

Elisabeth Møinichen Leonhardsen

██████████  
██████████  
epost: [elisabethleonhardsen@gmail.com](mailto:elisabethleonhardsen@gmail.com)

[postmottak@ringerike.kommune.no](mailto:postmottak@ringerike.kommune.no)

Hønefoss, 26.8.2021

## Høringsuttalelse

til

DETALJPLAN FOR LLOYDS MARKED  
plan nr 3007 Ringerike kommune

Grunnlag for innsigelser til nåværende planer og begrunnelse for ønske om å utsette planene for høyhus på området Lloyds Marked.

Mitt utgangspunkt for høringsuttalelsen er at utvikling, planlegging og utbygging for det spesielle området Øya/Tippen må skje samlet, og i tråd med tidligere føringer og uttalelser fra Ringerike kommune, samt viktig fagmiljø som underveis har kommet med uttalelser og innsigelser

I uttalelsen legger jeg vekt på særlig tre forhold:

1. Planlegging etter Plan- og bygningsloven
2. Økonomiske forhold og konsekvenser
3. Riksantikvarens NB -liste over området som kulturmiljø i en by med nasjonal verdi

Innledningsvis vil jeg opplyse at jeg er tilhenger av fremtidsrettet byutvikling og modernisering i Hønefoss; men likevel slik at man ivaretar Hønefoss bys særpreg som en hyggelig småby ved elven og fossen. Hønefoss 'historiske utgangspunkt må vises som en fordel.

Innbyggerne ønsker å være stolte av byen sin. I dag er Hønefoss dessverre for mange knapt et stoppested på vei til fjells. For andre et vrient trafikknutepunkt med for lange køer gjennom byen.

Høyhus og fortetting av sentrum kan skje på en god måte når plassering lokaliseres der de naturlig passer inn, og som supplement til eksisterende blokkbebyggelse i tråd med byplanleggingens intensjoner. Fortetting og høyblokker i sentrum må innordne seg den naturlige byakse nord - sør med fortsatt utsyn mot broene. Derved må høyblokker plasseres i randsonen av sentrum.

### **1. Planlegging etter Plan- og bygningsloven**

Kommunens saksbehandling av arealplanen for området er mangelfull. Jeg begrunner mine synspunkter i det følgende:

Saksbehandlingen følger ikke lenger bestemmelsene i Plan - og bygningsloven (pbl) §12.

*§12-8: Oppstart av reguleringsplanarbeid, og krav om referat fra møtet hvis forslagsstiller er en annen enn planmyndigheter.*

Forslagsstiller er utbygger av området, Tronrud Eiendom As. Så vidt vites finnes ikke referat fra oppstartsmøtet. Det er en vesentlig mangel ved planarbeidet. Etter det jeg kjenner til, er det ikke avholdt oppstartsmøte for igangsetting av avgrenset plan for Lloyds Marked. Oppstartsmøte ble holdt i forbindelse med helhetlig plan for området Tippen/Øya. Planarbeidet ble senere delt, og som rådmannen skrev i sitt saksfremlegg i april 2016 "av hensyn til fremdriften" skulle detaljregulering av plan for Stormarkedet, senere kalt Lloyds Marked, foregå separat.

*§ 12-9: Hvis planen kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter § 4-1.*

Det er liten tvil om at planen i sin nåværende form får store konsekvenser for miljø og samfunn. Mange innbyggere i Hønefoss og på Ringerike har den siste tiden vist tydelig hvilke uheldige og negative konsekvenser det kan få dersom det tillates bygget et høyhus på 14 etasjer på det foreslåtte arealet.

Ringerike kommune må i denne viktige saken ta tilstrekkelig hensyn til alle ulike synspunkter om plassering og konsekvenser som har fremkommet i Ringerikes Blad og på sosiale medier. Planprogrammet må vise til formål med planarbeidet, og dessuten hvilke alternativer som vil bli vurdert, og behov for utredninger.

