

# Plan 421 Detaljregulering for Lloyds marked

Tematisk oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer

## Innhold

Kap. 1 Overordnet byplan (plan 431 Områderegulering Hønefoss) .....	1
Kap. 2 Medvirkning.....	3
Kap.3 Byutvikling og kulturmiljø.....	5
Kap. 4 Uttalelsen fra Erik Karlsen, Jan Solgård, Arne Sørland, Knut Fure og Ole Haakon Opperud.....	9
Kap. 5 Beliggenheten ved fossen og tursti «Elvelangs» .....	12
Kap. 6 Misvisende illustrasjoner.....	16
Kap. 7 Sol- og skygge .....	16
Kap. 8 Befolkningsvekst, fortetting og arbeidsplasser .....	19
Kap. 9 Flom .....	21
Kap. 10 Trafikale konsekvenser og tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv .....	21
Kap.11 Felles plan Øya, Tippen og Lloyds.....	23

I dette dokumentet er innsendte uttalelser ved offentlig ettersyn oppsummert og kommentert temavis. For oppsummering og kommentarer til hver enkelt uttalelse, se dokumentet Vedlegg 11 «*Oppsummering av uttalelser ved høring og offentlig ettersyn med forslagsstillers og rådmannens vurdering*»

Alle uttalelsene kan leses [her](#).

## Kap. 1 Overordnet byplan (plan 431 Områderegulering Hønefoss)

### De som er negative til planforslaget:

Mange viser til uttalelser fra befolkningen knyttet til områdene for Øya, Lloyds og Tippen ved offentlig ettersyn av byplan om at byplanen vil legge opp til for massiv utbygging av disse områdene.

Det hevdes at rådmannen, gjennom å stille krav til detaljregulering, har skjøvet problemstillingen foran seg.

Medvirkningsprosessen for utarbeidelse av byplanen var ikke god nok, og byplanen ble hastverks-vedtatt uten at innspill som dette var hensyntatt.

Det etterlyses kobling til byplanen og helheten.

Byplanen er basert på Tronrud Eiendoms mulighetsstudie og «*krav til faglig og økonomisk gjennomføring*».

## De som er positive til planforslaget:

Det vises blant annet til at planforslaget følger overordnede rammer i byplan, at det er viktig med forutsigbare rammer og at alle må forholde seg til disse.

## Overordnede myndigheter:

Viken fylkeskommune viser til at rammene for utnyttelse av området ble vedtatt av Ringerike kommunestyre 05.09.2019 i områderegulering Hønefoss, også kalt «*byplan*». I byplanen er det også gjort grundige vurderinger i forhold til bevaring og plassering av nye bygninger. Fylkeskommunen viser til at forslaget til detaljregulering ligger innenfor rammene for byplan i forhold til høyde og utnyttelsesgrad.

## Rådmannens kommentar:

Vedtatt byplan med konsekvensutredning gir rammer for framtidige detaljreguleringer, deriblant at områdene Lloyd, Øya og Tippen detaljreguleres hver for seg.

Til tross for at Øya-området er et viktig kulturmiljøområde fikk det i byplanen rammer for mer intens fortetting enn eksisterende kvartalsstruktur, dette både fordi det er romslige arealer med lite eksisterende strukturer å reparere, og på grunn av nærheten til stasjonen. I byplanens konsekvensutredning er utnyttelsesgraden her påpekt som en potensiell trussel for kulturmiljøet, men videre står det at med riktig volumfordeling og bygningsstruktur kan de verdifulle bygningene framheves og hele området revitaliseres.

Planforslaget for Lloyds marked følger opp byplanens høydebestemmelser, utnyttelsesgrad, bebyggelse som skal bevares, krav til etablering av torg rundt pipa med mer.

Byens egenart skal ivaretas ved videre utvikling, jf. byplanens bestemmelser. Store deler av byen er også regulert til hensynssone kulturmiljø, dette vil bidra til at Hønefoss sitt særpreg bevares. I hovedsak innenfor byplan tilrettelegges det for transformasjon og fortetting gjennom byreparasjon – altså at eksisterende byplangrep med kvartalsstruktur skal videreføres og kompletteres med høyder opp til kotehøyde for 6 etasjer. Byplanens rammer tilrettelegger *ikke* for høyhus (12 etg. +) på andre steder enn på felt BS16, Lloyds marked, hvor høydebegrensningen er kote +90,5 (ca. 12,0 meter), og med ett høyhus til kote +129,5. Høydebegrensningen på Øya er i byplanen satt 25 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, og det kan i tillegg vurderes et høyere bygg med høyde maksimalt 31 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Høydebegrensningen på Tippen er 26 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Kotehøyder fastsettes i detaljregulering.

Også i byplanarbeidet var Øya, Lloyds og Tippen 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. Uttalelser om medvirkning kommenteres i kapittel 2 «Medvirkning».

Byplanens vedtatte rammer for områdene Øya, Lloyds og Tippen fikk likevel tilslutning gjennom en planprosess som inviterte allmennheten og folkevalgte inn både til folkemøte, planverksteder for ulike temaer og for byutviklingsstrategi med mer, se [her](#), og som endte med vedtak av byplan 05.09.2019.

## Kap. 2 Medvirkning

### De som er negative til planforslaget:

Når det gjelder medvirkning er følgende kjernen av innsendte uttalelser:

Kommunen burde ha sørget for at det var ulike aktører som laget forslag til utforming av området og ikke overlatt til ett firma å forme dette sentrale området.

Arkitekter og byplanleggere bør lytte mer til lokalbefolkningen.

Det har ikke vært en tilstrekkelig åpen, transparent og demokratisk planprosess.

Det er ikke gjennomført tilstrekkelig høringer i saken.

Høringsprosesser som er gjennomført tidligere kan ikke legges til grunn i dag. Dette fordi det gjennom en lang planprosess er forståelig at folks oppfatning av arkitektur endrer seg.

I denne viktige saken burde det ha vært gjennomført fysiske folkemøter i kommunens regi. Webinarer er ingen fullgod erstatning - både fordi folk uten nødvendig teknisk utrustning eller innsikt i hvordan man kobler seg opp ikke får anledning til å delta og fordi det ikke har folkemøtets dynamiske og uforutsigbare natur.

Det burde ha vært politisk deltagelse i webinarerne, og det burde ha vært mer dialog i høringsperioden.

Den høringen og medvirkningen som har vært gjennomført har ikke innvirket på resultatet og har således vært en «*pliktøvelse*» som ikke har påvirket prosjektets utforming.

Det er svært betenkelig hvis det er for tette koblinger mellom enkelte utbyggere og enkelte politikere - og at de demokratiske prosessene i kommunen derved ikke fungerer og folks meninger i liten grad blir hensyntatt.

De som ikke engasjerer seg i debatten kan ikke tas til inntekt for at de samtykker.

### Følgende ønskes ivaretatt:

I dette viktige området haster det ikke med å vedta en detaljregulering, kommunestyret bes å vurdere alle innspill fra befolkningen før det fattes et vedtak. Innspill fra innbyggerne bes ivaretatt på en bedre måte.

Befolkningens enorme engasjement, et demokrati verdig, er disset ned på. Engasjementet må hensyntas, viser til uttalelser om debattinnlegg i Ringerikes blad, på Facebook og i disse foraenes kommentarfelt.

Kommunen bes starte prosessen på nytt og utvide mulighetene for folks engasjement og påvirkningsmuligheter.

Ber om at politikere må lytte til folket og stoppe planer om høyhus for å få flere alternativ presentert.

Det er ikke riktig å bygge byens fremtid på et marginalt flertall i kommunestyret som vil gi grobunn for polarisering i det allerede betente politiske klima på Ringerike.

Fysisk folkemøte i regi av kommunen er en forutsetning for at tilliten til lokaldemokratiet ikke skal smuldre bort.

Planforslag bør ikke vedtas før man i alle fall kan enes om at prosessen har vært tilfredsstillende.

Etterlyser en bedre dialog i planprosessen der politikere er mer deltagende i debatten.

Ny prosess og andre utviklingsforslag bør sikre at forslaget er mer samlende for befolkningen.

Ringerike kommune bes gjennomføre en spørreundersøkelse blant befolkningen om de ønsker denne planen realisert. Et annet forslag er at befolkningen får stemme mellom flere alternativer.

### **Overordnede myndigheter:**

Statsforvalteren ser at det er lagt vekt på god medvirkning og at det er lagt til rette for en utvidet høring ved offentlig ettersyn.

