



Beskrivelse av planendring planID 421 Detaljregulering for Lloyds marked

Utarbeidet av Tronrud Eiendom AS, 28.06.2024

Sist revidert av Ringerike kommune 18.11.2024

Vedtatt 19.11.2024, Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning vedtaksnummer 637/24

Innhold

1. Sammendrag	2
2. Bakgrunn	2
2.1 Gjeldende reguleringsplan	2
2.2 Hensikten med planendringen	3
2.3 Begrunnelse for å kunne behandle planendringen etter forenkla prosess	3
2.4 Høringsuttalelser	3
2.5 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	3
3. Beskrivelse av planendringene	4
3.1 Endringene	4
3.1.1 Endringer i plankartet	4
3.1.2 Endringer i bestemmelsene	8
3.1.3 Endringer i illustrasjonsdokumentet	13
4. Virkninger/konsekvenser av planendringen	14
4.1 Arkitektonisk utforming og estetikk	14
4.2 Kulturminner og kulturmiljø	15
4.3 Bærekraft	18
4.4 Nærmiljø og byutvikling	18
4.5 Tursti «Elvelangs» og utsiktspunkt til fossen	20
4.6 Nær- og fjernvirkning	22
4.7 Sol- og skyggevirking	22
4.8 Universell utforming	23

1. Sammendrag

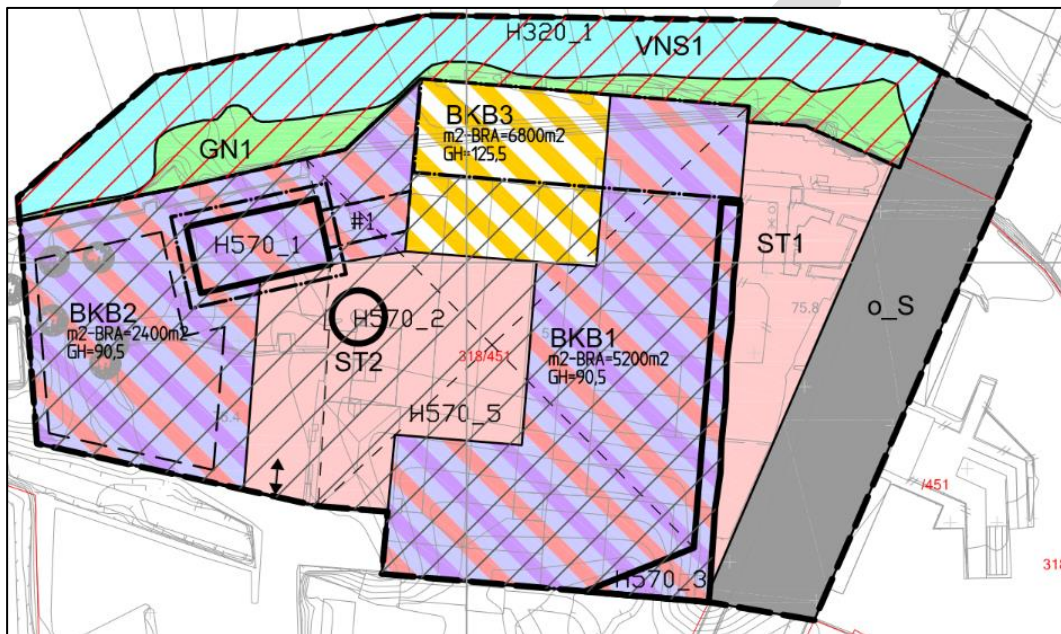
Reguleringsplanen for Lloyds Marked gir mulighet for etablering av 18 500 m² næringsareal i tillegg til parkering i Hønefoss sentrum.

Hensikten med endring av plan er å endre fasadeuttrykk for prosjektet Lloyds Marked. Endringen innebærer ingen endring av formål, regulert utnyttelsesgrad eller høyder i den vedtatte planen.

2. Bakgrunn

2.1 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Lloyds Marked, vedtatt 29.09.2022.



Figur 1: Gjeldende plankart vertikalnivå 2.



Figur 2: Gjeldende plankart vertikalnivå 1.

2.2 Hensikten med planendringen

Hensikten med endring av plan er å endre fasadeuttrykk for prosjektet Lloyds Marked. Endringen innebærer ingen endring av formål, regulert utnyttelsesgrad eller høyder i den vedtatte planen.

Endring i fasadeuttrykk og noe endring i volumoppbygging legger til rette for at prosjektet kan oppføres i massivtre uten dobbel fasade med spilekledning utenfor glassfasade som i vedtatt plan.

10 år med planlegging og 10 års samfunnsutvikling gir nye perspektiver og muligheter.

Konseptutviklingen er et resultat av at prosjektet har modnet og at samfunnet har begynt å ta inn over seg utfordringer og løsninger knyttet til klimaendring. Det er i denne saken beregnet at bæresystem i massivtre og endret fasadeoppbygging kan gi 25 – 40% reduksjon av klimagassutslipp i prosjektet.

Bedre stedstilpasning er en sentral del av det justerte prosjektet da materialbruk i større grad tar opp i seg eksisterende verneverdig bebyggelse og i mindre grad står i kontrast til den bevaringsverdige bebyggelsen.

2.3 Begrunnelse for å kunne behandle planendringen etter forenkla prosess

Jf. pbl. § 12-14 andre ledd.

Planendringen vil ikke gå ut over hoveddrammene i den vedtatte planen. Planendringen påvirker ikke utnyttelsesgrad, eller høyder i vedtatt plan. Plassering av bygningene er noe annerledes, men går ikke utover formålsgrensene (som også er byggegrenser). Dette med unntak av en utkraging av nybygg inntil 3 meter over fossen i nord (nytt vertikalnivå over grunnen (VN3)).

Kulturmiljø av nasjonal interesse ivaretas bedre i planendringen. Endringen er en følge av detaljering av prosjektet og ønsket om å oppføre bygninger i massivtre. Fasadeuttrykk er endret for å tilpasse seg eksisterende kulturmiljø med materialvalg og uttrykk. Antikvariske myndigheter skal uttale seg til planendringen og vil slik sikre at hensynet til bevaringsverdig bebyggelse av nasjonal interesse blir ivaretatt.

Planendringen påvirker ikke mulighet for gjennomføring av planen for øvrig da endringen er et helhetlig grep som sikrer intensjonen i den vedtatte planen.

Planendringen vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

2.4 Høringsuttalelser

Planendringen ble sendt på begrenset høring 04.07.2024.

