



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Regine Dorothea Clausen, 69 24 70 00

Vedtak - Reguleringsplan - Ringerike - 421 Detaljregulering Lloyds marked

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak den 28.02.2023 med supplerende dokumentasjon den 31.03.2023 og 21.04.2023.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 29.09.2022, sak 110/22. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på reguleringsplan 421- Detaljregulering for Lloyds marked.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en revitalisering av området med ny moderne, bærekraftig bybebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting og eventuelt hotell. Planforslaget sikrer bevaring av kulturhistorisk 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 publikumsrettet virksomheter på bakken.

Tronrud Eiendom er grunneier og forslagsstiller. Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS utarbeidet planforslaget. Snøhetta utarbeidet mulighetsstudie til planforslaget.

Oppstartsmøte ble avholdt den 16.02.2016. Referat fra møtet er datert 23.02.2016. Oppstart av reguleringsplan for arealene Ringerike Stormarked ble vedtatt igangsatt 21.06.2016 i sak 151/16.



Forslaget ble lagt ut til offentlig høring 29.06.2016. Det videre planarbeidet ble utsatt i påvente av ny områdeplan/ byplan og som ble vedtatt i kommunestyret 05.09.2019.

Planforslaget ble etter vedtakelse av byplanen behandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning den 12.04.2021 i sak 20/21 og av Formannskapets strategi- og planutvalg den 21.04.2021 i sak 12/21, hvor det ble vedtatt mot 5 stemmer å sende saken til ny høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget ble kunngjort i Ringerikes Blad 15.05.2021 og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.05.2021 til 31.08.2021. Kommunestyret vedtok den 03.06.2021, sak 16/21, å utsette fristen til 31.08.2021. Utsettelsen ble kunngjort i Romerikes Blad 12.06.2021 og partene ble orientert om utsettelsen i eget brev.

Kommunestyret vedtok detaljreguleringsplanen for Lloyds marked, plan ID 421, i møte den 29.09.2022, sak 110/22. Planen vedtatt mot 17 stemmer.

«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».

Det ble i samme kommunestyremøte 29.09.2022 fremmet et eget krav om lovlighetskontroll av planvedtaket etter kommuneloven § 27-1. Vi viser til vårt vedtak i sak 2022/34441.

Anne Berit Haugen Rijken klaget på vedtaket i brev den 10.11.2022. Rijken mener at vedtaket må oppheves fordi innspillene fra høringen ikke er tatt til følge og at planarbeidet har vært lite tilgjengelig i prosessen.

Ole Ludvig Tøsse klaget den 09.11.2022. Tøsse mener at det ikke har vært en reell medvirkning i planprosessen. Tøsse mener at forutsetningene for planen er endret ved at Ringeriksbanen blir utsatt. Tøsse viser også til at pendlere ikke har fått medvirket til prosjektet siden et møte ble avholdt klokken 16, og som er et tidspunkt som pendlere ikke kan rekke. Tøsse skriver videre at området Øya, Lloyds og Tippen bør utredes samlet.

Arne Sverre Sørland klaget på vedtaket i brev datert 12.11.2022. Sørland mener at planvedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet og har feil og mangler som medfører at vedtaket er ugyldig. Sørland mener at innbyggernes interesser er tilsidesatt til fordel for utbygger og grunneier. Han mener at kommunen ikke har veiledet tilstrekkelig slik forvaltningsloven § 11 krever, samt at kravene til medvirkning, åpenhet og konsekvensutredninger ikke er fulgt.

Arne Sverre Sørland krever en samlet og helhetlig plan innenfor byplanens felt BS16. Sørland ønsker en begrunnelse for at *Elvelangs* ikke fullføres. Han mener at området Øya, Lloyds og Tippen skulle vært behandlet samlet da det mangler en trafikkanalyse for områdenes konsekvenser for sentrum. Sørland peker videre på at det ikke foreligger referat fra oppstartsmøte, samt at reguleringsplan for Lloyds marked skulle hatt ny oppstart etter at byplan var vedtatt, og at kommunen skulle ha fremmet alternativt forslag til reguleringsplan etter plan – og bygningsloven § 12- 11.