Viken fylkeskommune mener det er gjennomført omfattende medvirkning i forbindelse med byplan, der overordnede rammer ble satt, inkludert grundige vurderinger når det gjelder bevaring og plassering av nye bygninger. De mener også at opplegget for medvirkning i detaljreguleringen for Lloyds marked har vært godt.

### **Rådmannens kommentar:**

Plan- og bygningsloven § 5-1 sier blant annet at enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning og at kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Planforslagets plassering og innhold gjør at medvirkning er spesielt viktig i denne saken, og det er derfor gjennomført en omfattende medvirkning som rådmannen mener er gjennomført på en tilfredsstillende måte. Vi innser at siden planprosessene har pågått over lang tid, så kan det være vanskelig å se helheten i medvirkningsprosessene.

Ved oppstart av planarbeidet arrangerte forslagsstiller åpent folkemøte i mai 2016 for å presentere mulighetsstudiet sammen med arkitekten Snøhetta.

I forbindelse med byplanarbeidet, arrangerte kommunen høsten 2018 planverksteder i forkant av 1.gangsbehandling. Byplanforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og deretter vedtatt 05.09.2019 med overordnede rammer for videre detaljregulering og utbygging innenfor byplanområdet - inkludert planområdet for Lloyds marked. Det ble i byplanarbeidet også gjennomført egne opplegg for Eikli og Hønefoss barneskole, ungdomsskolene Veienmarka, Hov og Haugsbygd, begge de videregående skolene og Universitetet. Se mer om medvirkning i byplanarbeidet [her](#).

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

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

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

Mottatte uttalelser til planforslaget er oppsummert, vurdert og kommentert, se eget vedlegg 11 til saken. Konkrete avisinnlegg og facebook-innlegg som er henvist til i innsendte uttalelser er oppsummert og kommentert av rådmannen. I tillegg har rådmannen, på grunn av omfanget av uttalelser til laget denne tematiske oppsummeringen med kommentarer.

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

## Kap.3 Byutvikling og kulturmiljø

### **De som er negative til planforslaget:**

Hønefoss må få bedre selvtillit. Byen har klassisk bystruktur, historiske bygninger, og tilgjengelige byrom.

Vi bør ta vare på det unike, det gjøres ikke her. Konseptet bør endres slik at det tar hensyn til Hønefoss' særpreg og identitet.

Med dette prosjektet er det fare for at byen som så mange andre norske byer skal miste sitt særpreg og bli identitetsløs, som f.eks. Økern og Nydalen.

Høyhuset vil utfordre Hønefoss' småbysjarm og ro, det er bekymring for at Hønefoss prøver å være noe den ikke er og som folk ikke vil ha.

Politikere og utbyggere har manglende evne til å forstå hva folk faktisk ønsker seg.

Snøhetta er ikke opptatt av stedsutvikling, men er i første rekke gode på spektakulær arkitektur.

Valg av arkitektur for Lloyds marked er i utakt med samfunnsstrømninger jf. Arkitekturopprøret, som flere kommuner og politiske partier har startet å ta innover seg.

Det er undersøkelser som viser at folk foretrekker bymiljø med tradisjonell arkitektur som er preget av symmetri, ornamenter og naturmaterialer.

Høyhus er gammeldags og harray. Bekymring for at hvis det kommer ett høyhus, så vil det komme flere.

Planen vil virke fremmedgjørende i kulturmiljøet og ødelegge muligheten for å utvikle et unikt konsept med respekt for kulturmiljøet ved fossen.

Planen vil ødelegge vårt viktige kulturarv-område ved fossen som er hjerte av byen. Utbygging er irreversibel.

Planene for Øya/ Lloyds er ikke i tråd med Riksantikvarens bystrategi og er ikke forenlig med de kulturhistoriske verdiene i området. Planen vil gi alt for store og radikale endringer.

Høyhuset er altfor høyt og massivt og vil bryte eksisterende siktlinjer for eksempel mot byen fra Nordsiden og fra byen mot omkringliggende åskanter.

Planens bebyggelse vil splitte opp det historiske landskapsrommet, bli som en mur mot fossen og nordre bydel, og ta luven fra både fossen, som vil framstå som liten, og de historisk viktige bygningene i området.

Det er udemokratisk at byggherre skal få mulighet til å definere det offentlige rom med signalbygg som «larmer».

Moderne arkitektur vil bryte med det eksisterende og forringe området, danne en kontrast som er uheldig og «rope på oppmerksomhet», jf. Gledeshuset. Høyhus må plasseres et annet sted.

Prosjektet vil ikke gi god byutvikling for fellesskapet, det vil kun være plass til de som bor eller jobber i området.

Ved videre utbygging for en bærekraftig by bør ikke valget falle på høye bygninger som krever bruk av stål og betong. Disse har høyere energiforbruk pr. m<sup>2</sup> enn kvartalsbebyggelse.

Bygging i armert betong, glass og stål er forurensende, og det er mer miljøvennlig å oppgradere eksisterende bygningsmasse.

Uterommene vil bli skyggefulle, trange, mørke og vindfulle rom og med veldig lite utsyn.

#### Følgende ønskes ivaretatt:

Det er et ønske om utvikling i området, men veldig mange ønsker en utvikling mer i tråd med de alternative skissene til Erik Karlsen, disse er oppsummert i kapittel 4.

Fossen, elva, naturen og historien med sagbruk og vannkraftverk er utgangspunktet for Hønefoss. Utvikling her bør sørge for å synliggjøre dette.

Kulturminnene må behandles med respekt og integreres i bygninger som harmonerer med de historiske verdiene ved tilpasningsarkitektur. Ved videre bygging bør vi velge småskala-bebyggelse og videreføre egenarten i bymiljøene av hensyn til trivsel og livskvalitet.

Pipa bør være høyest.

Nettopp dette området har potensial til å gjøre Hønefoss unik og skape liv, trivsel og aktivitet i byen og bli et attraktivt sted å besøke.

Byggene bør ha maks. 6 etasjer og trappes ned mot fossen, jf. Senterpartiet [sitt forslag til vedtak ved 1.gangsbehandling](#).

Høyere høyder enn 6 etasjer er ikke forenlig med god byutvikling; det gir ikke menneskelig fellesskapsfølelse, det er for ruvende og kaster skygger til omkringliggende steder.

Andre idéer for utvikling av Øya, Tippen og Lloyds er for eksempel småskalabebyggelse i 1-3 etasjer i et «hagebykonsept», 2-4 etasjer med nisjebutikker, spisesteder, elve- og fosseidyll med korte avstander til fots hvor det er godt tilrettelagt for barn, lite biltrafikk og yrende kulturliv med små oaser av trær og beplantning. Bærums verk er også nevnt som attraktivt forbilde.

Mange ber om at det utarbeides flere alternative løsninger som på en bedre måte ivaretar kulturarv, kulturmiljø og landskapsbildet. I tillegg at det utlyses en arkitektkonkurranse for utvikling av området.

Det er oppsiktsvekkende at kommunen som planmyndighet ikke har stilt krav til alternative forslag for utviklingen, eventuelt at kommunen selv har utarbeidet alternativ.

### **De som er positive til planforslaget:**

Fornyning og utvikling av Hønefoss sentrum er positivt og nødvendig.

Det blir et spennende område og et fint signalbygg og blikkfang som området fortjener og trenger. Planene vil forskjønne området.

Det blir et fint prosjekt som reflekterer tidsånden og signaliserer en fremtidsrettet by - og som kan sette Hønefoss på kartet.

Visjonene og planene er godt forankret i historien og innenfor vedtatte rammer i byplan.

Hønefoss fortjener en ny og spennende bebyggelse tegnet av et av landets fremste arkitektfirma.

Hønefoss trenger utvikling, vekst og nytenkning.

Støtter moderne byutvikling og nye idéer, vi må følge med i tiden og gjøre Hønefoss mer attraktivt.

Hønefoss fortjener å utvikle seg til en urban og hyggelig regionhovedstad.

Tror dette kan gi positive ringvirkninger for byen i forhold til turisme og positiv arkitektur.

Positivt med prosjekter som kan fornye en slitt og stusselig, og sovende, by. Ønsker endring og fornying velkommen.

Er positiv til nye impulser og tror prosjektet kan tiltrekke seg arbeidsplasser til regionen.

Byen trenger flotte kontorlokaler i sentrum.

Prosjektet vil bidra til variasjon. Vi må tørre og se fremover til fremtidige generasjoner og ikke bare være opptatt av historien.

Utvikling og utnytting av arealer som i dag står ubrukt bør prioriteres, fremfor vern basert på nostalgi.

Det er viktig med fortetting rundt stasjonen som vil bli et viktig knutepunkt.