Det er mottatt uttalelser fra Fortidsminneforeningen Ringerike Lokallag, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Buskerud fylkeskommune og Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Uttalelsene fra Buskerud fylkeskommune og NVE har vært lagt til grunn for endringer etter høringen, og beskrivelsen av planendringer er oppdatert. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

2.5 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Lloyds Hønefoss AS, org.nr. 932 416 050

Plankonsulent: Tronrud Eiendom AS, org.nr. 942 984 154

Hjemmelshaver: Lloyds Hønefoss AS, org.nr. 932 416 050

3. Beskrivelse av planendringene

3.1 Endringene

De omsøkte endringene gir mulighet for å oppføre Lloyds Marked med endret form og fasadeuttrykk med massivtre bærekonstruksjon. Endringene innebærer ingen endring i forhold til regulert utnyttelsesgrad, arealformål eller høydebegrensning.

Når det gjelder plassering av bebyggelse vil nybygg i BKB1 trekkes lenger tilbake fra lloydsgavlene og klokketårnet enn gjeldende regulering fra 2. etasje og opp. Nybygget vil trekkes tilsvarende tilbake i hele sin høyde nord for gavlene til fossen, hvilket gir en utvidelse av ST1 Tømmertorget. Nybygg i BKB1 og BKB2 foreslås kraget ut fra BKB1 og BKB3 med inntil 3 meter.

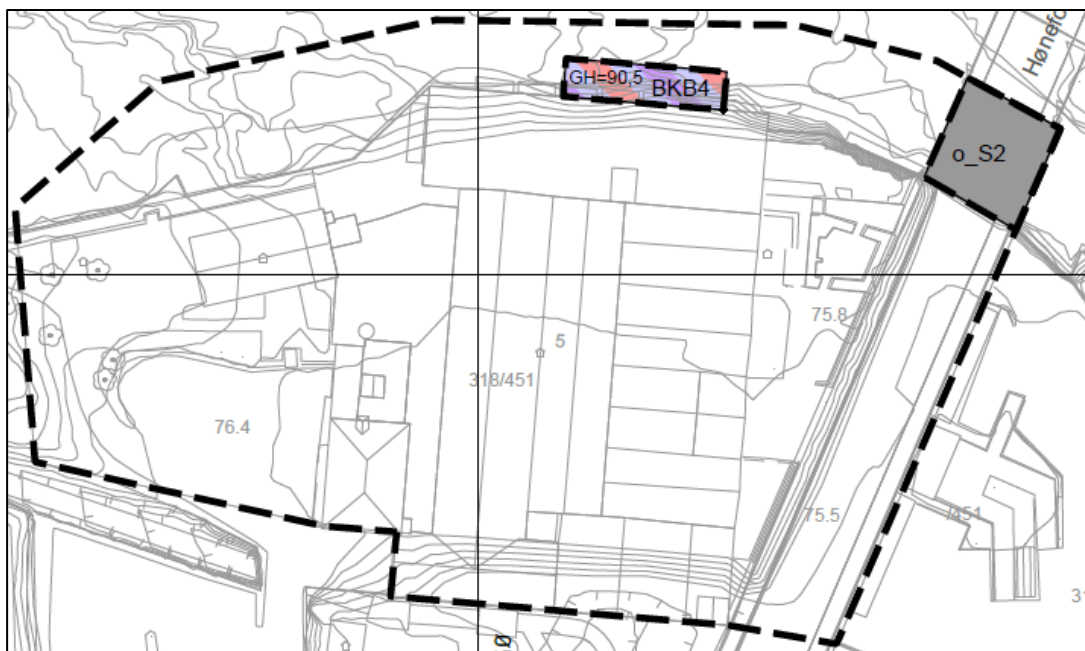
Det vises til endret plankart 11.11.2024 og "Illustrasjoner til regulering" datert 18.11.2024.

3.1.1 Endringer i plankartet

Vertikalnivå (VN) 3 over grunnen:

Det etableres et nytt vertikalnivå over grunnen (VN3) i plankartet for å tilrettelegge for utkraging over fossen, med tilhørende feltnavn BKB4. Høydebegrensning på utkraging over fossen settes til kote+90,5, som er det samme som på BKB1 utenfor bestemmelsesområde #3.

Den delen av felt o_S1 som er bru er flytta fra VN2 til VN3, ny o_S2, for å sikre at plankartet er mer i tråd med kart og planforskriften.



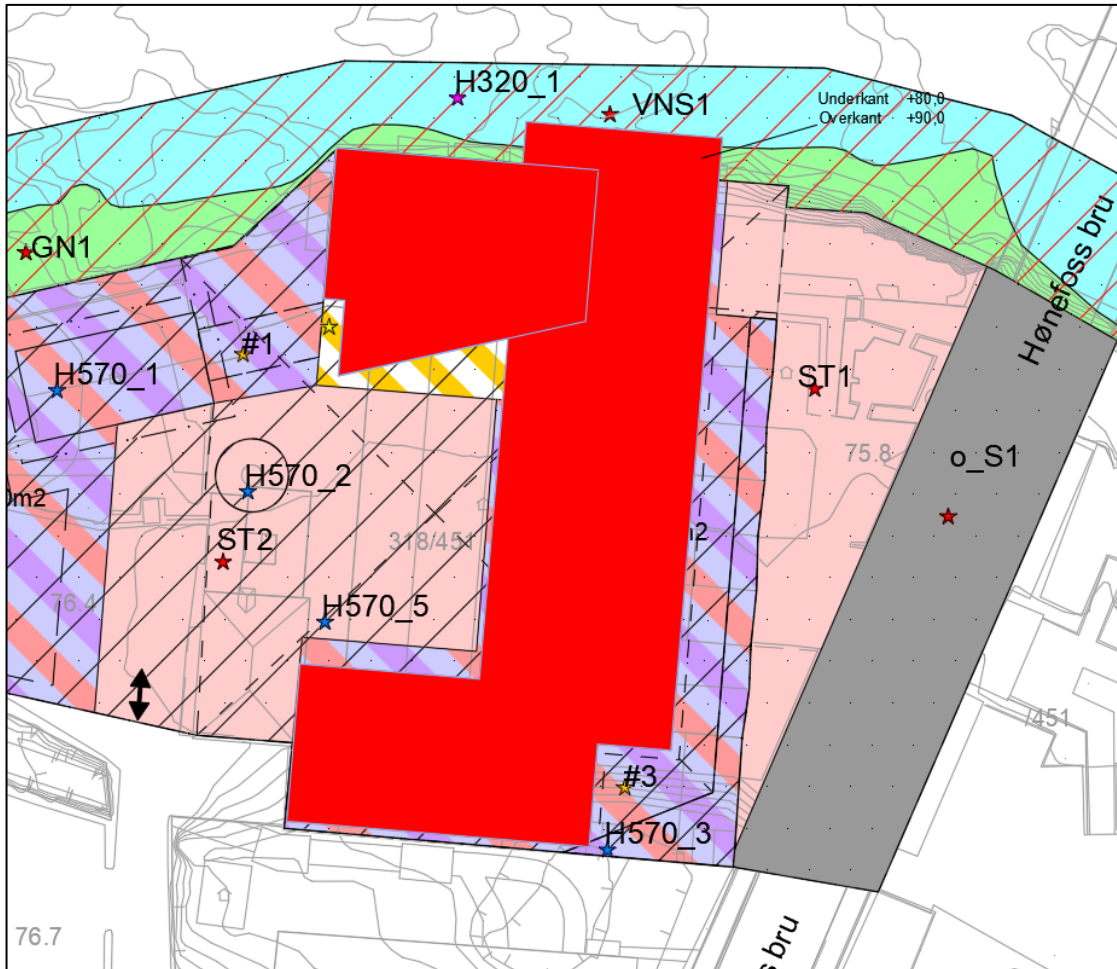
Figur 3: Endret plankart, nytt vertikalnivå 3.