Fortidsminneforeningen ved Ringerike lokallag og Ola H. Fjeldheim, klaget på vedtaket i brev datert 11.11.2022. Foreningen mener at detaljplanen er ugyldig fordi saksprosessen har vært mangelfull. Det vises til at det må utarbeides en helhetlig plan for felt BS16, og der Riksantikvarens bystrategi og



byplanens føringer legges til grunn i planprogrammet. Foreningen ønsker at kommunen utarbeider en mulighetsstudie for Øya, Lloyds og Tippen, og fortrinnsvis i to alternativer.

Elin Hurum klaget på vedtaket i brev av 11.11.2022. Hurum mener at det ikke har vært en reell medvirkningsprosess. Forutsetningene for reguleringsplanen har endret seg ved økt bruk av hjemmekontor og ved utsettelse av Ringeriksbanen. Hurum mener at området Øya, Lloyds og Tippen må konsekvensutredes samlet på grunn av økt trafikk.

Tron Voie Heieren klaget på vedtaket 24.10. 2022. Heieren viser til at forutsetningene som ble lagt til grunn for vedtaket av planen er endret og at planvedtaket derfor bør omgjøres. Han viser til at planarbeidet har lagt til grunn at Ringeriksbanen skulle komme og at det nå ikke er sannsynlig at banen etableres i overskuelig fremtid.

Kommunestyret tok ikke klagen til følge i møte 14.02.2023, sak 12/23, og oversendte saken til Statsforvalteren 28.02.2023.

Statsforvalteren ba kommunen om utfyllende informasjon til saken i brev datert 17.04.2023. Kommunen oversendte saksdokumenter og supplerende redegjørelse den 31.03.2023 og den 21.04.2023. Klagerne fikk kopi av disse dokumentene.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans i plansaker

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak om reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans følger av forvaltningsloven § 34.

Kommunestyret er planmyndighet. Det er kommunen som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen og arealdisponeringen i planområdet. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning, der kommunestyret har avveid ulike planhensyn og interesser.

Som klageinstans skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Ettersom kommunens vurderinger og vekting av ulike planhensyn og interesser vil være utøvelse av kommunens frie skjønn, skal det i utgangspunktet mye til for å sette disse vurderingene til side.

Statsforvalteren har også begrenset myndighet til å endre en plan i klagebehandlingen. Dersom Statsforvalteren mener det bør gjøres endringer, og kommunen er uenig i dette, må saken sendes til departementet for avgjørelse. Mer informasjon om vår myndighet som klageinstans står i reguleringsplanveilederen av 10.09.2018, rundskriv T-2/09 og T-8/86 og brev 16.01.2004 fra departementet.

Statsforvalteren ser slik på saken

Klagerne mener at reguleringsplanen er ugyldig som følge av rettslige feil i planprosessen. Klagerne mener at hensynet til medvirkning og åpenhet ikke er ivaretatt, at innbyggernes innspill ikke er hørt og tatt hensyn til. Klagerne mener også at det foreligger endrede forutsetninger for planen ved at utbygging av Ringeriksbanen er utsatt og at økt bruk av hjemmekontor endrer behovet for kontorlokaler. Klagerne mener at områdene Øya, Lloyds og Tippen må planlegges samlet og at byplanen krever en felles planlegging for felt BS16.



Kommunen har i saksframlegget til klagebehandlingen i kommunestyret 14.02.2023, sak 12/23, vurdert klagerens påstander. Kommunen har vurdert forholdet til medvirkning på side 16 i saksfremstillingen til 2. gangsbehandling i kommunestyremøtet 29.09.2022, samt på side 3 i dokumentet «tematisk oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer», som var vedlagt til kommunestyrebehandlingen.

Kommunen mener at hensynet til åpenhet og medvirkning er ivaretatt gjennom saksprosessen. Kommunen viser til at forslagsstiller har tilrettelagt for en bred medvirkning og dialog med innbyggerne og at dette var et krav som ble stilt ved 1. gangsbehandling. Det vises til at to folkemøter ble avholdt som webinarer på grunn av smittevern, samt til konkrete samlinger for alle i ByLab med utbygger og hvor også kommunen var tilstede.

Vedrørende klagerens påstander om endringer i forutsetningene for planen og redusert etterspørsel etter kontorlokaler viser kommunen til at forholdet til befolkningsvekst, fortetting og arbeidsplasser ble grundig vurdert i saksfremlegg til 2. gangsbehandling, og i tematisk oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn til 2.gangsbehandling. Kommunen viser til at en utsettelse av Ringeriksbanen ikke er ønskelig, men at rammene for reguleringsplanen er avklart i overordnede planer. Kommunen mener også at behovet for nye kontorlokaler er avklart på et overordnet plannivå.