Ringerike kommune har så langt utelukkende tatt hensyn til den ene planen som foreligger til nå, med det omdiskuterte høyhuset tegnet av Arkitektfirma Snøhetta.

I denne saken må Ringerike kommune nå forlange av utbygger at det fremlegges flere alternativer til utbygging av den sentrale eiendommen Lloyds Marked. Den senere tid har det kommet et alternativt forslag som idéskisser fra Arkitekt Erik Karlsen. Det forslaget fikk mye støtte i sosiale medier og på Ringerike Blads nettsider. Det er viktig at utbygger får tid og mulighet nå til å endre planene for Lloyds Marked. Det er viktig å bruke god tid på en utbygging som uansett antas å bli kostbar. I Planprogrammet kan utbygger nå få anledning til å vise alternativer som vil bety varige verdier for Hønefoss og Ringerikssamfunnet, og bli en milepæl i fremtidsrettet utbygging. Utbygger har alle muligheter til å utvikle området til en perle i sentrum, som iverretar og hensyntar historiske bygninger og kulturarv en nettopp der. Dessuten gis det muligheten til å åpne opp mot elven og fossen, og å skape den nærheten og samspillet mellom elver og foss og by som også ringerikspolitikere er opptatt av.

*§12-10: Er planen underlagt krav om konsekvensutredning (KU) etter § 4-2, skal KU følge planforslaget.*

KU er utelatt i planforslaget slik det foreligger til behandling i dag. Det er en vesentlig mangel ved forslaget, og bør rettes.

Om planarbeidet for området fra ca 2013-2016

Tidlig i planarbeidet ble området Øya/Tippen vurdert sammen med ønske om helhetlig utbygging av området. Høsten 2013 bestemte formannskapet at Konsekvensutredning for området skulle foreligge ved førstegangsbehandling. Det ble samtidig påpekt at området Øya ligger inne på Riksantikvarens NB-liste over nasjonalt viktige kulturmiljø.

Planområdet var ca 26 daa. Ringerike kommune ønsket helhetlig utvikling av området.

I mars 2016 fremla Tronrud Eiendom forslag til planprogram for Tippen/Stormarkedet. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) og eventuelt behov for hensynssoner etter Plan - og bygningsloven skulle bli vurdert i planarbeidet. Snøhetta AS skulle utarbeide mulighetsstudie til grunn for planforslaget.

I April 2016 ble fastsettelse av planprogrammet delegert til rådmannen. I Rådmannens saksfremlegg ble det fremhevet at området bør ta med seg de kvalitetene som finnes i dag, fossen og elva, nærhet til naturområder

og forbindelser til og langs elven. Samtidig bidra til god utvikling for innbyggerne og besøkende. Bygningshøyder og volum, estetisk utforming og funksjoner må vurderes. Fremdeles gjaldt krav om KU fordi planområdet var større enn 15 daa.

Av hensyn til fremdrift vurderes derfor å dele i to detaljreguleringsplaner. Det skjedde i juni 2016, og man unngikk dermed krav om KU, fordi arealet som da skulle planlegges ble vesentlig redusert.

Samtidig i saksfremlegget i 2016 påpekte rådmannen forholdet til rammer og retningslinjer som følger for området, og hensynet til kulturminner. Stormarkedet er oppført i perioden 1875 -1899 og har høy verneverdi. Det gjelder også andre bygninger på området. Videre henvises til Ringerike kommunes Grønn Plakat Hønefoss 2000, som viser at området mot elven regnes som verdifullt. Området ligger med god sikt mot Gladvedt Brygge og elven. Bystranden planlegges øst for planområdet, og kan bidra til grønne kvaliteter i området.

I ettertid kan det virke som om alt dette er glemt og forlatt, og ikke lenger tas hensyn til når planene for utbygging av Lloyds Marked skal vedtas.