Vertikalnivå 2 over grunnen:

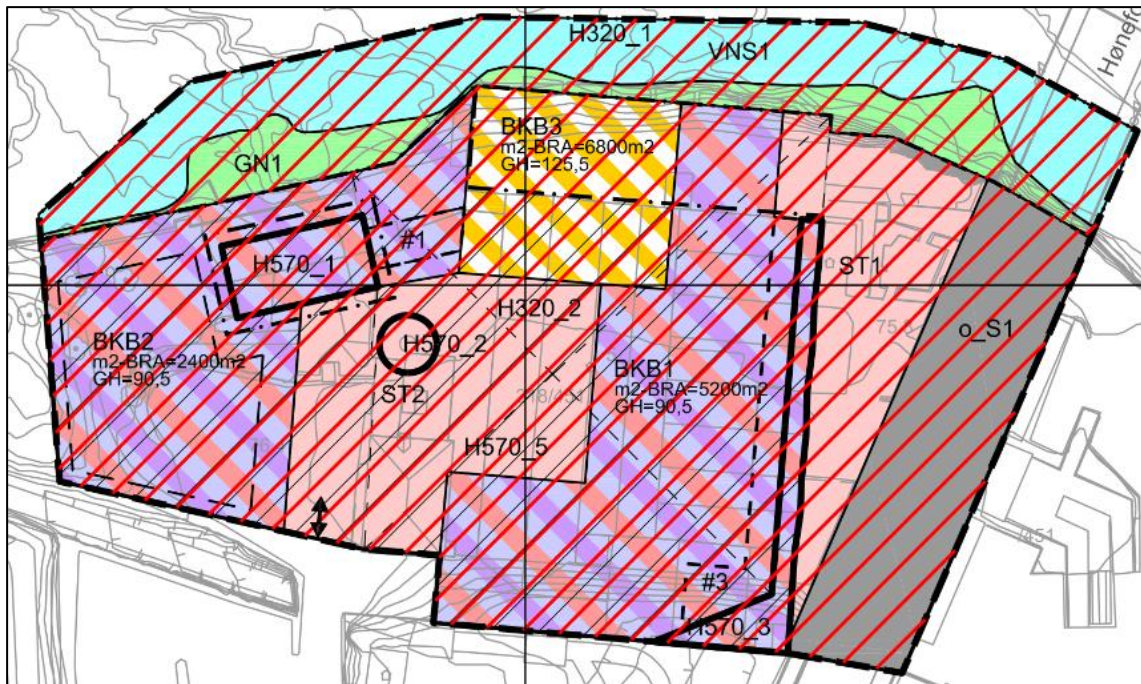
Tilbaketrekking fra 2.etasje bak lloydsgavlene og klokketårnet sikres på VN2 med linja regulert høyde på plankartet bak lloydsgavlene, se figur 4 og 5. Arealet mellom denne og hensynssone kulturmiljø (ca. 5 meter) reguleres til bestemmelsesområde #3 med tilhørende bestemmelser (nr. 7.3). Etter høringen og dialogmøte med Buskerud fylkeskommune er høydebestemmelsen ved høring erstattet med bestemmelser som åpner for takoppløft mellom saltakene i tråd med prinsippet på side 5 i

«Illustrasjoner til regulering 18.11.2024». Takoppløftene skal underordne seg mønene i høyde, og de skal harmonere med og ikke konkurrere visuelt med de bevaringsverdige bygningsdelene. (Se kap. 4 Virkninger/konsekvenser av planendringen).

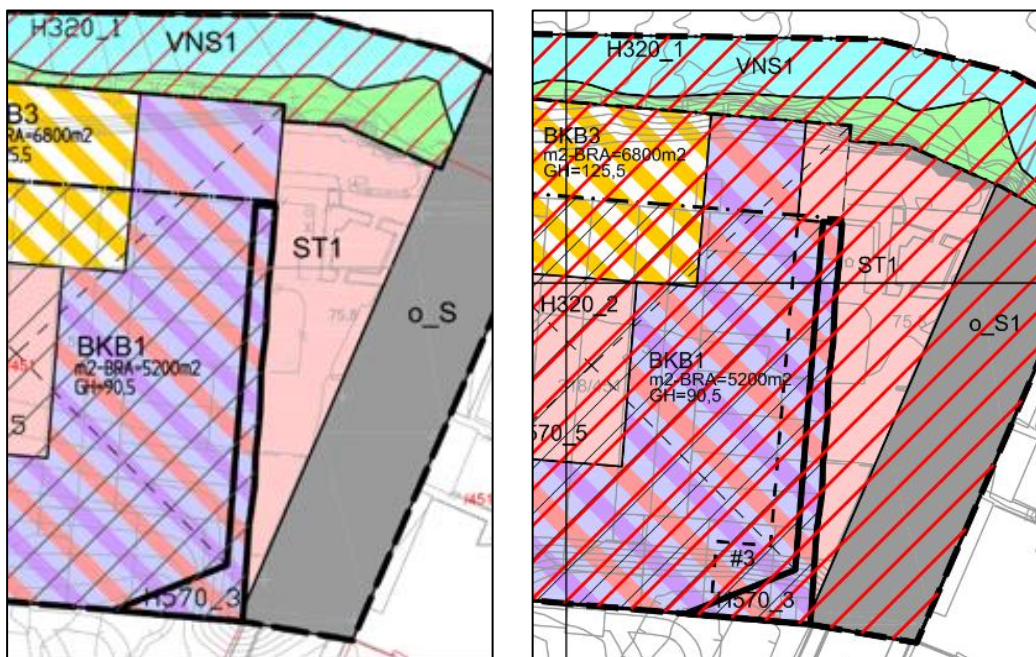
Nord for gavlene vil østfasaden i hele sin høyde trekkes ca. 8 meter tilbake fra gavlene. Dette sikres med en utvidelse av felt ST1 Tømmertorget inn på felt BKB1, jf. figur 4 og 5 og "Illustrasjoner til regulering" datert 18.11.2024.



