



Ringerike kommune  
Postboks 123 Sentrum  
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Brede Kihle, 32266865

## Ringerike kommune - Uttalelse til forslag til detaljregulering for Lloyds marked i Hønefoss

Vi viser til brev av 4. juni 2021 med forslag til detaljregulering for Lloyds marked.

### Bakgrunn

Det fremgår av oversendelsen at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny bebyggelse i form av forretninger, tjenesteyting, kontor og hotell. Området ligger sentrumsnært ved Hønefossen i et attraktivt område av byen.

Det tidligere industriområdet vil bli transformert til et mere moderne næringsområde. Ny bebyggelse skal utformes i kontrast til det gamle, samtidig som det skal sikres et helhetlig kulturmiljø med god balanse mellom gammelt og nytt. Bygninger med høy symbol- eller identitetsverdi skal bevares.

Forslaget er utformet i tråd med en mulighetsstudie for området utført av arkitektfirmaet Snøhetta i 2019. Videre bygger detaljreguleringen på områdereguleringen for Hønefoss som ble vedtatt i 5. september 2019.

Sentralt i området er det blant annet foreslått et bygg på 14 etasjer omtalt som *Tårnet*. Arealet her er foreslått regulert til hotell og kontor. Det er ikke foreslått boliger innenfor området.

Vi ga innspill til planarbeidet i vårt brev av 28. juli 2016.

### Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

## Vurdering

Planforslaget tar utgangspunkt i dagens bygninger og bygger videre på dette i utformingen av området. Dette legger mye av premissene for den videre arealdisponeringen av området. Vi har forståelse for ønsket om å ta vare på historien som disse byggene representerer for byen. Det er et mål for planen å skape en balanse mellom gammelt og nytt som til sammen ivaretar en helhet for området.

Med dette som utgangspunkt, kan eksisterende bebyggelse gjøre det vanskelig å sikre et sammenhengende grøntområde langs elva og skape et byrom mot elva og fossen som et viktig element i bybildet. Området ble i sin tid etablert ved å fylle ut og bygge i elva. Vi ser av bestemmelsene § 2.2 at det er en føring om å sikre en forbindelse mellom felt ST1 og framtidig tursti langs elva nordover. Dette skal være en framtidig parsell av *Elvelangs* og en viktig forbindelse fra Hønefoss bru mot Hønefoss stasjon.

Vi mener det er bra at dette er lagt inn som en viktig føring for utviklingen av området. Det beste hadde vært om disse grønne forbindelsene hadde blitt regulert inn i planen som en del av grønnstrukturen, men vi ser at valgte løsning er et godt alternativ i dette tilfellet. Det er imidlertid viktig at dette blir fulgt opp i byggesaken. Vi viser til nasjonale føringer for forvaltning av vassdrag med tilhørende vassdragsbelter, hvor blant annet allmenne interesser skal ilegges stor vekt. Arealene langs elva er av særlig stor verdi for friluftslivet og bør søkes bevart og sikret til dette formålet når områder langs elva reguleres. Dette bør også være førende når gamle industriområder skal transformeres til moderne næringsområder.

Vi viser også til at noe av formålet med områdereguleringen er å få en framtidsrettet og klimavennlig byutvikling, med 10-minutters byen som bærende prinsipp. For å oppnå dette er det viktig med tilrettelegging for bruk av gange og sykkel.

I den sammenheng vil vi også påpeke viktigheten av å ha en restriktiv parkeringspolitikk. Det aktuelle området er plassert i kort avstand til Hønefoss togstasjon og ligger sentralt til i byen. I planforslaget er det vist til bestemmelsene i områdereguleringen og kravene til parkeringsplasser for bil som er bestemt der. Ifølge planbeskrivelsen har parkeringskjelleren en kapasitet på 135 plasser, som tilsvarer 85 % av antallet som skal ligge under terreng. I parkeringsnormen i områdereguleringen er det operert med minimum og maksimumskrav per 100 m<sup>2</sup> BRA. For kontor og forretning er dette 0,5 til 1,5, for bevertning 4 til 6 og hotell 0,5 til 1 parkeringsplasser.

Ved høring av områdereguleringen hadde vi en sterk faglig anbefaling om å redusere kravet til antall parkeringsplasser for bil.

Med den sentrale plasseringen i Hønefoss, med 500 meter til togstasjonen, mener vi at kravene bør være lavere enn foreslått og begrenses til maksimumskrav. Kravet bør ikke være større enn maksimum 0,5 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA, og det bør også vurderes om kravet kan settes lavere for enkelte formål. For kontorplasser sentralt i byen bør det ikke være krav til parkeringsplasser. Vi ber derfor om at det tas en ny gjennomgang av dette kravet før endelig behandling av planforslaget. Hønefoss er en bilbasert by i dag, og skal dette kunne endres, må tilbudet for kollektivtrafikk, gående og syklende forsterkes. Hvis Ringerike kommune ønsker en klimavennlig byutvikling, sammenfaller ikke dette med en liberal parkeringspolitikk.

For sykkelparkering mener vi imidlertid et minimumskrav er mere riktig i et bybilde. Vi mener det er bra at det er satt krav til 1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA og at det skal tilrettelegges for ulike typer sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner. I planbeskrivelsen står det at det skal tilrettelegges for minimum 185 plasser og at deler av disse skal være under tak.

Når det gjelder høyder og utformingen av den nye bebyggelsen, mener vi dette er forhold som må avklares lokalt i denne saken. Vi ser det er lagt vekt på god medvirkning og at det er lagt til rette for en utvidet høring. Det nye *Tårnet*-bygget er blant annet visualisert fra ulike vinkler for å gi et bilde av hvordan bygget vil bli seende ut i bybildet. Det mener vi er bra. Et godt beslutningsgrunnlag og god medvirkning er viktig når sentrale deler av byen skal utvikles.

Når det skal bygges kant i kant med elva og Hønefossen, er flomfaren naturlig nok et sentralt spørsmål som må avklares og ivaretas i planforslaget. Vi merker oss merknadene fra NVE til planforslaget og ber om at disse anbefalingene blir vurdert og innarbeidet i planforslaget.

### **Konklusjon**

For å kunne redusere biltrafikken og legge til rette for en mere klimavennlig byutvikling, er det blant annet viktig å ha et godt og attraktivt tilbud for gående og syklende. Vi mener derfor det er viktig at bestemmelsen § 2.2 blir fulgt opp og at det sikres forbindelse langs elva for gående. Videre er det viktig at det sikres en trafiksikker gangforbindelse fra brua og til togstasjonen.

Med nærheten til togstasjonen og den sentrale plasseringen i byen, vil vi sterkt anbefale at kravene til parkeringsdekning for bil reduseres og at det ikke legges opp til mere enn 0,5 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA. For kontorer bør det ikke være krav til parkering. Vi viser til nasjonale klimamål og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fra 2014.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

Ellers viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Statsforvalterens forventningsbrev for 2021](#), datert 28. januar 2021 og tilhørende [vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Jorun Skram  
seniorrådgiver

Brede Kihle  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

|                                       |                         |      |             |
|---------------------------------------|-------------------------|------|-------------|
| Viken fylkeskommune                   | Postboks 220            | 1702 | SARPSBORG   |
| Statens Vegvesen                      | Postboks 1010 Nordre Ål | 2605 | LILLEHAMMER |
| Norges vassdrags- og energidirektorat | PB 5091 Majorstuen      | 0301 | OSLO        |

