bedre, og at forringede forhold må tillegges mer vekt.

Rådmannens vurdering av disse forholdene:

For å sikre nøytrale illustrasjoner av sol- og skyggevirksomheter har kommunen selv generert slike analyser med utgangspunkt i 3D-modellene, se vedlegg 17, 18 og 19. Disse viser at skyggevirksomheten av foreslått bebyggelse for omgivelsene er begrenset for begge alternativene, og vil hovedsakelig berøre fossen og Nordre park (det nedre nivået). Skygge fra tårnet vil for alle årstider bevege seg raskt som følge av byggets slanke form. Ved vårjevndøgn vil skyggen over fossen fra høyhuset være lang, men likevel dekke en begrenset del av den totale fossen.

Hverken ved sommersolverv eller vårjevndøgn vil skygge fra foreslått bebyggelse nå fram til Nordre park, Hammerbrogate eller Nordre torv.

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, og analysen viser lite forskjell på alternativ 1 og alternativ 2. Sammenligning av alternativene er presentert i eget dokument, se vedlegg 19.

Overordnede føringer og rammer i byplan

Forholdet til overordnede føringer og rammer i byplan er gjengitt ovenfor under *Beskrivelse av saken – Gjeldende reguleringsplaner*.

Mange uttalelser tar opp de overordnede rammene i vedtatt byplan, rådmannen kommenterer de nedenfor.

Felles plan for Øya, Lloyds og Tippen, alternativer til utvikling og medvirkning

Mange uttalelser tar opp at det legges opp til for massiv og høy utnyttelse i på Lloyds marked, at det burde ha vært krav til felles plan for Øya, Lloyds og Tippen, og at det bør utarbeides flere alternativer. I tillegg mener mange at medvirkningsprosessen i byplan ikke var god nok. Mange er enige i uttalelsen fra [Erik Karlsen med flere](#) og liker alternativet som de har utarbeidet til planforslaget for Lloyds marked. Dette har også vært presentert i Ringerikes Blad. Det er også innsendt uttalelser om at forslagsstillere må kunne ha forutsigbarhet til byplanens vedtatte overordnede rammer.

Rådmannens vurdering av disse forholdene:

Rådmannen viser til at vedtatt byplan gir rammer for videre planlegging av Øya, Lloyds og Tippen, og at områdene kan detaljreguleres hver for seg. Planforslaget er i tråd med overordnede rammer, og kommunen har derfor ikke hatt noen grunn til å kreve eller lage alternative forslag til regulering.

Rådmannen presiserer at detaljreguleringen for Lloyds marked er et privat forslag til detaljregulering, som er i tråd med overordnede rammer i byplan. Det er dette planforslaget som fremmes for sluttbehandling og som kommunestyret skal ta stilling til. Dersom kommunestyret skulle ønske å revurdere byplanens rammer i dette området, vil det være mest ryddig å starte med en endring av byplan for disse arealene.

Det nevnes for øvrig at forslagsstiller har tatt opp igjen arbeidet med plan 387

Detaljregulering for Øya, og sendt inn et revidert planforslag. Når det gjelder Tippen må disse arealene for øvrig avvente at kommunen tar stilling til om landkaret på Hønefoss bru skal vris.

Befolkningsvekst, fortetting og arbeidsplasser

Mange mener at prognosene for befolkningsvekst som byplanen er basert på er uaktuelle og urealistiske, og at disse bør oppdateres. Videre uttrykkes det skepsis til om Ringeriksbanen realiseres, frykt for at Hønefoss blir en identitetsløs intercity-/ drabantby med moderne betongklosser og tomme lokaler på gateplan, og til at dette ikke vil gjøre

Hønefoss attraktiv for tilflyttere. Noen ønsker arbeidsplasser plassert på Hvervenkastet og Eggemoen.

Flere etterspør en strategi for å gjøre Hønefoss attraktiv for barnefamilier. Andre gir likevel uttrykk for at vi trenger nye moderne kontorlokaler i sentrum, fortetting rundt stasjonen og at nye impulser kan tiltrekke seg arbeidsplasser til regionen.

Rådmannens vurdering av disse forholdene:

Uavhengig av samfunnsdelens befolkningsprognoser så er byplanens rammer langsiktige og tilpasset målsetningen om fortetting i sentrum og knutepunktet, og om en utvikling som styrker sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser og slik sikrer en levende by med variasjon i boligtyper, arbeidsplasser, næringsliv og kulturtilbud.