Har tro på demokratiet, det er viktig at etablerte demokratiske spilleregler følges. Det er viktig med forutsigbare rammer og at alle må forholde seg til disse

### **Overordnede myndigheter:**

Statsforvalteren legger til grunn at høyder og utforming avgjøres lokalt.

Viken fylkeskommune er positiv til at gjenstående deler av det gamle industrianlegget med bygninger, fasaderekke, rørgate og fabrikkpipe mm. sikres vern gjennom hensynssoner. De er også positive til at alle høyder i planforslaget er i tråd med overordnet plan. De ber kommunen sikre at torgene gis tilstrekkelig med lys og luft og utføres med kvalitet, og at det gamle anlegget fortsatt blir en toneangivende identitetsmarkør for Hønefoss.

### **Rådmannens kommentar:**

Området og bebyggelsen rundt fossen er en viktig del av historien og identiteten til Hønefoss. Området er lite brukt av allmennheten i dag og kulturminnene er lite tilgjengelige.

Overordna byplan har regulert bevaringsverdig bebyggelse, inkludert det som planlegges i denne planen, til hensynssone bevaring. Byplanen har bestemmelser om hensynssonene.

Planforslag skal generelt ta hensyn til kulturmiljøene og omkringliggende bebyggelse ellers. Eventuelle forslag til riving og nybygg, påbygg og tilbygg vurderes i hver enkelt plan. Byplanen har bestemmelser om utforming, arkitektur og estetikk, men det er ikke noe forbud mot moderne arkitektur.

I detaljregulering for Lloyds marked vil bevaringsverdige bygg/bygningsdeler/anlegg, inkludert pipa og rørgata bevares og legge føringer for ny utvikling og sikre identitet og gjenkjennelighet.

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 og utsiktspunkt over fossen.

Planforslaget bevarer og fremhever viktige spor av kulturmiljøet; de ikoniske jugendgavlene, klokketårnet, pipa og teglsteinsbygningen i vest. Bruk av kontrast i utforming og materialbruk av nybyggene vil synliggjøre den bevaringsverdige bebyggelsen. Bestemmelsene sikrer at nybygg og torg ved videre prosjektering visuelt forankres i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie jf. bestemmelsenes § 5.1.1.

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*». Både pipa og teglsteinsbygningen er i dag innbygd i eksisterende bebyggelse, Stormarkedet, og vil fristilles ved at deler av bebyggelsen rives.

Det er sikret et romslig torg, «*pipeplassen*», rundt pipa som vil omrammes av bebyggelse på inntil 3 etasjer mot vest, sør og øst, og av et høyhus mot nord og elva. 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.

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.

Det er riktig at Riksantikvaren fraråder høyhus i NB!-områder. Den høye utnyttelsen i området ble likevel vedtatt i byplanen. I konsekvensutredningen er den påpekt som en potensiell trussel for kulturmiljøet, men videre står det at med riktig volumfordeling og bygningsstruktur kan de verdifulle bygningene framheves og hele området revitaliseres. Plangrepet inneholder ett høyhus kombinert med lavere bebyggelse for å ivareta kulturminnene i området. Forutsetninger om høy utnyttelse i sentrum nær kollektivknutepunktet imøtekommes gjennom å tilrettelegge for et høyhus, samtidig som en stor del



av området *ikke* erstattes med ny bebyggelse – dette for å skape et offentlig tilgjengelig torg rundt pipa.

Byens egenart skal ivaretas ved videre utvikling, jf. byplanens bestemmelser. Store deler av byen er også regulert til hensynssone kulturmiljø. Dette vil bidra til at Hønefoss sitt særpreg bevares. Overordnet byplan åpner opp for at det kan reguleres ett høyhus (12 etg. +) innenfor planområdet, dette er innenfor felt BS16, Lloyds marked. I hovedsak innenfor byplan tilrettelegges det for transformasjon og fortetting gjennom byreparasjon – altså at eksisterende byplangrep med kvartalsstruktur skal videreføres og kompletteres med høyder opp til kotehøyde for 6 etasjer.

## Kap. 4 Uttalelsen fra Erik Karlsen, Jan Solgård, Arne Sørland, Knut Fure og Ole Haakon Opperud

Det er viktig å sikre at videre utvikling i området ikke går på bekostning av det eksisterende kulturmiljøet - under henvisning til den historiske betydningen av dette, både nasjonalt og i større skala, og den betydningen området fortsatt har for Hønefoss i form av historisk identitet.

Kulturmiljøet ved fossen danner vårt grunnlag for både kunnskap, opplevelse og bruk, og er viktige ressurser for dagens og framtidens samfunn. Hønefoss har en spesiell stilling som ungdomby i Norge, bebyggelsen i dette området har også ungdomstil.

Utbyggers planer ivaretar ikke historien, byens hjerte, fossen og Elvelangs.

Det er essensielt at den historisk viktige bebyggelsen/ bygningsdelene/ anleggene ikke rives, men istandsettes og at det nye som oppføres og hvordan området opparbeides følger Riksantikvarens råd når det gjelder at det nye skal underordne seg kulturminnene i større grad.

Utbyggers planer legger opp til en massiv utbygging av byens sentrum med høyhus som rager høyt over oss. Denne boligmassen med boligblokker og kontorbygg vil fremstå som en "mur" av stengsel for allmenheten til områdene rundt fossen og elven. Drømmen om "Elvelangs" må skrinlegges for alltid. Fremfor å la nye og mer pregløse bygg dominere bybildet rundt fossen, må nye bygg i dette området innordne seg de eksisterende forhold, snarere enn å dominere.

Det er nødvendig og viktig at Øya, Tippen og Lloyds planlegges helhetlig og at det foreligger alternativer til eksisterende planer. Vedlagt uttalelsen er skisser til en alternativ utnyttelse, se under, til inspirasjon for videre arbeid med planen. Skissene omfatter derfor både Øya, Tippen og Lloyds