Figur 4: Foreslått endret plankart VN2 med Rød farge viser fotavtrykket til illustrert nytt bygg. Det planlegges i tillegg takoppløft innenfor # 3, som vist på side 5 i «Illustrasjoner til regulering 18.11.2024».



Figur 5: Endret plankart VN2.



Figur 6: Figuren viser utsnitt av gjeldende plankart til venstre og utsnitt av endret plankart til høyre med endringene på BKB1 og ST1.

Ved høringen av planendringen gjorde NVE oppmerksom på at hensynssonen for flom skal tegnes opp iht. dagens situasjon, og ba om at dette ble ivaretatt. Avbøtende tiltak for flom er allerede sikret i plankart og bestemmelser. Uttalelsen er ivaretatt ved at det på hele vertikalnivå 2 suppleres en hensynssone for flom H320_2 på innsiden av ledemuren mot fossen. Fra før av er det hensynssone H320_1 utenfor ledemuren.

Vertikalnivå 1 under grunnen:

Det foreslås at det med planendringen tilrettelegges for en mulig etablering av to adkomster til parkeringskjeller i stedet for den ene vist i gjeldende regulering. Se illustrasjonen av plankart vertikalnivå 1 under, hvor ny adkomst er vist i sør.

Endringen medfører at VNS2, GN2 og H_320 2 bortfaller da de inngår i VNS1, GN1 og H_320 2 (jf. figur 1, 2 og 5).

Etter anbefaling fra NVE er det tatt inn hensynssone for flom H320_3 på plankartet på hele vertikalnivå 1 (under grunnen). Felt SPH strekker seg under felt BAA og ligger på bakkenivå (samme høyde som arealene i øst (Tippen)). Det er derfor felt SPH som er flomutsatt. Dette er sikret i bestemmelsenes nr. 7.2 Bestemmelsesområde #2.

Avbøtende tiltak for flom er allerede sikret i plankart og bestemmelser.



Figur 7: Endret plankart, VN1.

3.1.2 Endringer i bestemmelsene

Følgende endringer er gjort i bestemmelsene.

Vedtatt bestemmelse		Endring:	Begrunnelse:
Nr.	Bestemmelse:		
1	«Hensikten med planen er å legge til rette for en revitalisering av området med ny moderne, bærekraftig bybebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting og hotell, og bevaring og ny bruk av kulturhistorisk viktig bebyggelse med høy symbol- og identitetsverdi.»	Første ledd suppleres med: «Det skal være harmoni og samspill i utforming, materialbruk og farger mellom bevaringsverdig bebyggelse og ny bebyggelse.»	Foreslått planendring vil sikre en tilpasning til det bevaringsverdige kulturmiljøet, se også endringer i 5.1.
1.	Planen skal sikre: «Etablering av takterrasse med utsiktspunkt over fossen og med atkomst fra Pipeplassen.»	Punktet strykes.	Det er etter at planen ble vedtatt etablert nytt utsiktspunkt i enden av ny ledemur (Sagdammen). Det vil i tillegg bli et større torgareal på «Tømmertorget» inntil fossen som følge av at eksisterende bebyggelse nærmest fossen rives og trekkes 8 meter bak gavlene (i gjeldende regulering er nybygg trukket (3 meter bak lloydsgavlene også nordover til fossen.)
1	Planens skal sikre: «Etablering av turvei elvelangs gjennom planområdet via «Pipeplassen».»	Endres til: «Etablering av turvei elvelangs gjennom planområdet via «Pipeplassen» opp til utsiktsplass på Sagdammen.»	
3.2.2	Utsiktsplass (§ 12-7 nr. 1) «Det skal etableres en utsiktsplass med utsikt over fossen som del av ny bebyggelse innenfor BKB1 og BKB3 i tråd med hovedgrepene i dokumentet «Illustrasjon til regulering» datert 22.08.2022. Utsiktsplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.»	Bestemmelse strykes	
2.3	Før bebyggelse tas i bruk: «Før bebyggelse kan tas i bruk i felt BKB1 og BKB3 skal turvei elvelangs være tilgjengelig, jf. nr. 3.2.1. Før bebyggelse kan tas i bruk i felt BKB2 skal turvei elvelangs være opparbeidet, jf. nr. 3.2.1.»	Endres (fra to til ett strekpunkt): «Før bebyggelse kan tas i bruk i planområdet skal turvei elvelangs være opparbeidet, jf. nr. 3.2.1.»	Tidspunkt for opparbeidelse av elvelangs strammes noe opp.
4.1	Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse.	Nytt strekpunkt: «- Illustrasjoner av nybygg som viser hvordan de forholder seg til	Begrunnelse for suppleringen er at kommunen lettere skal kunne vurdere om