Målsetningen om arbeidsplasser i sentrum vil bidra til at flere mennesker daglig benytter sentrum, og vil trolig gi reduksjon av personbiltransport i arbeidsreiser. Det er behov for moderne framtidssrette kontorlokaler i Hønefoss sentrum slik at Ringerike kommune kan oppnå målet i kommuneplanens samfunnsdel om å tilrettelegge for verdiskapende arbeidsplasser.

Det at mange barnefamilier ikke vil bo i leiligheter på Hønefoss er ingen grunn til å ikke tilby leiligheter. Det er mange unge og eldre enslige, par uten (hjemmeboende) barn og andre i samfunnet som ønsker å bo i leilighet i byen. Flytting internt i kommunen er det vanligste, og flytting til leiligheter vil i mange tilfeller ofte frigi eneboliger og liknende. At folk som flytter til kommunen vil ønske å bosette seg i bynære småhusområder er naturlig på steder som Hønefoss. Hønefoss har for øvrig et variert utvalg av boligtyper i sentrum og sentrumsnært - også boliger som egner seg for barnefamilier.

Til frykten for at Hønefoss skal bli en identitetsløs intercity-/ drabantby minner rådmannen om at byens egenart skal ivaretas ved videre utvikling - ved at eksisterende kvartalsstruktur skal videreføres og kompletteres med maksimalt 6 etasjer. Områdene Øya og Tippen er gitt rammer for noe høyere bebyggelse.

Trafikale konsekvenser og tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv

Mange uttalelser viser til nullvekstmålet i personbiltransporten, og frykter forverring av trafikksituasjonen som følge av planforslaget. De mener at Hønefoss ikke kan fortettes mer uten at det er sett helhetlig på trafikksystemet og løsning er sikret.

Rådmannens vurdering av disse forholdene:

Framkommeligheten for gående og syklende bedres gjennom realisering av planforslaget med gjennomgangsmulighet gjennom planområdet og videre opp mot stasjonen. Etter offentlig ettersyn er det også satt et tak på maksimalt 135 parkeringsplasser for å bygge opp under nullvekstmålet i personbiltransporten, dette i tråd med minimumskravet i byplan.

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.

Kommunen jobber kontinuerlig med oppfølging av byplanens mål om bedre tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport. Dette omfatter bl.a. utvidelsen av "Elvelangs" mot Schjongslunden som formelt skal åpnes i begynnelsen av september, bru over elva fra Petersøya til Støalandet som ligger inne i kommunens langsiktige investeringsprogram, teknisk plan er under bestilling for USN krysset som også sammen med detaljregulering i Sykehusbakken inneholder ny sykkelvei og fortau, og Osloveien fra USN-krysset til Kvernbergsund bru ligger inne i fylkeskommunens planportefølje for inneværende periode. Utviklingen av transportsystemet vil nødvendigvis skje trinnvis avhengig av finansiering, men også veksttakten i befolkningen. Dette vil være et pågående arbeid over lengre tid.

Sammen med fortetting i sentrum og transformasjon av Øya og Tippen til nærings- og

boligformål, vil dette bidra til at transportbehovet reduseres, og dette vil bygge opp under 10 minutters- byen som et bærende prinsipp.

Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til det store engasjementet Lloyds marked har skapt i kommunens befolkning, og til stor deltakelse både i webinarer og ved antallet innsendte uttalelser, innbyggerforslag og opprop, og i tillegg mye debatt i det offentlige.

Medvirkningsprosessen har vært omfattende, og er etter rådmannens vurdering gjennomført på en tilfredsstillende måte.

Planforslaget for Lloyds marked er i tråd med overordnede rammer i byplan, og rådmannen viser til at politikerne av den grunn må få ta stilling til planforslaget. Kommunen har derfor ikke hatt noen grunn til å kreve, eller lage alternative forslag til regulering eller kreve felles planlegging av Øya Lloyds marked og Tippen. Hvis kommunestyret ønsker å revurdere byplanens rammer i dette området, vil det være mest ryddig å starte med en endring av byplan for disse arealene.

Rådmannen mener at utvikling i tråd med planforslaget kan bidra til at området revitaliseres med ny bruk for kulturminnene i området, ny moderne bybebyggelse med utadrettede funksjoner og et nytt attraktivt byrom rundt pipa. Planforslaget følger også opp byplanens føringer om at utvikling skal bidra til å sikre aktivitet og attraktivitet i den viktige aksene mellom Nordre og Søndre torv. Bestemmelsene sikrer at nybygg og torg ved videre prosjektering visuelt forankres i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie, og krever høy kvalitet i materialbruk og utforming.