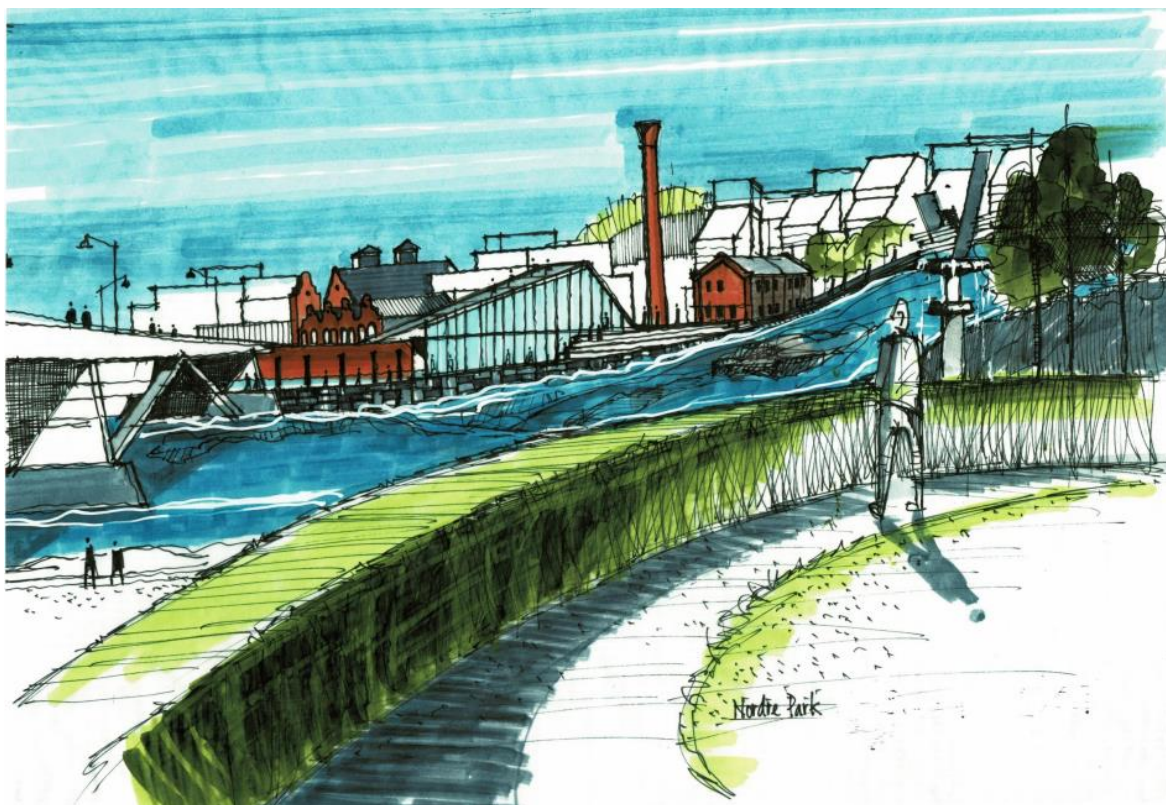
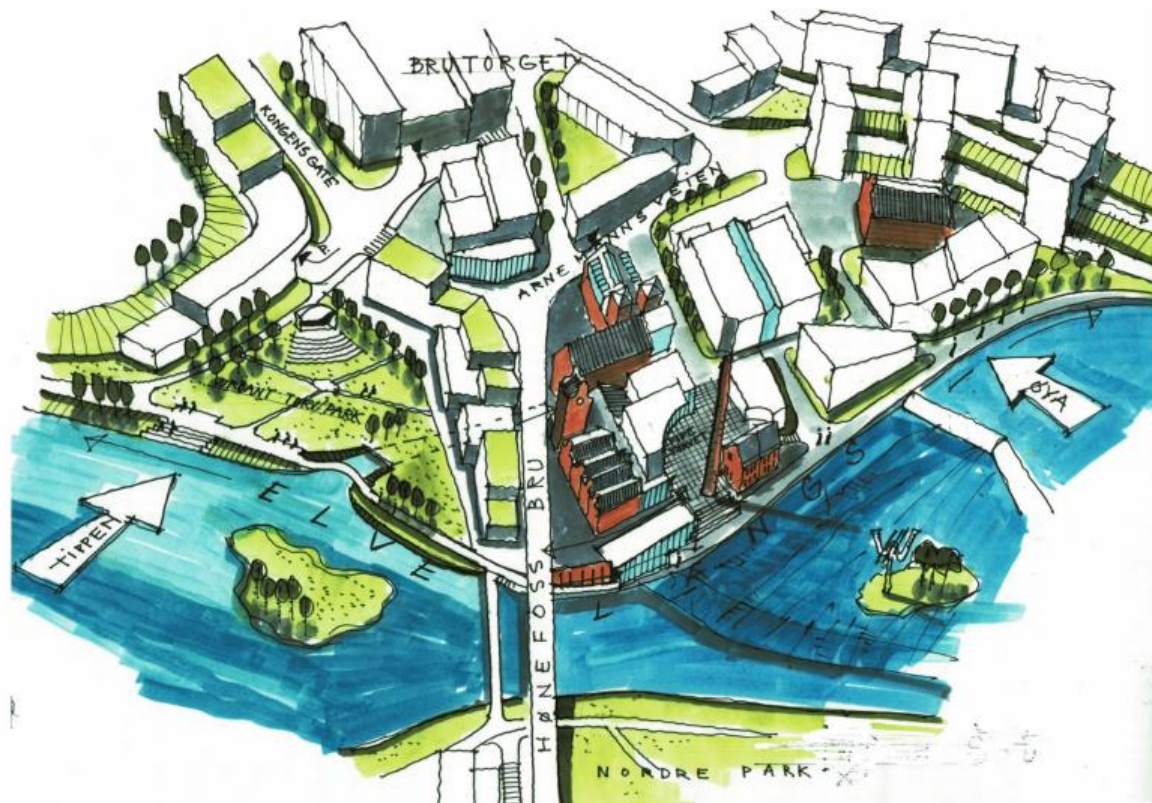
Eksisterende lavmælte bebyggelse, med ungdomsgavlene, inntil brua består i skissene mer som i dag ved at nybygg holdes i en skala bedre tilpasset strøket og trekkes lenger tilbake fra gavlene.

De ser for seg at utbyggingen er lavest mot fossen/elva med 2-3 etasjer mens bebyggelsens høyde øker mot Brutorget og Arnemannsveien til 5-6 etasjer, og at bebyggelsen i skråningen mot Soknedalsveien kan bli 6-10 etasjer. De foreslår at utbyggingspotensial utenfor planområdet "byttes" mot utbygging innenfor området som kompensasjon for bortfall av utbyggingsmulighet i det området som eies av utbygger.

Uttalelsen vektlegger og ivaretar samhörigheten mellom byen og elva, plassering av uterom mot elva og å gi byens viktigste byrom et mykere preg og dermed styrke byens og området's identitet.

Tippen og vest på Øya er skissert som amfier med kafeer, restauranter, puber, gallerier, salgsboder, lekeplasser, torv og grønne plasser med attraktive arbeidsplasser, boområder og annen bebyggelse tilbaketrukket fra fossen og elven. Et landsbypreg og ikke en kald og pregløs drabantby. Det ser skissert "Elvelangs" ut mot fossen.





Viktigheten av Arkitekturopprøret presiseres, jf. Riksantikvarens ord om at byutvikling blir allemannseie, som blant annet handler om både å ta vare på kulturminner men også om å påvirke utviklingen slik at det tilrettelegges for gode steder med kvalitet i arkitektur og uterom. Det vises også til at å gjenbruke bygninger er viktig for å få ned klimagassutslippene

De berømmer det store engasjementet rundt byplanen og sentrumsutvikling, og ber om at de folkevalgte tar folkebevegelsen på alvor, og derfor starter planarbeid for området på nytt. De ber om at høringsrunden denne gang blir en reell åpen demokratisk prosess med et likeverdig samarbeid med politikere, utbyggere og befolkning.

### **Rådmannens kommentar:**

Rådmannen påpeker at vedtatt byplan med konsekvensutredning gir rammer for framtidige detaljreguleringer, deriblant at områdene detaljreguleres hver for seg.

Detaljregulering for Lloyds marked er et privat forslag til detaljregulering, som er i tråd med overordnede rammer i byplan, og det er dette planforslaget som vil fremmes for sluttbehandling og som kommunestyret skal ta stilling til.

Overordnede rammer for videre planlegging av disse områdene ligger i byplan (med konsekvensutredning), basert på tilhørende medvirkning og analysearbeid hvor det ble sett helhetlig på videre utvikling.

Forslaget fra Erik Karlsen med flere omfatter både arealer utenfor planforslaget og arealer som ikke forslagsstiller, og heller ikke kommunen, eier. Videre er arealene som illustreres med høyest utnyttelse beliggende i kvikkleiresona og innenfor byggegrensa til jernbanen.

Se også rådmannens kommentarer til kap. 3 Byutvikling og kulturmiljø, kap. 11 Felles plan Øya, Tippen og Lloyds og kap. 5 Beliggenheten ved fossen og tursti «*Elvelangs*» og kap. 1 Overordnet byplan og kap. 2 Medvirkning.

Forslagsstiller har vurdert dette innspillet i et eget dokument (vedlegg 14), siden det vises til i mange av de innsendte uttalelsene.

## **Kap. 5 Beliggenheten ved fossen og tursti «*Elvelangs*»**

### **De som er negative til planforslaget:**

Bygninger bør trekkes inn fra elvekanten og arealene nærmest fossen bør tilrettelegges for befolkningen.

Det bør etableres et fellesområde inntil fossen for befolkningen med kafeer som viser frem byens historie. Viser til Drammen som et eksempel på en by hvor det er etablert turveier og offentlig rom langs elva.

Vassdragsnære arealer bør reserveres eller tilrettelegges for allmennheten og ikke ha høy utnyttelse.

Ønsker at det skal åpnes opp rundt fossen og at tursti «*Elvelangs*» bør videreføres helt inn mot elvekanten. Dette vil ikke være problematisk i flomperioder, fordi det kan etableres sikringsgjerde.

Prosjektet henvender seg for dårlig til fossen, og vil medføre at det blir bygget en mur mot fossen.

Høyhuset vil hindre befolkningens opplevelse og tilgang til byens stolthet; fossen.

Høyhuset bør tas ut av planen slik at man kan se fossen fra den nye plassen rundt pipa. Det bør åpnes opp slik at alle kan nyte mest mulig utsikt til fossen.

Naturen bør trekkes inn i området og fossen bør ikke stenges ute fra byen vår. Hønefoss bør bli kjent for inkludering av fossen og elva i byen.

### **Overordnede myndigheter:**

Statsforvalteren mener at valgte løsning for arealene langs elva inkludert «*Elvelangs*» er tilfredsstillende, at det etableres passasje mellom Hønefoss bru og nytt «*pipetorg*» og videre til tursti langs elva mot stasjonen – dette fordi eksisterende bebyggelse som skal bevares gjør det vanskelig å sikre et sammenhengende grøntområde og byrom langs fossen.