Vedtatt bestemmelse		Endring:	Begrunnelse:
Nr.	Bestemmelse:		
		bevaringsverdige bygg. Illustrasjonene skal være i øyehøyde, med ståsted markert, og vise materialbruk, fager, detaljering m.m.»	hensynet til kulturmiljøet er ivaretatt slik bestemmelsene krever.
4.1	«Etter NCS-systemets beskrivelse av farge er hvithet, sorthet og kulørthet samlet 100 prosent. Farger skal oppgis i NCS kode, RAL koder må transkriberes til nærmeste NCS kode, jf. Nr. 5.1.1.1»	Strekpunktet strykes.	Bestemmelsen er et dokumentasjonskrav i byggesaken, jf. bestemmelse om farger i 5.1.1.1 som foreslås slettet. Se begrunnelse lenger nede i tabellen.
5.1.1	«Bebyggelse og anlegg skal utformes med et helhetlig og harmonisk arkitektonisk uttrykk, og være forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie. Se også nr. 5.2.4 om ST1 ("Tømmertorget") og ST2 ("Pipeplassen").»	Erstattes med: «Det skal være harmoni og samspill i utforming, materialbruk og farger mellom bevaringsverdige og ny bebyggelse. Dette gjelder også for vinduer og andre fasadeåpninger, også for plassering av dem. Nybygg, tilbygg og påbygg skal utformes slik at de harmonerer med bevaringsverdige bygg, og i størst mulig grad ivaretar lesbarheten og opplevelsesverdien av bevaringsverdige bygninger og anlegg som skal bevares innenfor hensynssone H570_1-4, jf. nr. 6.2.1 og 6.2.2. Utforming, materialbruk og farger skal ha minst like gode kvaliteter som vist i dokumentet "Illustrasjoner til regulering" datert 18.11.2024.»	Dette er et svært annerledes prosjekt (enn gjeldende regulering) som bestreber seg på tilpasning og ikke kontrast. Bestemmelser foreslås derfor endret en god del i 5.1.1. Følgende setning ble supplert etter høringen: «Nybygg, tilbygg og påbygg skal utformes slik at de harmonerer med bevaringsverdige bygg, og i størst mulig grad ivaretar lesbarheten og opplevelsesverdien av bevaringsverdige bygninger og anlegg som skal bevares innenfor hensynssone H570_1-4, jf. nr. 6.2.1 og 6.2.2.» Begrunnelsen for suppleringen er at det bedre skal kunne sikres hensynet til kulturminnene og kulturmiljøet.
5.1.1.1	Fasader og form: Følgende bestemmelser erstattes av de i kolonnen til høyre: «Nybygg i BKB1 og BKB3: Bebyggelsens irregulære form med skrå flater skal være i tråd med hovedgrepene i 3D modellen på kommunens kartløsning. Materialbruk og detaljutforming skal være i tråd med hovedgrepene, kontrasterende uttrykk i form	De nye bestemmelsene under (nr. 5.1.1.1) vil gjelde for hele planområdet: <u>«Fasader og form</u> - Fasadematerialer skal være av høy kvalitet og ha lang levetid. - Fasader i 1. etasje skal ha vindus- og andre fasadeåpninger i tråd med prinsippene i «Illustrasjoner til regulering» datert 18.11.2024.	Dette er et svært annerledes prosjekt (enn gjeldende regulering) som bestreber seg på tilpasning og ikke kontrast. Bestemmelser foreslås derfor endret en god del i 5.1.1.1. Henvisning til «Illustrasjoner til regulering..» tas ut av 5.1.1.1 men tas inn i 5.1.1 siste setning: «Utforming, materialbruk og farger skal

Vedtatt bestemmelse		Endring:	Begrunnelse:
Nr.	Bestemmelse:		
	<p>av glass med spiler, som vist i «Illustrasjoner til regulering» datert 22.08.2022 for følgende fasader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nybyggenes fasader bak Lloydsgavlene og klokketårnet - Nybyggenes fasader som vender mot pipa, rørgata i sør og fossen. <p>Nybygg i BKB2: Nybygg i felt BKB2 skal harmonere med øvrig bebyggelse og visuelt ha forankring i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie, men skal i tillegg ha en egen karakter.</p> <p>Nybygg i hele området: Materialbruk på fasader skal være visuelt forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie. Fargebruk skal harmonere med bevaringsverdige bygg og anlegg innenfor planområdet. Dette gjelder minst for veggflater, vindusomramming, glass, dører og solskjerming. Sotet glass tillates ikke på fasadene.»</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Svalgangsløsninger og balkonger tillates ikke innenfor planområdet. <p><u>Nybygg i BKB1, BKB3 og BKB4:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bygningsvolumene i BKB1 og BKB3 skal brytes opp visuelt og få egen karakter og uttrykk. - Førsteetasjer skal utføres med tegl og med en detaljforming og i en farge som harmonerer med bevaringsverdige teglstensbygg i planområdet. - Det kreves særlig rik detaljering på murfasadene mot torgene ST1 og ST2, for eksempel ved å benytte tegl med grov struktur og et stort fargespenn og ulike murerteknikker/forband. - Nybygget inntil rørgata skal i sin helhet være inspirert av industrihistorien. Det skal utføres med tegl og med en detaljforming og i en farge som harmonerer med teglstensbyggene i planområdet og Kraftstasjonen i Arnemannsveien 1.» 	<p>ha minst like gode kvaliteter som vist i dokumentet "Illustrasjoner til regulering" datert 18.11.2024.»</p> <p>Endringene gir mer konkrete bestemmelser.</p> <p>Følgende setning ble supplert etter høringen (nest siste strekpunkt): «Det kreves særlig rik detaljering på murfasadene mot torgene ST1 og ST2, for eksempel ved å benytte tegl med grov struktur og et stort fargespenn og ulike murerteknikker/forband.»</p> <p>Begrunnelsen for denne suppleringen er å særlig sikre detaljering og historisk kvalitet i murfasadene mot torgene.</p>
5.1.1.1	«Vinduer eller andre fasadeåpninger skal harmonere med hensyn til plassering og utforming med øvrige fasader på nye bygninger i planområdet.»	Erstattes i 5.1.1 med en mer generell formulering om harmoni og tilpasning.	Dette er et svært annerledes prosjekt (enn gjeldende regulering) som bestreber seg på tilpasning og ikke kontrast.
5.1.1.1	«Fasader skal hovedsakelig være transparente i første og andre etasje»	Punktet endres til: Fasader i 1.etasjene skal ha vindus- og andre fasadeåpninger i tråd med prinsippene i «Illustrasjoner til regulering» datert 18.11.2024.	Glass i 1. og 2. etg passer ikke inn i det endrede prosjektet. Ny bestemmelse henviser til det nye illustrasjonsdokumentet.
5.1.1.1	«Fasader skal fargesettes med mellom 05% og 30% kulørthet etter NCS systemet.	Punktet strykes. Erstattes av nye føringer for fargevalg i nye	Dette er et svært annerledes prosjekt (enn gjeldende regulering) som