Vedtatt byplan har rammer for vesentlig fortetting i sentrum (byplanområdet), hvilket er nødvendig for å bygge opp under målsetningene om styrking av sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser og tilrettelegge for at flere kan gå og sykle for sine hverdagsgjøremål, styrke kollektivtransporten og sentrumshandelen, unngå byspredning, og å håndtere den befolkningsveksten som er ønskelig med ny E16 og Ringeriksbanen. Målsetningene med byplan er langsiktige og skal gi føringer for utvikling av byen på lang sikt.

Forslagsstiller har sendt inn forslag til et revidert planforslag: *Lloyds marked Alternativ 2*, dette for å imøtekomme uttalelser knyttet til høyden på høyhuset innenfor felt BKB3. Rådmannen mener likevel at det opprinnelige høyhuset, slik det var ved offentlig ettersyn, fremstår som det beste valget med sin særegne karakter. Når det gjelder nærvirkning og fjernvirkning vil det være begrenset forskjell på planforslaget ved offentlig ettersyn og det alternative planforslaget, det samme gjelder skyggevirksomheten.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at Detaljregulering for *Lloyds marked Alternativ 1* vedtas slik det fremkommer i denne saken.

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær
Enhetsleder Miljø- og arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Linda Kristin Nethus

Vedlegg:

Vedlegg 1 Oversiktskart plan 421 Lloyds marked
Vedlegg 2 Plankart Vertikalnivå 1 - Lloyds marked Alternativ 1
Vedlegg 3 Plankart Vertikalnivå 2 - Lloyds marked Alternativ 1

Vedlegg 4 Plankart Vertikalnivå 1 - Lloyds marked Alternativ 2
Vedlegg 5 Plankart Vertikalnivå 2 - Lloyds marked Alternativ 2
Vedlegg 6 Reguleringsbestemmelser - 421 Lloyds marked - Alternativ 1
Vedlegg 7 Reguleringsbestemmelser - 421 Lloyds marked - Alternativ 2
Vedlegg 10 - Illustrasjoner til regulering Lloyds marked Alternativ 1 og 2
Vedlegg 11 Oppsummering og vurdering av uttalelser ved offentlig ettersyn med forslagsstillers og rådmannens vurdering
Vedlegg 13 - Forslagsstillers oppsummering og vurdering av sentrale momenter i mottatte uttalelser
Vedlegg 14 Forslagsstillers vurdering av uttalelsen fra Erik Karlsen med flere
Vedlegg 15 - Forslagsstillers vurdering av Elvelangs
Vedlegg 16 Illustrasjoner av nærvirkning og fjernvirkning - Lloyds marked Alternativ 1 og 2
Vedlegg 17 Sol- og skyggeanalyse Lloyds marked Alternativ 1
Vedlegg 18 Sol- og skyggeanalyse Lloyds marked Alternativ 2
Vedlegg 19 Sammenligning av skygge fra alternativ 1 og 2 ved vintersolverv
Vedlegg 20 Risiko og sårbarhetsanalyse Lloyds marked Alternativ 1 og 2
Vedlegg 21 Vannlinjeberegning plan 421 Lloyds marked
Vedlegg 22 Ledemur langs Hønefoss - vurdering av nivå ifm 200 årsflom
Vedlegg 23 Kommentarer til NVEs uttalelse ved offentlig ettersyn
Vedlegg 24 Geoteknisk rapport
Vedlegg 25 Temarapport støy
Vedlegg 26 mulighetsstudie Lloyd Marked Revisjon 2 - Juli 2019 (Lloyds marked - alternativ 1
Vedlegg 27 Mulighetsstudie Lloyds marked Revisjon 3b – November 2021 (Lloyds marked Alternativ 2)
Vedlegg 28 Brev av 26.04.2022 til rådmannen, ordfører og medlemmer av kommunestyret
Vedlegg 29 Vedlegg til brev av 26.04.2022_Tegning
Vedlegg 30 E-post 10.08.2022 fra Rijken til rådmannen, ordfører og medlemmer av kommunestyret
Vedlegg 8 Planbeskrivelse Lloyds marked Alternativ 1
Vedlegg 9 Planbeskrivelse Lloyds marked Alternativ 2
Vedlegg 12 Tematisk oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer
Tilbakemelding vedrørende 421 - Detaljregulering for Lloyds marked (L)(393914)
Korrigert planbeskrivelse Lloyds marked Alternativ 2
Korrigert plankart Vertikalnivå 2 - Lloyds marked Alternativ 2
421 Detaljregulering for Lloyds marked - 2. gangsbehandling - Korrigerte plandokumenter
Behandlingen av befolkningens reelle medvirkning ifm. planleggingen av bl.a. Lloyds marked