Viken fylkeskommune peker på at forbindelsen fra brua gjennom bebyggelsen til torget rundt pipa og videre opp til jernbanestasjonen vil være en viktig og sentral gangforbindelse som kan redusere tiden det tar fra å komme seg fra sentrum i til jernbanestasjonen. Slik området framstår i dag er det ikke mulig å kunne passere gjennom dette området fra brua og opp til stasjonen.

### **Rådmannens kommentar:**

Rådmannen støtter generelt at «*Elvelangs*» plasseres med tilknytning til elva. Det er for øvrig andre aspekter som må vurderes for å fastslå hva som er mulig og hva den beste løsningen er, som for eksempel sikkerhet mot flom, høydeplassing/ naturgitte forhold og byutvikling. Dette er beskrevet under.

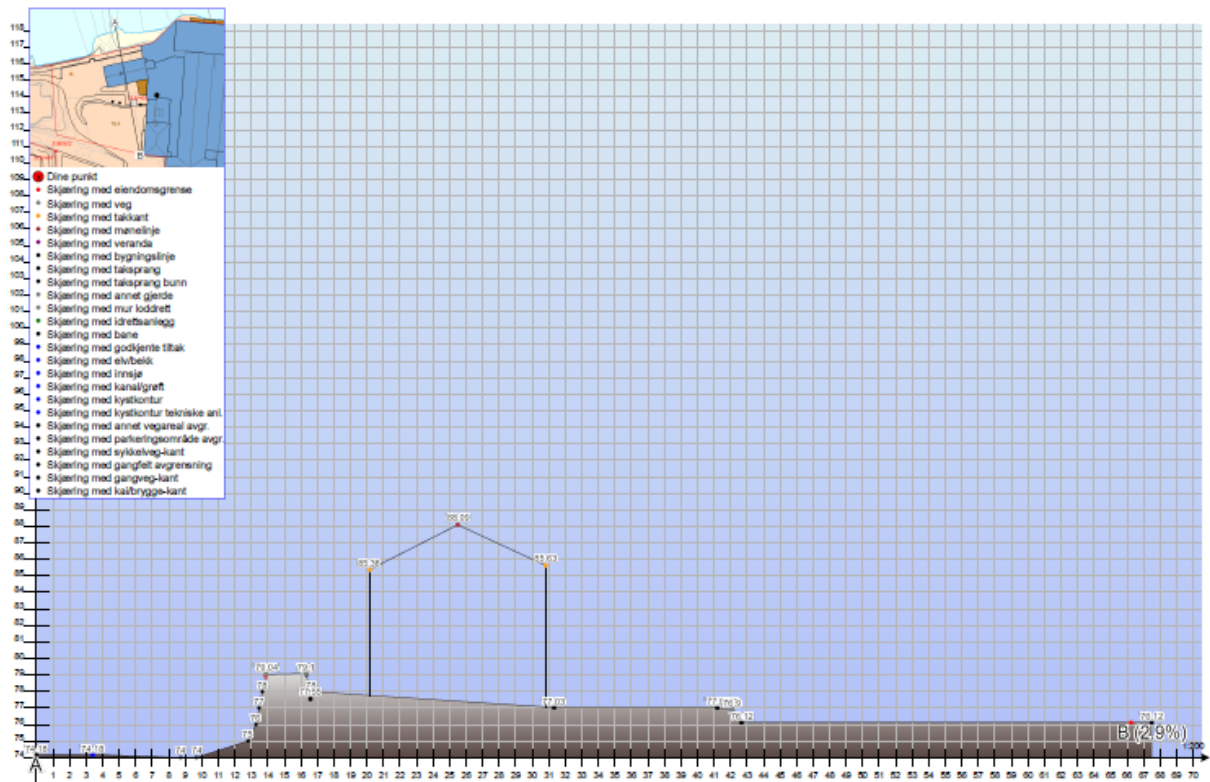
Vi viser også til forslagsstillers egen utredning av «*Elvelangs*» for å se om det er mulig å anlegge en gang og sykkelvei langs fossen ved Lloyds Marked (vedlegg 15).

Ledemuren mot fossen ivaretar sikkerhet mot flom og fallulykker, og denne må stedvis økes i høyden for å ivareta 200-årsflommen, muren må heves mer mot vest, og hevingen av muren vil prosjekteres sammen med nybyggene, først da vil det avklares hvor og hvordan den skal heves.

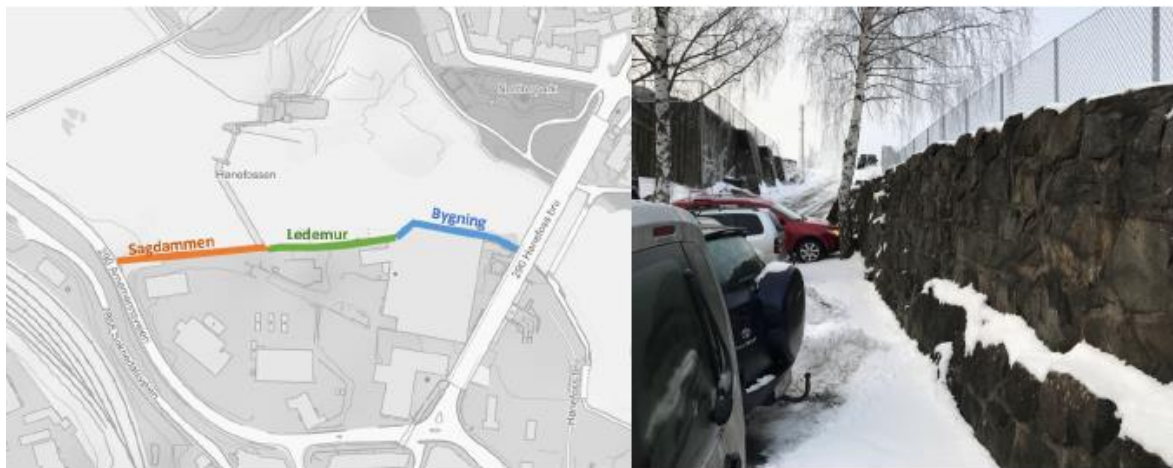
Høydeplassing av torget rundt pipa må ta hensyn til dagens nivåforskjeller på arealet som reguleres til torg rundt pipa. Bevaringsverdige bygg og anlegg, teglsteinsbygningen og pipa, ligger ca. en meter høyere enn resten av torgarealet. Høydeplassing og utforming av «*pipeplassen*» vil måtte løses gjennom detaljprosjektering.

Terrenget bak flommuren mot fossen ligger på samme høyde som teglsteinsbygningen. I forhold til denne terreng høyden er muren ca. 1 meter høy og nesten 2,5 meter bred. Fossen har begrenset synlighet fra bak muren. Lenger sør og inn på Pipeplassen vil terrengnivå være enda 2 meter lavere, det vil si 3 meter under toppen på flommuren, og fossen vil ikke synes selv om høyhuset tas ut.

Pipeplassen blir altså ikke et byrom med utsikt over fossen, uavhengig av om det bygges et høyhus - fordi området må være sikret mot flom.



**Figur 1:** Terrengsnittet er tatt ut fra kommunens kartløsning, generert gjennom teglsteinsbygningen og til hjørnet på eksisterende bygg mot rørgata, se det lille kartutsnittet oppe til venstre i illustrasjonen.



**Figur 2:** Kartet til venstre viser dagens situasjon. Bildet til høyre er tatt vestover langs ledemuren opp mot Sagdammen med standpunkt vest for teglsteinsbygningen. Kilde: Tronrud Eiendoms dokument "Vurdering av Eivelangs" vedlegg 15.



**Figur 3:** Bildet viser dagens situasjon på baksiden av teglsteinsbygningen retning øst mot Stormarkedet. Kilde: Tronrud Eiendoms dokument “*Vurdering av Elvelangs*” vedlegg 15. Teksten til bildet lyder: Dagens ledemur langs teglsteinsbygning. Muren bør heves opptil to meter i området der plastledningen ligger og kan ligge på samme nivå som i dag den hvite døra.

Dersom «*Elvelangs*» skulle ha ligget inntil fossen med utsikt over denne, måtte den blitt plassert én meter over terrenget bak teglsteinsbygningen og tre meter over resten av «*pipeplassen*». Turstien ville da fått lite tilknytning til «*pipeplassen*».

Området er lite brukt av allmennheten i dag, og kulturminnene er lite tilgjengelige.

Planforslaget vil også når det gjelder «*Elvelangs*» gi en stor forbedring sammenlignet med i dag. Tursti fra Hønefoss bru vil legges gjennom nybygget bak Lloydsbuene, via «*pipeplassen*» og deretter ut mot fossen og opp til Sagdammen hvor Ringerikskraft anlegger tursti på toppen av dammen. Foreslått løsning vil bidra til at folk trekkes inn til og via pipeplassen på sin vei «*Elvelangs*» og på den måten bidra til å aktivisere området. Utvikling i tråd med planforslaget kan bidra til at hele området revitaliseres.