Vedtatt bestemmelse		Endring:	Begrunnelse:
Nr.	Bestemmelse:		
	Det skal være større eller lik mengde sorthet og kulørthet. Dører og vinduer skal fargesettes med mellom 05% og 40% kulørthet etter NCS systemet. Det skal være like mye eller større mengde sorthet som kulørthet. Det skal være minst 0,4 i luminanskontrast mellom fasade og vinduer.»	bestemmelser til 5.1. og 5.1.1.1.	bestreber seg på tilpasning og ikke kontrast.
5.1.1.2	<u>Nybygg i hele planområdet:</u> «Det tillates etablering av takterrasser, men ikke over øverste gesims.»	Supplerer at det ikke gjelder innenfor bestemmelsesområde #3: «Det tillates etablering av takterrasser, men ikke over øverste gesims og ikke innenfor bestemmelsesområde #3.»	Begrunnelsen er at det er begrenset med tiltak som bør tillates bak gavlene mot brua, derfor presiseres det at det ikke tillates med takterrasser innenfor #3.
5.1.7	«Ingen etasjeplan kan ha større BRA enn 630 m ² .»	Følgende tekst tilføyes til punktet: «...gjelder fra og med første etasjeplan som ikke er bygget sammen med bebyggelse i BKB1»	Dette er ingen endring i forhold til eksisterende plan, bare en klargjøring av at det tillates at de lavere plan bygges sammen.
5.2.4	«ST1 og ST2 skal med materialbruk og utforming av dekke osv. være forankret i planområdets bevaringsverdige bebyggelse og historie for eksempel med en referanse til Hønefossens historie med tømmerfløting eller med tradisjonell materialbruk på bevaringsverdig bebyggelse, som vist i dokumentet "Illustrasjoner til regulering" datert 18.11.2024, og ha minst like gode kvaliteter som vist i dokumentet.» <u>ST2 («Pipeplassen»):</u> - Pipen skal utgjøre et midtpunkt på torget.	Den eneste endringen er at det henvises til det nye «Illustrasjoner til regulering» datert 18.11.2024. ST2 («Pipeplassen»): Supplerer at pipen reguleres til bevaring i H570_2, Ny formulering av strekpunktet: «-Pipen reguleres til bevaring i H_570_2 og skal utgjøre et midtpunkt på torget.»	Henvisningen måtte rettes som følge av at «Illustrasjoner til regulering» i gjeldende detaljregulering erstattes med planendringen. Begrunnelsen for suppleringen: pipen er allerede regulert med H570_2 på plankartet, det manglet i bestemmelsene.
5.1.8	Ny bestemmelse.	Planendringen omfatter en utkraging over naturområdet /fossen på inntil 3 meter av BKB1 («fabrikkhallen») over fossen. Denne får ny bestemmelse nr. 5.1.8 (felt	Utkragingen er et element i det nye prosjektet, se «Illustrasjoner til regulering» datert 18.11.2024.

Vedtatt bestemmelse		Endring:	Begrunnelse:
Nr.	Bestemmelse:		
		BKB4) tilknyttet et nytt VN3 på plankartet. Makshøyde på utkragingen framgår av plankartet og er den samme som hovedvolumet på BKB1. Bestemmelsen 5.1.8 regulerer minimumshøyde på utkragingens underkant som ikke skal være lavere enn kote +80,0. Kote +80,0 er 4 meter høyere enn dagens torgareal som ligger på kote +76,0.	
6.1.2	Bestemmelse for ny hensynssone flomfare.	«6.1.2 Flomfare H320_2 (§ 12-7 nr. 6)» «Hensynssone H320_2 omfatter område som er utsatt for flom. Tillatelse til nye bygg forutsetter sikringstiltak mot flom ved forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren mot fossen i tråd med nr. 2.2, 3. strekpunkt.» Henvvisning til hensynssonen er tatt inn i hvert felt som berøres.	Uttalelsen fra NVE er ivare tatt ved at planområdet markeres med hensynssone flom. Flomsikringstiltakene er fra før av sikret i rekkefølgebestemmelsene, men flomfaren har ikke vært vist på plankartet med hensynssone. Det er faren for flom som er grunnlaget for rekkefølgebestemmelsene om å heve ledemuren for å sikre mot flom, så hensynssonen er tatt inn.
6.1.3	Bestemmelse for ny hensynssone flomfare.	«6.1.3 Flomfare H320_3 (§ 12-7 nr. 6)» «Hensynssone H320_3 omfatter område som er utsatt for flom, jf. § 7.1. Tillatelse til nye bygg forutsetter sikringstiltak mot flom ved forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren mot fossen. Tillatelse til nye bygg forutsetter også sikringstiltak mot flom opp til kote + 70,1.» Henvvisning til hensynssonen er tatt inn i hvert felt som berøres.	Se begrunnelsen til ny bestemmelse nr. 6.1.2 (rett over). Flomsikringstiltakene er fra før av sikret i rekkefølgebestemmelsene. Innenfor H_320_3 kan ikke tillatelse til nye bygg gis før ledemuren er hevet og eventuelt forsterket og det er sikret mot flom på nivået i øst (Tippen) opp til kote +70,1.
6.2.1	Bevaring kulturmiljø H570 1_4 (§ 12-7 nr. 1 og 6)	Nytt strekpunkt: «Ved rehabilitering av tak skal originale/eldre bygningsdeler bevares så langt det lar seg gjøre. Ved rehabilitering av taket til «Lloyds-gavlene» kan materialer og konstruksjoner skiftes ut.	Bakgrunnen for bestemmelsen er at fylkeskommunen er enig med forslagsstiller i at takene kan byttes ut. De ønsker at arkitektene skal forske mer på tidligere materialbruk, for å få til en god helhet med de

Vedtatt bestemmelse		Endring:	Begrunnelse:
Nr.	Bestemmelse:		
		Dersom materialer og konstruksjoner i taket til «Lloyds-gavlene» må skiftes ut, skal det velges løsninger og materialer som ivaretar bygningens egenart og verneverdi.»	eksisterende saltakene. Viser til bestemmelsen i 5.1.1.2: «Ved detaljprosjektering skal takform på nybygg bak Lloydsgavlene vurderes i samråd med regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen, og tilstrebe en god tilpasning til bygningsdeler som skal bevares, jf. nr. 5.1.5, 5. strekpunkt.»
7.3	Nye bestemmelser for bestemmelsesområde 3.	«- Takene innenfor # 3 kan tillates løftet mellom mønene i tråd med prinsippet i «Illustrasjoner til regulering 18.11.2024», men skal underordne seg mønene når det gjelder høyde. - Det skal velges materialbruk og farger på takoppløftene, inkludert innramming av takvinduer, som harmonerer med de bevaringsverdige bygningsdelene. - Takoppløft inkludert eventuelle takvinduer skal ikke konkurrere visuelt med de bevaringsverdige bygningsdelene i H570_1.»	Takoppløftene vil kunne skape en fin overgang mellom nybygget og bygningsdelene som bevares. Det er en forutsetning at de utformes slik at de harmonerer med bygningsdelene som bevares, og ikke konkurrerer visuelt med Lloydsbuene. I dialogmøte med fylkeskommunen var de enige, og de er fornøyde med bestemmelsene som er tatt inn etter høringen. Fylkeskommunen var også enige i detaljeringsgraden i illustrasjonene og hva som kan detaljeres nærmere fram mot rammesøknaden.