Vedrørende klagerens ønsker og krav om en helhetlig planlegging av områdene Øya, Tippen og Lloyds, har kommunen vurdert dette utførlig i saksfremstillingen til 2. gangsbehandling i kommunestyret side 14, og i tematisk oppsummering av uttalelser. Forslagstiller har også vurdert spørsmålet i et eget dokument vedlagt til 2. gangsbehandling.

Kommunen vurderer at detaljreguleringen for Lloyds marked er i tråd med kommunens overordnede planer, og bygger opp under disse målene. Rådmannen viser til at det er vedtatt en byplan som gir rammer for videre planlegging av områdene Øya, Lloyds og Tippen og at detaljregulering for Lloyds marked et privat detaljreguleringsforslag som er i tråd med overordnede rammer i byplan.

Kommunen mener at byplanen endrer feltbestemmelser og arealplan for området Lloyds marked ved at området ble gitt strengere presiseringer og føringer for bevaring av verneverdig bebyggelse. Feltene Øya, Lloyds og Tippen har i hele byplanprosessen vært separate felter. Det ble heller ikke gjort endringer i konsekvensutredningen for det som gjelder kulturminner og kulturmiljø mellom høring og offentlig ettersyn og endelig planvedtak av byplan.

Kommunen mener videre at hovedtrekkene i byplan er fulgt opp ved at detaljreguleringen legger til rette for utvikling og vekst i Hønefoss sentrum, samtidig som verneverdige bygg og bygningsdeler er ivaretatt i arealplankart og bestemmelser. Videre er ytre rammer som høyde og utforming av bygninger innenfor rammene av byplanens føringer.

Rettslige rammer for gjennomføring

Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffe, jf. forvaltningsloven § 17 første ledd.

Alle berørte parter skal varsles om oppstart av reguleringsplanarbeid og planforslaget skal sendes til høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. lovens § 12-9 første ledd og § 12-10 første ledd, samt § 12-11.



Reglene om høring og offentlig ettersyn er et utslag av lovens generelle regler om at planlegging skal «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser», jf. formålsbestemmelsen i § 1-1 fjerde ledd. Det offentlige ettersynet skal gjennomføres på en måte som gjør at de som er berørt, gis mulighet til å komme med uttalelse og bidra til at saken blir belyst.

Reglene om høring og offentlighet må sees i sammenheng med plan- og bygningsloven § 5-1 hvor det fremkommer at den som fremmer planforslaget skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i private planforslag.

Av saken fremkommer at varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Ringerikes Blad den 29.06.2016 og det ble opplyst om at planforslaget var tilgjengelig på kommunens hjemmeside, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Det foreligger referat fra oppstartsmøtet den 16.02.2016.

Av saken fremkommer at formannskapet besluttet 10.05.2016, sak 86/16, at saken skulle utsettes i påvente av utarbeidelse av overordnet plan. Planforslaget ble etter vedtakelse av byplanen behandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning den 12.04.2021, i sak 20/21, og av Formannskapet strategi og planutvalg den 21.04.2021, i sak 12/21, hvor det ble vedtatt mot 5 stemmer å sende saken til ny høring og offentlig ettersyn. Planforslaget ble kunngjort i Ringerikes Blad 15.05.2021 og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.05.2021 til 31.08.2021. Utvidelsen av høringsfristen fra 29.06.2021 til 31.08.2021 ble kunngjort i Romerikes Blad den 12.06.2021.

Av saken fremkommer at det ble gjennomført to folkemøter. Av hensyn til gjeldende smittevernregler ble folkemøtene gjennomført digitalt. Planforslaget og fysisk modell var tilgjengelig på ByLab Hønefoss fra midten av juni 2021. Forslagsstiller og kommunen var tilstede på ByLab på annonserte dager for å svare på spørsmål.

De digitale møtene var den 01.06.2021 og den 08.06.2021, klokken 18.00. Møtene og tidspunktene ble kunngjort i Ringerikes Blad 22.05.2021, på kommunens hjemmeside og på Ringerike Næringsforening sin hjemmeside. Link til webinarne ble delt på kommunens hjemmeside, Ringerike Næringsforening sin side og Ringerikes Blad. Webinarne ble tatt opp, og opptakene var tilgjengelige med lenke på kommunens hjemmeside.