Planforslaget tilrettelegger for større adgang til fosselandskapet enn i dag gjennom en takterrasse med utsikts plass med atkomst via trapp fra pipeplassen og via heis fra lavblokken. Dette er sikret i planbestemmelsene § 3.2.2.

Det er stor usikkerhet knyttet til om en tursti langs fossen, både innenfor og utenfor flommuren og eksisterende bebyggelse, er realiserbar av hensyn til den bevaringsverdige teglsteinsbygningen i vest (det er uheldig å fylle opp terrenget her inntil fasaden på bygget for å få utsikt over fossen (se figur 3)), og videre til krav til sikkerhet, universell utforming, drift, vedlikehold og ansvar/ eierskap.

Det er usikkert om etablering av tursti «*Elvelangs*» tett inntil fossen på ledemuren vil tillates av NVE. Hvis tursti skal ligge over kote for 200-års flommen vil den, fra Tippen under Hønefoss bru og videre vestover, på deler av strekningen få en stigning på 17-20 %.

## Kap. 6 Misvisende illustrasjoner

### De som er negative til planforslaget:

Bildematerialet som følger planbeskrivelsen er urealistisk med bevisst bruk av vidvinkellinse for å skape mindre ruvende inntrykk.

Snøhetta sine illustrasjoner er manipulerende og skjønmalende.

Det bør stilles krav til mer realistisk bildemateriale i en ny høring.

Det bør utvikles en 3D-modell av området.

Prosjektskissene er manipulerende og misvisende spesielt når det gjelder bygningshøyder.

Det er klanderverdig at kommunen ikke tidlig i planprosessen har tatt tak i dette.

### Rådmannens kommentar:

Det stemmer at virkning av planforslaget ikke var korrekt gjengitt ved offentlig ettersyn av planforslaget. Illustrasjoner i mulighetsstudie er vist på foto som bakgrunn. Når et bilde er utgangspunkt for en illustrasjon, er det vanskelig å plassere inn et 3D-bygg på nøyaktig riktig posisjon med korrekt perspektiv fra der bildet ble tatt.

Rådmannen ba ved 1.gangsbehandling om at nye illustrasjoner av fjernvirkning suppleres til offentlig ettersyn av planforslaget.

Kommunen har tidligere ikke 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 høring. Forslagsstiller har levert inn 3D-modell, både for planforslaget slik det var ved offentlig ettersyn og for alternativet hvor høyden på høyhuset er redusert. 3D-modellene for planforslaget ligger ute på kommunens kartløsning, klikk [her](#) eller gå hit: <https://www.ringerike.kommune.no/kart> og velg Kart i 3D. [Veiledning til 3D-kartet](#) ligger samme sted.

Da kommunen sammenlignet sakens illustrasjoner med utsnitt fra 3D-modellen så vi at det er avvik mellom forslagsstillers 3D-modell og framstilling av fjernvirkning. Nye illustrasjoner (vedlegg 16), som kommunen har generert fra 3D-modellen 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. Bebyggelsen var også illustrert lavere enn den var foreslått regulert, regulert maksimal høyde er som følge av dette redusert til det som var illustrert ved offentlig ettersyn.

3D-modellene har korrekte mål og kommunen har derfor selv generert illustrasjoner av fjernvirkning og nærvirkning både for alternativ 1 og alternativ 2 se vedlegg 16.

## Kap. 7 Sol- og skygge

### De som er negative til planforslaget:

Høyhuset vil skyggelegge byens stolthet – fossen.

Nordre Park og bebyggelsen på nordsiden av fossen vil mesteparten av året påvirkes av skyggen fra høyhuset. Dette vil forringe opplevelsen av områdene.



Sollyset vil stenges ute fra nordsiden.

Høyhuset vil kaste lang skygge, også på Nordre Torv.

Høyhuset vil skyggelegge bybrua og Nordre Park hver ettermiddag på vår, sensommer og høst på de tidspunkt som områdene blir mest besøkt.

Sol- og skyggeanalysen viser ikke de reelle virkningene.

Konsekvensene for sol og skygge må utredes bedre.

Foringede solforhold i Nordre Park må tillegges større vekt.

### **Rådmannens kommentar:**

Sol- og skyggeanalyser er generert med 3D-modellen for Alternativ 1 og Alternativ 2, se vedlegg 17, 18 og 19.

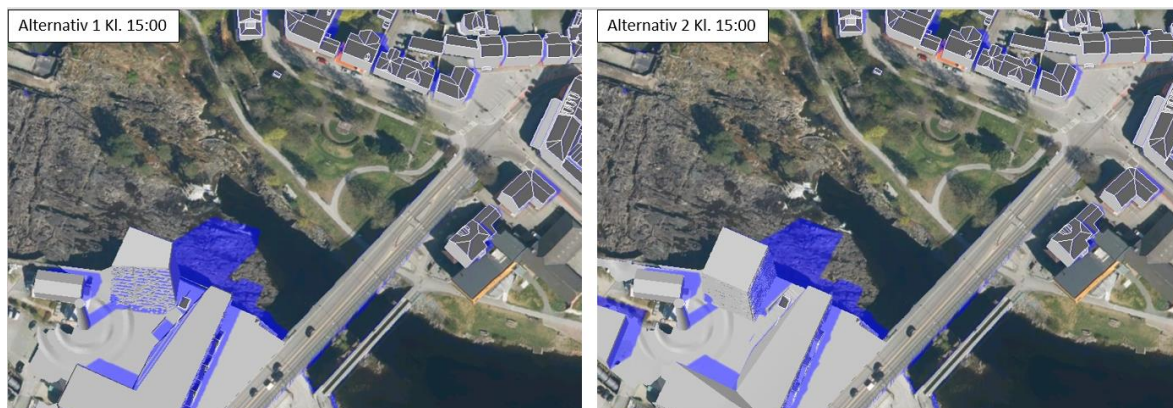
3D-modellene for planforslaget ligger ute på kommunens kartløsning, klikk her eller gå hit: <https://www.ringerike.kommune.no/kart> og velg Kart i 3D. Veiledning til 3D-kartet ligger samme sted.

Skyggevirkningen av foreslått bebyggelse for omgivelsene er begrenset, og vil hovedsakelig berøre fossen og Nordre park (det nedre nivået).

### Sommersolverv 21. juni:

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

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



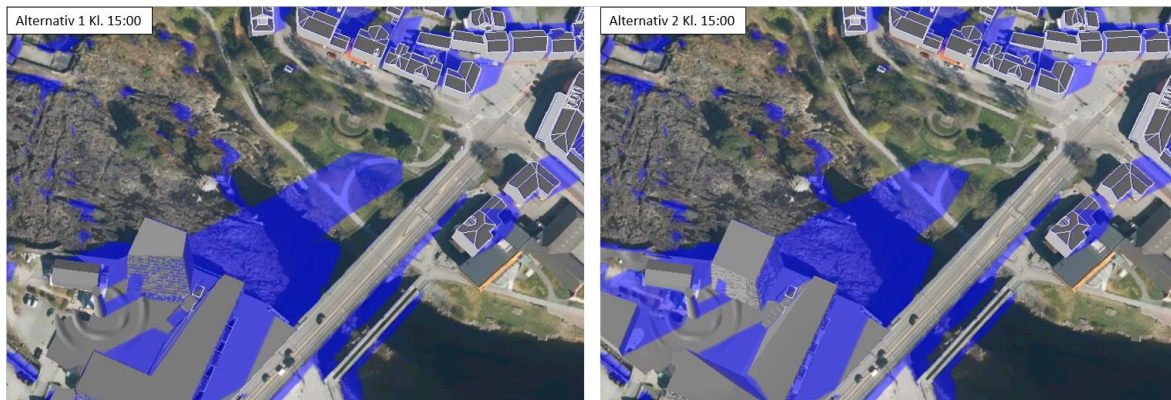
**Figur 3:** Figuren viser skygge fra foreslått bebyggelse (alternativ 1 og 2) 21. Juni kl. 15:00.

### Vårjevndøgn 21. mars:

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

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

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



**Figur 4:** Figuren viser skygge fra foreslått bebyggelse (alternativ 1 og 2) 21. mars kl. 15:00.

Terrassen foran Gledeshuset er allerede i dagens situasjon skyggelagt av Hønefoss bru engang mellom 16:00 og 17:00. Det er uvisst om terrassen foran Gledeshuset i det hele tatt berøres av foreslått bebyggelse i Alternativ 1. En gang mellom kl. 16:00 og 17:00 vil sola forsvinne, om den forsvinner først som følge av skygge fra Hønefoss bru eller høyhuset er vanskelig å si.