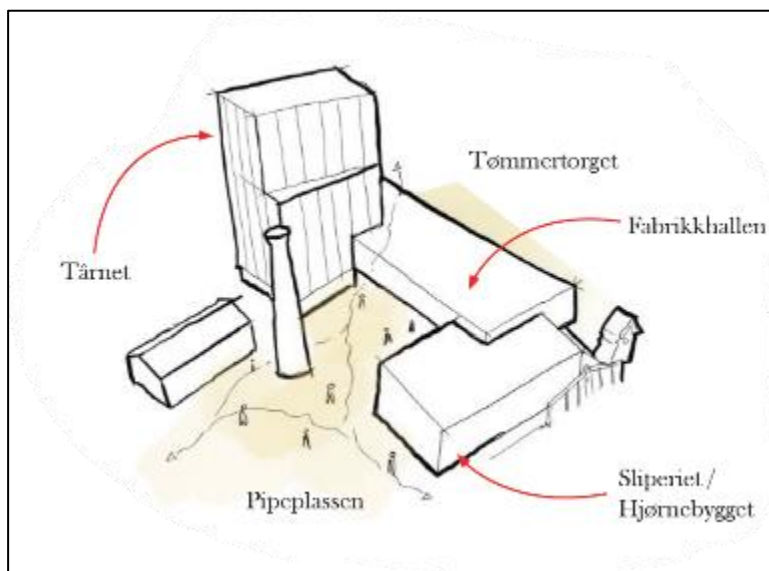
3.1.3 Endringer i illustrasjonsdokumentet

Illustrasjonsdokument til reguleringen er oppdatert iht. ny utforming av prosjektet, den er datert 18.11.2024. Etter høring av planendringen er det supplert en ny side; side 5.

4. Virkninger/konsekvenser av planendringen

4.1 Arkitektonisk utforming og estetikk

Endringen innebærer å gå vekk fra et stort sammenhengende volum, med irregulær form og monolittisk uttrykk, til en bygningsstruktur som tilpasser seg eksisterende kulturmiljø på en mer hensynsfull måte. Det foreslås blant annet å bryte opp ny bebyggelse i 3 volumer med hver sin «egenart»; Tårnet, Fabrikkhallen og Sliperiet.



Figur 8: Voluminndeling (DARK Arkitekter AS)

Gjennom å bryte opp volumene visuelt i mindre deler vil den nye bebyggelsen oppleves mindre massiv og mer lesbart som flere bygninger. Oppdelingen innebærer at de nye bygningene kan få egen karakter og uttrykk. Sammen vil disse grepene påvirke opplevelsen av skala og variasjon positivt og gjøre at Lloyds marked, og særlig Pipeplassen blir en mer innbydende plass.



Figur 9: Aktive fasader mot Pipeplassen

Fasader som vender mot Pipeplassen utformes med åpne og aktive fasader som legger til rette for et levende byrom.

Tårnet vil bli et landemerke for Hønefoss og Øya, stedet som symboliserer byens industrielle historie, og samtidig et symbol på vår tids framtidstro og teknologiske utvikling.



Figur 10: Lloyds Marked - tårnbygget.

Tårnets høyde og plassering gjør at en altfor spektakulær utforming fort kan bli for dominerende. Den nye formen er derfor enklere og mer robust for å fremstå trygg og solid i møte med den til tider ville fossen.

Tårnets fasade utformes med et grid, med tydelig vertikale elementer, som gir lesbarhet for høyder og en forståelse for skala, som fungerer godt på avstand. Det vil gjennomgående legges særlig vekt på høy detaljeringsgrad og solide materialer i nederste etasjene, hvor man opplever bygningene tett på.

Tårnet er ett av tre volumer som sammen skaper en ramme rundt Pipeplassen. Formen til tårnet henter retning fra eksisterende bebyggelse, teglsteinsbygget i vest, med et lavere skråstilt volum mot Pipeplassen.

Samspillet med den nye Fabrikkhallen, det horisontale bygningsvolumet som delvis skjærer gjennom tårnvolumet og skyter ut over fossen, skaper en arkitektonisk dynamikk mellom bygninger og landskap.

Fabrikkhallens fasadeuttrykk er mer moderne, lett og samtidig industrielt, uten å ta oppmerksomheten fra jugendgavlene og klokketårnet. Fabrikkhallen fra 2. etasje og opp er trukket ytterligere 5 meter tilbake fra hensynssonen og bygningsdelene som bevares.

Eksisterende bebyggelse mellom hensynssone kulturmiljø (gavlene og klokketårnet med 3 meter bak) og Fabrikkhallens fasade fra 2. etasje og opp, er regulert innenfor bestemmelsesområde #3. Formen og størrelsen på takene bak gavlene mot Hønefoss Bru videreføres i hovedsak fram til det nye bygningsvolumet Fabrikkhallen. Mellom mønene på takene, legges det opp til takoppløft, som skaper et sammenhengende rom i førsteetasjen, i tråd med prinsippet på side 5 i «*Illustrasjoner til regulering 18.11.2024*». Eventuelle takoppløft må plasseres minst tre meter fra gavlene, og skal underordne seg mønehøyden på de eksisterende takene. Takoppløftene skal harmonere med og ikke konkurrere visuelt med de bevaringsverdige bygningsdelene.

Viser til bestemmelsene til # 3 nr. 7.3.

Sliperiet ligger nærmest Rørgata og er et 3 etasjer høyt teglbygg med et uttrykk som i stor grad henter inspirasjon fra industrihistorien. Vindussettingen i fasade og detaljeringen i første etasje er med på å bringe skalaen ned og møte eksisterende bebyggelse langs rørgata på en hensynsfull måte.