Jeg etterlyser disse punktene i foreliggende planer for utbygging av Lloyds Marked. Det er gode grunner til å bruke bedre tid før nåværende planforslag avgjøres. Det er viktig å se på flere muligheter og alternativer som kan ta hensyn til ovenstående gode uttalelser fra Rådmannen, og som flere av politikerne har sluttet seg til. Det formodes at disse vurderingene knyttet til utvikling og utbygging fremdeles er høyst aktuelle!

## **2. Økonomiske forhold og konsekvenser**

Prisen på arealet som er solgt fra Ringerike kommune (RK) til Tronrud Eiendom AS (TE) innebærer en minstepris på NOK 5,9 millioner, NOK 1250 pr kvm BRA (fastsatt etter indeksregulering i 2013). Arealet som tilhørte RK utgjør kun 18 % av samlet areal. Endelig beløp til RK avhenger av arealutnyttelsen (jf Uttalelse fra Kommuneadvokaten i juni 2013).

Salgspris på denne eiendommen bør vurderes ut fra omsetning av andre bynære områder, og sammenligning må foretas av andre enn kjøper/ utbygger.

Et priseksempel er tomten RK ervervet til Benterud skole: Norderhov Sogneselskap solgte 58 dekar på Benterud i mai 2014 for NOK 62 millioner til Tronrud Eiendom (jf artikkel i RB 27.05.2014). I september samme år kjøpte RK tomtegrunn i samme området fra TE til bygging av Benterud skole. Da var prisen NOK 38 millioner for 20 mål.

Dette setter prisen på Lloyds Marked i et underlig lys. Er det naturlig sammenheng i disse prisene?

Det synes klart at prisen for erverv av RK sin andel av arealet Lloyds Marked må være svært lav, vurdert opp mot prisutvikling i sentrumsområder og ikke minst i lys av prisen for Benterud skole.

Slik saken fortoner seg, er dessuten endelig pris avhengig av arealutnyttelse. Dermed har TE et sterkt kort når det gjelder å få gjennomslag for å bygge i høyden. Jo høyere arealutnyttelse av kommunens andel av angjeldende areal (altså bare 18 %), jo høyere pris får kommunen for sin tomt.

### Andre forhold knyttet til pris og økonomi

Min uttalelse til foreliggende planer knytter seg også til en sterk skepsis til hvilke økonomiske konsekvenser salget vil medføre for RK.

Rådmannen har i saksfremlegg i 2013 påpekt at salg av eiendommen antas å gi RK inntekter og andre økonomiske konsekvenser i form av infrastruktur og blant annet økt etterspørsel etter offentlige tjenester som skole og barnehage. Det vises til at det var ledig kapasitet på Hønefoss skole.

I ettertid er Hønefoss Skole nedlagt. Det er dessuten overveiende sannsynlig at den høye blokken som er planlagt, ikke er planlagt til boligformål.

Det er dermed grunn til å stille spørsmål ved de økonomiske konsekvensene for RK. Etter avtalen skal RK ha ansvaret for tilstrekkelig kapasitet på kommunaltekniske anlegg, frem til grensene for det helhetlige utbyggingsområdet som kommunens areal skal måles mot. (Fra Rådmannens forslag til salgsavtale i juni 2014)

Hva er positiv inntjenings-effekt ved utbygging etter foreliggende plan med høyhus på Lloyds Marked? Hva blir kommunens direkte og indirekte utgifter i tilknytning til utbyggingen?

Det kan synes som om bygningen utelukkende skal benyttes til kontorer. I så tilfelle må kommunestyret tenke over hvem som skal benytte disse kontor plassene. Allerede i dag er det urovekkende mange ledige kontor plasser i Hønefoss Sentrum. Større foretak har flotte nybygg på Hvervenmoen. Et nytt kontorbygg i seg selv skaper ikke flere arbeidsplasser, men vil muligens føre til økt fraflytting fra eldre kontormasse i sentrum. Er dette forenlig med uttalelser om ønsket vekst og utvikling i Hønefoss Sentrum? Ser vi i stedet en plan for forflytning og utarming av dagens etablerte sentrum rundt Søndre Torv og aksene langs Storgaten sør-nord.