#### Vintersolverv 21. desember

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 2. Sammenligning av alternativene er presentert i eget dokument (vedlegg 19).



## Kap. 8 Befolkningsvekst, fortetting og arbeidsplasser

### **De som er negative til planforslaget:**

Hønefoss er lykkelig som liten. Skepsis til om det er behov for fortetting av Hønefoss.

Det er liten sannsynlighet for at Ringeriksbanen blir bygd.

Bygging av Ringeriksbanen har vært et premiss for rammene for fortetting i byplanen.

Kommunens uttalte vekstmål er lite realistiske, og bør revurderes.

Kommuneledelsen ønsker å omdanne Hønefoss sentrum fra et regionalt senter til en intercity-/ drabantby.

Frykt for at Hønefoss med den planlagte veksten blir en drabantby der all egenart og alt vi forbinder med byliv og vår historie forsvinner. Viser til Lillestrøm og Ski.

Mange tar opp effekten de mener planforslaget vil få på tilflytting til Hønefoss.

Kommunen bør lage en utredning som ser på hvordan man kan gjøre Hønefoss attraktiv for unge og barnefamilier.

Potensielle tilflyttere vil vekk fra steder med intetsigende moderne betongklosser, og det som lokker med Hønefoss er småbysjarmen og den særegne identiteten.

Hønefoss vil aldri bli et naturlig valg for oslofolk i «pre-etableringsfasen», men de som f.eks. har fått et barn og vil ut av byen.

Høyhus vil føre til at folk ikke vil bosette seg på Hønefoss – heller flytte ut av byen, og at barnefamilier ikke vil flytte hit.

Dagens tilbud av butikker rundt Søndre Torv, Kuben, Hønengata og Hvervenkastet er tilstrekkelig, slik at de planlagte næringsareal ikke vil bidra til vekst, men konkurrere med det som allerede er etablert.

Frykt for flere tomme lokaler på gateplan, som er uheldig for bylivet.

Det er ikke behov for kontorbygg i sentrum, Sentrumskvartalet kan ved behov bygges om til kontorarbeidsplasser.

Det bør ikke bygges nye kontorlokaler før det avklares om det er behov etter pandemien.

Mer bruk av hjemmekontor gir en risiko for at det bygges lokaler som blir stående tomme.

Bekymret for at kontorarbeidsplasser i høyhuset vil medføre at andre kontorlokaler i sentrum tømmes.

Mener at kontorarbeidsplasser i stedet plasseres på Hvervenkastet.

En kraftig nedjustering av planene vil forhindre at antallet tomme forretningslokaler i sentrum øker mer enn nødvendig.

Arbeidsplasser bør plasseres på Hvervenkastet og Eggemoen.

Det er ikke behov for hotell i Hønefoss sentrum da det allerede er to hotell i byen.

Ressursbruk og utslipp av klimagasser ved å oppføre bygninger det ikke er behov for kan ikke forsvares.

### **De som er positive til planforslaget:**

Er positiv til nye impulser og tror prosjektet kan tiltrekke seg arbeidsplasser til regionen.

Byen trenger flotte kontorlokaler i sentrum.

Det er viktig med fortetting rundt stasjonen som vil bli et viktig knutepunkt.

Har tro på demokratiet, det er viktig at etablerte demokratiske spilleregler følges. Det er viktig med forutsigbare rammer og at alle må forholde seg til disse

### **Rådmannens kommentar:**

Vekstmål i forrige kommuneplanens samfunnsdel var førende for arbeidet med byplan, som politisk vedtatt overordnet styringsdokument for den langsiktige utviklingen i kommunen. Den vedtatte byplanen har rammer for vesentlig fortetting i sentrum (byplanområdet), hvilket er nødvendig for å håndtere den befolkningsveksten vi ønsker med ny E16 og Ringeriksbanen.

Byplanen er utformet med langsiktige målsetninger og skal gi føringer for utvikling av byen på lang sikt.

Målsetningene med byplan har ikke vært å legge til rette for en drabantby, men for en utvikling som styrker sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser og tilrettelegge for at flere kan gå og sykle for sine hverdagsgjøremål, styrke kollektivtransporten og sentrumshandelen, og unngå byspredning.

Det er riktig at byplanen skal sikre tetthet ved videre utvikling. Det er ikke bare i tråd med nasjonale forventninger, men også det riktige grepet for å sikre en levende by med en variasjon i boligtyper, arbeidsplasser, næringsliv og kulturtilbud. Kombinert med grepene som gjøres for å binde ulike bydeler sammen gjennom bruer over elva, vil det bli lettere å komme seg rundt i byen med sykkel og til fots. Med tetthet menes ikke nødvendigvis blokkbebyggelse, det kan også være townhouse-varianter eller rekkehus.

I by og handelsanalysen anbefales det at Eikli på sikt transformeres og at handelsarealer her flyttes til henholdsvis sentrum og Hvervenkastet (plasskrevende handel). Den største variasjonen/utvalget skal konsentreres i sentrum. Etter rådmannens vurdering vil ikke dette være for mye handelsareal på lang sikt.

Det er en målsetning å tilrettelegge for kontorarbeidsplasser i sentrum/ kollektiv-knutepunktet. Arbeidsplasser i sentrum vil bidra til at flere mennesker daglig benytter sentrum. Arbeidsplasser i sentrum vil i tillegg legge til rette for å reise kollektivt til/fra jobb, slik at bilandelen kan reduseres i arbeidsreiser. Det er behov for moderne framtidssrette kontorlokaler slik at Ringerike kommune kan oppnå målet i kommuneplanens samfunnsdel om å tilrettelegge for verdiskapende arbeidsplasser.

Generelt vil det være næringsaktørene som har innsikt i hva markedet har behov for, og hvis det skulle bli behov for et sentrumshotell til så vil det bygge opp under vekst- og utviklingsambisjonene til Hønefoss som regionhovedstad.

Byens egenart skal ivaretas ved videre utvikling, jf. byplanens bestemmelser. Store deler av byen er også regulert til hensynssone kulturmiljø. Dette vil bidra til Hønefoss sitt særpreg bevarer.

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, og det finnes barnefamilier som ønsker å bo i leiligheter i sentrum. Videre vil utviklingen i samfunnet kunne forandre måten folk ønsker å bo på, slik at det som er dagens øyeblikksbilde ikke nødvendigvis vil være gjeldende i fremtiden.

Flytting internt i kommunen er det vanligste, og flytting til leiligheter vil i mange tilfeller ofte frigjøre eneboliger og liknende.

At folk som flytter til kommunen vil ønske å bosette seg i bynære småhusområder er naturlig på tilsvarende steder som Hønefoss. Hønefoss har for øvrig et variert utvalg av boligtyper i sentrum og sentrumsnært - også boliger som egner seg for barnefamilier.

## Kap. 9 Flom

Det bes videre om at kommunen redegjør for hvilke vurderinger kommunen har gjort rundt beredskap og sikkerhet.

### **Overordnede myndigheter:**

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ba blant annet om vurdering av sikkerhetsklasse, behov for uavhengig kontroll, og at flomfare på reguleringstidspunktet vises.

### **Rådmannens kommentar:**

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.

## Kap. 10 Trafikale konsekvenser og tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv

### **De som er negative til planforslaget:**

Den planlagte utbyggingen vil forverre trafikksituasjonen i Hønefoss ytterligere.

Fortetting i området Øya, Lloyds og Tippen med boliger og kontorarbeidsplasser vil ikke kunne gjennomføres når det er et nullvekstmål i trafikk i Hønefoss.

Det vi har behov for er redusert trafikk og redusert bilbruk, og fortetting av Hønefoss vil ikke bidra til dette.

Spørsmål om hvordan trafikkavvikling skal løses i Hønefoss sentrum da ikke alle kan gå, sykle eller kjøre kollektivt til jobb.

Et fremtidig kollektivtilbud vil ikke kunne bli en reell erstatning for biltrafikk.

Etterspør en helhetlig tenkning på, og plan for, infrastruktur.

Spørsmål om vridning av landkaret til Hønefoss bru er realistisk og hvem som skal ta regninga.

Ønsker en ny bru lenger øst, nede på Tippen, som vil kunne medføre rivning av eksisterende bru og frigi areal foran Lloyds buene.

Det er for mye biltrafikk i Hønefoss, og det kan ikke fortettes uten at veien legges om.