En av klagerne mener at pendlere ikke kunne delta på møtene på grunn av at tidspunktet for møtet klokken 16 ikke passer for pendlere. Vi viser til at det ikke er et krav i plan- og bygningsloven at det avholdes åpne folkemøter. Det skal tilrettelegges for digital kommunikasjon og dialog, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 tredje ledd. Hvorvidt kommunen ønsker å tilrettelegge for medvirkning utover lovens minstekrav, må være opp til kommunen å vurdere.

Vår vurdering er at lovens krav til høring, offentlighet, samt medvirkning, er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven §§12-8 til 12-12, jf. § 5-1 og 5-2.

Det er stilt spørsmål ved om tårnets høydevirkninger ikke var «realistisk fremstilt» i høringsprosessen. Kommunen beskriver at forslagsstiller hadde utarbeidet illustrasjoner på fotomontasje og i 3 D format. Kommunens system kunne ikke ved høringen vise illustrasjoner i 3D. Kommunen utarbeidet derfor egne 3D kart til 2. gangs behandling og som viser at tårnet har en beskjeden nær-/ fjernvirkning.

Endringene i planen som klagerne viser til er at tårnets høyder reduseres fra kote + 129,5 til kote + 125,5. Endringene omfatter også strengere krav til dokumentasjon ved rammetillatelse. jf.



reguleringsplanen kapittel 4, punkt 4.1, samt konkrete krav til maksimal antall parkeringsplasser og flomsikring mot fossen.

Vi er i likhet med kommunen av den oppfatning at ovennevnte reduksjon i høyder ikke tilsier at ny høring kreves. Vi viser til at planens formål, hovedinnhold og rammer er uendret. Vi viser til plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd hvor det står at planforslaget skal følge hovedtrekkene og rammene i kommuneplanens arealdel og foreliggende endringer i områderegulering.

Når det gjelder Fortidsminneforeningens påstand om at Riksantikvaren fraråder høyhus, viser vi til at Riksantikvarens bystrategi og NB! liste er ment som veiledende for kommunen. Området er konsekvensutredet 10.01.2019 av Rambøll i forbindelse med områdeplan for Hønefoss/ byplanen. Forholdet til kulturminner og kulturmiljø er utredet i punkt 4. Konsekvensen av utbygging er liten, jf. punkt 4.7. Området er videre avsatt til hensynssone H 570« bevaring av kulturminnemiljø» i detaljreguleringsplanen.

Statsforvalteren mener at kommunen har foretatt en saklig, forsvarlig bred vurdering i denne saken. Vedtaket er tilstrekkelig begrunnet etter forvaltningsloven §§ 24 og 25. Vi kan ikke finne rettslige grunner som tilsier at planen skal tilsidesettes.

Vi kan ikke finne at rådmannen i kommunestyret har kommet med feilaktige opplysninger eller har vurdert saken feil, slik en av klagerne mener. Vår vurdering i denne saken er at kommunen har tilrettelagt for en åpen prosess.

Statsforvalteren har kommet til at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at vi har tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse.

Etter Statsforvalterens oppfatning har kommunen foretatt en tilfredsstillende vurdering av de ulike hensyn som er kommet frem gjennom utarbeidelsen av planen. Vi understreker at arealdisponering beror på et lokalpolitisk skjønn, som klageinstansen skal være varsom med å overprøve, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje setning.

Vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som tilsier at planvedtaket er ugyldig.

Klagene har ikke ført frem. Kommunestyrets vedtak blir stående uendret.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak av 29.09.2022, sak 110/22.

Klagene har ikke ført frem.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Regine Dorothea Clausen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Anne Berit H Rijken	Storløkkaveien 2 A	3515	Hønefoss
Ole Ludvig Tøsse	Ankersgate 10 A	3513	Hønefoss
Elin Hurum	Rabbaveien 92 D	3515	HØNEFOSS
Arne Sverre Sørland	Oppsalveien 21	3533	Tyrstrand
Voje Heieren Tron	Bekkegata 10	3513	Hønefoss
FORTIDSMINNEFORENINGEN	Dronningens gate 11	0152	OSLO
TRONRUD EIENDOM AS	Arnemannsveien 3	3510	HØNEFOSS