Er det slik at RK har planlagt på sikt å benytte høyhuset som det nye Rådhuset på Hønefoss? Det er store innvendinger mot en slik tanke, og mot bruk av innbyggernes skattepenger til et slikt formål.

#### Forbud mot offentlig støtte, EØS-avtalen artikkel 61 (1)

Forbudet skal hindre at offentlig myndighet gir økonomisk fordel til enkelte foretak på en slik måte at det truer med å virke konkurransevridende og påvirke samhandel. Salg av offentlig eiendom til underpris er å regne som ulovlig offentlig støtte.

Samhandel mellom RK og TE som antas påvirket av forholdene ved salget av kommunens areal her, antas dermed også ulovlig. Her kan man tenke seg at RK planlegger/ har tanker om å leie deler av planlagte høyhus, til kontorbygg (eller som et fremtidig rådhus). i et slikt tilfelle vil avtaler mellom RK og TE trolig være i strid med reglene om offentlige anskaffelser. (Slik også Mats Øieren viser til i uttalelse i Ringerikes Blad ca 20. august 2021.)

Kommuneadvokaten advarte mot konsekvensene av salg til underpris i "Avklaring av juridiske spørsmål" 28. juni 2013. Mine uttalelser nedenfor bygger på det.

Salg av området på Øya (nå Lloyds Marked) må selges til markedspris for å unngå konflikt med bestemmelsene. ESA har skissert to prosedyrer for å sikre salg til markedspris:

Åpen budrunde:

Det var utelukket fordi TE allerede hadde opsjon på området gjennom avtalen med Constructor i 2000.

Uavhengig vurdering av markedspris:

Taksten skal innhentes før salgsforhandlinger. Også det har vært problematisk, ettersom markedet i realiteten var utestengt i og med avtalen i 2000. Vurdert ut fra at arealet i flere sammenhenger er benevnt som selve "indrefiletten" i Hønefoss Sentrum, bør man forvente at prisen gjenspeiler tomtens antatt høye verdi. Pris lavere enn markedsverdi er å betrakte som gavesalg, og kan rammes av forbudet mot offentlig støtte.

Kommuneadvokaten konkluderer med at RK må innhente uavhengig vurdering av markedsverdien for arealet. Er det gjort på betryggende måte? I så fall er det viktig at begrunnelse for endelig fastsettelse av pris tilkjennegir hva som er vurdert.

Det er tvilsomt om det er behandlet tilstrekkelig, spesielt etter at planarbeidet er oppdelt slik at det ikke lenger kreves KU for dette arealet.

RK kan også forespørre ESA direkte om salget går klar av forbudet.

### **3. Riksantikvarens NB -liste over området som kulturmiljø i en by med nasjonal verdi**

## Industrihistorie og Jugendby

Området er tatt inn i Riksantikvarens NB-liste over nasjonalt viktige kulturmiljø. Dette er med i rådmannens saksfremlegg og vedtatt i formannskapet i august 2013. Her vises til historien på Øyaområdet, som er bakgrunnen for og fremdeles viser byens industrihistorie i synlige bygninger og anlegg fra kraftindustrien. Fremdeles ligger deler av kraftgaten fra 1909 synlig i området, samt fra kraftstasjonene i 1929 og 1974, det siste tidvis ennå i bruk.

Meget viktig er også at Hønefoss er regnet som en av landets Jugendbyer, nest etter Ålesund. Lloydsbuene er kanskje det tydeligste eksempelet i forbindelse med saken. Snøhettas forslag reduserer de fremtredende og svært karakteristiske buene til noe nær "kakepynt", og er langt fra egnet til å bygge opp under særpreget.