Trafikken vil bli enda mer kaotisk slik at utvikling av moderne kommunikasjon vil bli forhindret.

### **Overordnede myndigheter:**

Viken fylkeskommune viser til at hensynet til gående og syklende er ivaretatt ved at det etableres nye gangforbindelser gjennom området opp mot stasjonen. Dette er en viktig og sentral gangforbindelse som vil redusere gangtid til stasjonen fra Hønefoss bru.

Statsforvalteren fremmer en sterk faglig anbefaling om at det legges vekt på 10-minutters byen som bærende prinsipp, og en restriktiv parkeringspolitikk for bil med ingen plasser for kontor og lik byplanens minimumskrav for andre arealformål. Antall plasser for sykkel er tilfredsstillende. Bestemmelsene § 2.2 med en føring om å sikre en forbindelse mellom felt ST1 og framtidig tursti langs elva nordover er viktig å følge opp da det skal være en framtidig parsell av «*elvelangs*» og en viktig forbindelse fra Hønefoss bru mot Hønefoss stasjon.

### **Rådmannens kommentar:**

Rapporten «[Transportutredning Hønefoss](#)» er et av bidragene fra Viken fylkeskommune inn i byplanarbeidet, og er utarbeidet i nært samarbeid med Ringerike kommune. Denne sammen med konsekvensutredningen er lagt til grunn for transportløsningene i byplanen. Denne er igjen basert på et premiss om nullvekst i personbiltransporten. Nullvekstmålet innebærer at all vekst i persontrafikken, som følge av befolkningsvekst og utvikling, skal tas med gange, sykling og kollektiv, dvs. utbygging og befolkningsvekst skal ikke medføre noe vekst i personbiltrafikken.

Det reguleres arealer for å sikre et helhetlig og framtidsrettet trafikksystem som reduserer det samlede transportbehovet, demper trafikkveksten, og tilrettelegger for gange, sykkel og kollektivreiser. Byplanen regulerer arealer for ombygging fra vei til gate, med kollektivfil på enkelte strekninger, hovedsykkeltrasé, grønnstruktur og flere bruer over elva.

Av reiser i Hønefoss-området er en høy andel med bil, 75 %, og trafikksituasjonen er preget av ensidig tilrettelegging for bil og dårlig tilrettelegging for alternative reisemidler.

Målsetningene med byplan er en utvikling som styrker sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser, bruer over elva, og tilrettelegger for at flere kan gå og sykle for sine hverdagsgjøremål hvilket også vil styrke kollektivtransporten. Mobilitetspyramiden skal snus, hvilket betyr at gående, syklende og kollektiv prioriteres foran personbilreiser.

Byplanen tilrettelegger for en oppgradering av infrastrukturen og bedre tilrettelegging for gående og syklende, samt økt prioritering av buss med kollektivfelt og signalprioritering. Veikapasiteten vil reduseres noe gjennom smalere kjørefelt og reduserte fartsgrenser, og parkeringstilgangen i sentrum reduseres og styres. Samtidig opprettholdes veinettets robusthet gjennom dimensjonering for buss og vogntog/lastebil på nødvendige traséer og opprettholdelse av biltraséer og venstresvingefelt i sentrum der nødvendig for trafikkavviklingen.

Nullvekstmålet kan ikke nås om nødvendige identifiserte tiltak ikke gjennomføres. Dette gjelder spesielt i forhold til trafikkmengde som vil øke, kollektivtilbudet og

næringstransportens framkommelighet som vil bli betraktelig dårligere, trafiksikkerhet som vil bli dårligere pga. økt trafikk, og veikapasitet som vil bli sprengt.

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 ligger inne i kommunens langsiktige investeringsprogram, teknisk plan er under bestilling for USN krysset, som sammen med detaljregulering i Sykehusbakken inneholder ny sykkelvei og fortau, Osloveien fra USN-krysset til Kvernbergsund bru ligger inne i fylkeskommunens planportefølje for inneværende periode, prosjekt for Sentrum stopp (hovedholdeplass for buss og taxi) med nye lehus, beplantning med mer, og ombygging av veier til gater.

Utviklingen av transportsystemet vil nødvendigvis skje trinnvis avhengig av finansiering, men også veksttakten i befolkningen. Dette vil være et pågående arbeid på lang sikt.

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.

## Kap.11 Felles plan Øya, Tippen og Lloyds

### **De som er negative til planforslaget:**

Utvikling av Øya, Lloyds og Tippen bør sees under ett som en samlet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning (KU), basert på et godt medvirkningsopplegg.

Det bes om at prosessen stanses, området planlegges helhetlig og befolkningen gis større mulighet til visjonær deltagelse.

Dette bør være et rimelig krav å stille til forslagsstiller, spesielt fordi områdene har samme grunneier.

Sekundært bør kommunen selv utarbeide en områderegulering med planprogram og KU.

Hvis ikke Øya, Lloyds og Tippen planlegges samlet blir det svært vanskelig å forestille seg hvordan hele området blir seende ut til slutt når områdene er ferdig utviklet.

Det bes om at administrasjonen redegjør for om det ved å dele planområdet er omgått kravet om konsekvensutredning.

### **Rådmannens kommentar:**

Vedtatt byplan med konsekvensutredning gir rammer for framtidige detaljreguleringer, deriblant at områdene detaljreguleres hver for seg.

Overordnede rammer for videre planlegging av disse områdene ligger i byplan (med konsekvensutredning), basert på tilhørende medvirkning og analysearbeid hvor det ble sett helhetlig på videre utvikling.

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

Byplanen sikrer et offentlig tilgjengelig byrom rundt pipa, felt BS16, Lloyds marked, og på Tippen, felt BKB9, sikres turvei langs elva «*elvelangs*» og et mindre byrom og siktakse fra Kongens gate mot elva. Tippen inngår ikke i planforslaget, og tiltak på Tippen forutsetter egen detaljregulering i tråd med byplanens rammer og intensjon. Planarbeid for Tippen må for øvrig avvente at kommunen tar stilling til om landkaret på Hønefoss bru skal vrís. I dag er deler av Tippen regulert til samferdselsareal for å utrede om dette vil være et aktuelt tiltak.

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 å håndtere befolkningsveksten med ny E16 og Ringeriksbanen.

Til tross for at Øyaområdet er et viktig kulturmiljøområde fikk det i byplanen rammer for mer intens fortetting enn eksisterende kvartalsstruktur, dette fordi det er romslige arealer med lite eksisterende strukturer å reparere og på grunn av nærheten til stasjonen. I byplanens konsekvensutredning er utnyttelsesgraden her påpekt som en potensiell trussel for kulturmiljøet, men videre står det at med riktig volumfordeling og bygningsstruktur kan de verdifulle bygningene framheves og hele området revitaliseres. Urbaniteten styrkes også av at Nordre og Søndre Torv knyttes sammen, ved at de i større grad inngår i et sammenhengende byromsforløp. Det ble pekt på som positivt at de endelige rammene skal settes i en detaljregulering. For Lloyds marked sin del krevde fylkeskommunen at det ble sikret at viktige bygninger/bygningsdeler/anlegg ble regulert til bevaring allerede i byplan

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

Byens egenart skal ivaretas ved videre utvikling, jf. byplanens bestemmelser. Store deler av byen er også regulert til hensynssone kulturmiljø. Dette vil bidra til Hønefoss sitt særpreg bevares. Byplanens rammer tilrettelegger *ikke* for høyhus (12 etg. +) andre steder enn på felt BS16, Lloyds marked. I hovedsak innenfor byplan tilrettelegges det for transformasjon og fortetting gjennom byreparasjon – altså eksisterende byplangrep med kvartalsstruktur skal videreføres og kompletteres med høyder opp til kotehøyde for 6 etasjer. Høydebegrensningen på Øya, Lloyds og Tippen er noe høyere. Den urbane kvartalsstrukturen skal styrkes innenfor dagens rutenett. Den tette bykjernen får en tydelig avgrensning mot hagebyene rundt, noe som gir en ytterligere betoning av den urbane karakteren.

Også i byplanarbeidet var Øya, Lloyds og Tippen 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.

Byplanens vedtatte rammer for områdene Øya, Lloyds og Tippen fikk likevel tilslutning gjennom en planprosess som inviterte allmennheten og folkevalgte inn både til folkemøte, planverksteder for ulike temaer og for byutviklingsstrategi med mer, se [her](#), og som endte med vedtak av byplan 05.09.2019.

Forslagsstiller har vurdert ønsket om felles plan (uttalelsen fra Erik Karlsen med flere) i et eget dokument (vedlegg 14), siden det vises til i mange av de innsendte uttalelsene.