Riksantikvarens liste fremhever også den karakteristiske Pipa. Den skal riktignok fremstå som sentral på det såkalte Pipetorget, men mot det monumentale høyhuset rett bak, vil pipens høyde og særpreg forsvinne. Området er i dag preget av at Pipen er det høyeste punktet på industriområdet. Det bør fortsatt være det, og respekfullt bli innlemmet i planforslaget slik at det synliggjøres og forsterkes.

Tronrud Eiendom og Snøhetta kan helt sikkert utarbeide gode alternativer for området, der det kan finnes egnet plassering av moderne høyhus.

En tanke er å plassere høyhuset så langt mot ytterkant av eiendommen som mulig, dvs retning nåværende stasjonsbygning, og blokkbebyggelse. Da blir ingen siktlinjer mot fossen og Gladvedt-området berørt. Solforhold på resten av området opprettholdes som nå, og siktlinjer nord-sør beholdes urørt. Pipetorget kan omkranses med lave bygninger med varierende form og innhold, og hele området åpnes i mye større grad for publikums direkte adkomst og innsyn. Det vil være med på å skape liv i byen også utenom forretningsåpningstid.

Trafikalt vil det sikkert ikke bli noen stor endring fra foreliggende planer. Kanskje tvert om kan man sikre tryggere adkomst til høyhuset dersom det ligger i utkanten, dvs den andre ytterenden, av området. Jeg kan dessuten tenke meg at publikum vil oppleve større åpenhet mot Pipetorget og adkomst til og utsikt over fossen.

Dette tankeforslaget understreker hvor viktig en helhetlig planlegging for hele området Øya/Tippen er. Jeg kan også se for meg høyhus i utkant av området på Tippen, inn mot Stenhuggeriet (det lave bygget rett vis a vis hotellet, på vei mot Hønefoss Kirke). På det arealet er det god plass til et bygg som trolig kan ha opp mot 14 etasjer uten å være til sjenanse for noen.

Alternativene til foreliggende plan fra TE er antagelig mange.

Utbygging slik Snøhettas planforslag viser, har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til å bevare disse viktige kulturminnene

### **Min uttalelse til Ringerike kommune i anledning planforslaget konkluderes slik.**

Stans behandlingen av foreliggende detaljplanlegging av Lloyds Marked. Det må utarbeides flere alternative løsninger for området, som ivaretar kulturarven og landskapsbildet på en god måte.

Det utarbeides en helhetlig plan for hele området Øya/tippen i tråd med Plan - og bygningsloven. Til planen skal medfølge konsekvensutredning, og hensyn til særlig viktige kulturminner, infrastruktur og trafikale utfordringer.

Innspill og synspunkter fra innbyggerne må bli ivaretatt på en bedre måte enn til nå. Politikere og administrasjon må vise respekt for demokratisk deltakelse fra publikum også i denne saken.

Fagmiljøet sine synspunkter om kulturmiljøet på Øya-området bør veie tungt i videre planlegging og alternative forslag.

Åpenhet i prosessene som leder frem til beslutning om utbygging av hele området Øya/tippen. Politiske grupperinger og administrativ behandling må ikke skje i lukkede rom sammen med utbygger.

Området Øya og Tippen er overmodent for fornyelse og modernisering. Men det må skje ved at Ringerike kommune har en stø hånd på rattet når det gjelder å styre planer for utvikling, og at utbygger må innrette sine planforslag etter kommunale retningslinjer og eksisterende byplaner.

Modernisering og utvikling skal skje til byens og befolkningens beste (jf tidligere signaler fra rådmannen). Det trenger ikke være motsetning med å være til utbyggers beste.

God utvikling av Hønefoss til glede for byens innbyggere, for tilreisende og for økt tilflytting, må være viktige hensyn å ta når politikerne skal vedta planer for utbygging av Lloyds Marked /Øya og Tippen. Til det viktige arbeidet trengs bedre tid og flere alternative løsninger. Bare da har politikerne og ringerikssamfunnet et reelt valg og kan vurdere ønsket utvikling gjennom en helhetlig byplan.

Elisabeth Møinichen Leonhardsen  
Innbygger i Hønefoss