4.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det har i utviklingen av nytt forslag vært fokus på å finne en god balanse mellom vern av kulturmiljøet og tilrettelegging for ny utvikling. Det har vært viktig å sikre det helhetlige kulturmiljøet, og bygninger med høy symbol- og identitetsverdi, herunder klokketårnet med bakenforliggende fasade mot rørgata, de nybarokke jugendgavlene, industripipa og teglsteinsbygget i vest.

Framtidens Lloyds marked skal være bærekraftig og ha varige kvaliteter. Arkitekturen skal bygge opp under stedets historie, men også si noe om samtiden og peke mot framtiden. En ærlig arkitektur med tydelig retning, skala og lokal materialbruk. Bygningenes skala skal kunne være lesbar i fasadene.

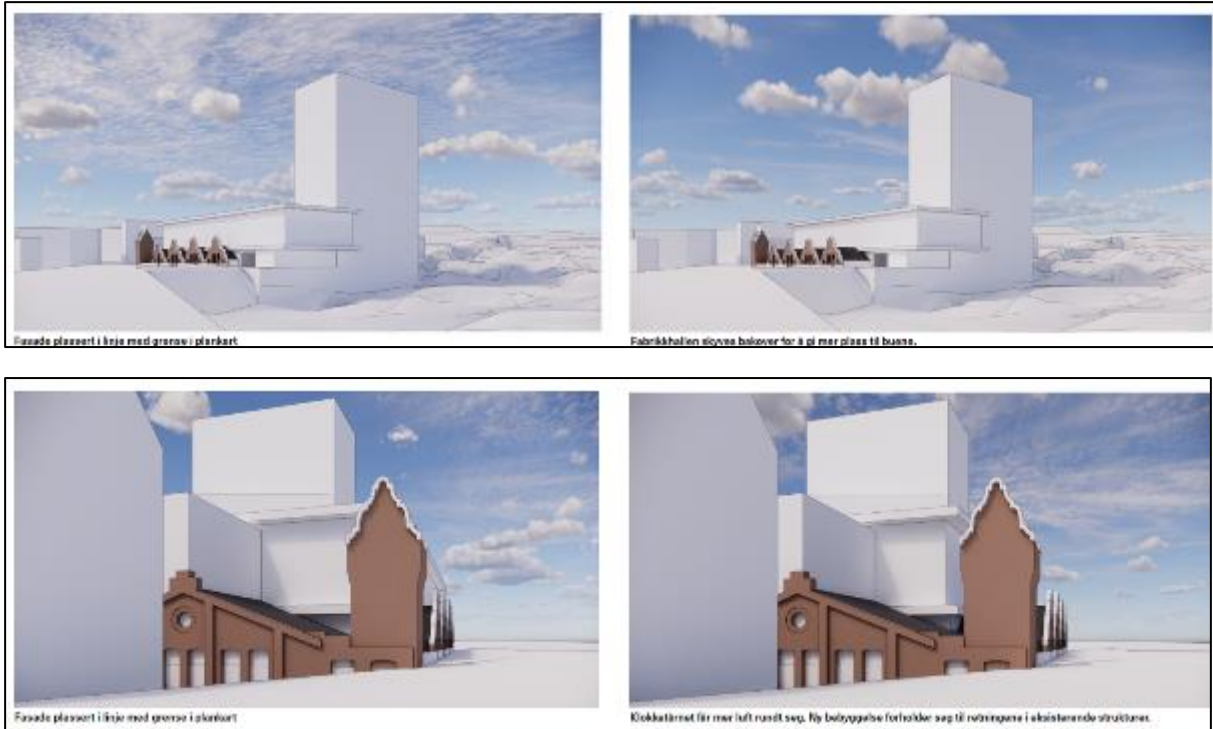
Det nye forslaget for Lloyds Marked tilpasser seg i større grad det eksisterende kulturmiljøet gjennom følgende grep:

- Mer luft og plass rundt verneverdig bebyggelse; Økt avstand gir mer rom til å oppleve de eksisterende bygningsstrukturer som bevares. Det nye bygningsvolumet bak jugendgavlene trekkes ca. 8 meter bakover fra 2.etg og oppover.
- Voluminndeling; Bygningsmasse deles inn i tre volumer som bryter ned skalaen, skaper variasjon og gir rom for identitetsbygging.
- Struktur med retning; Ny bebyggelse tar opp eksisterende retninger i den eksisterende bygningsstrukturen.
- Arkitektur og materialbruk - Arkitektur som i større grad tilpasser seg eksisterende bebyggelse samt bruk av materialer som har tilknytning til plassen og industrihistorien. Førsteetasjer utføres med tegl, som en historisk referanse med lokal forankring (Hønefoss teglverk og kalkfabrikk). Mot Tømmertorget videreføres dagens Jugendfasade i tegl. Det overliggende volumet, bak gavlene utføres med glassfasade og et fasadeuttrykk som er mer moderne, uten å ta oppmerksomheten fra de karakteristiske gavlene.

Fabrikkhallen er i det nye forslaget trukket ca. 5 meter lenger tilbake fra lloydsgavlene enn i gjeldende plan. Endringene vil gi ytterligere rom rundt de bevaringsverdige jugendgavlene og klokketårnet ut mot Hønefoss bru, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan som gir byggegrense på 3 meter bak gavlene. Grepene vil gjøre at gavlene, klokketårnet og kraftverket vil leses som et sammenhengende kulturmiljø. Den bevaringsverdige bebyggelsen blir et tydeligere blikkefang og miljøskapende element ut mot broen for fotgjengere og trafikanter. Opplevelsesverdien ved disse vil bli styrket.

Formen og størrelsen på takene bak gavlene mot Hønefoss Bru videreføres i hovedsak fram til det nye bygningsvolumet "fabrikkhallen". Det åpnes for takoppløft mellom mønene på takene, disse skal underordne seg mønehøyden på de eksisterende takene og de skal harmonere med og ikke konkurrere visuelt med de bevaringsverdige bygningsdelene, jf. bestemmelsene nr. 7.3. Hensynet til kulturminner og kulturmiljø er også sikret gjennom supplering i nr. 5.1.1. med krav til å i størst mulig grad ivareta av lesbarheten og opplevelsesverdien av verneverdige bygninger og anlegg som skal bevares innenfor hensynssone H570_1-4,

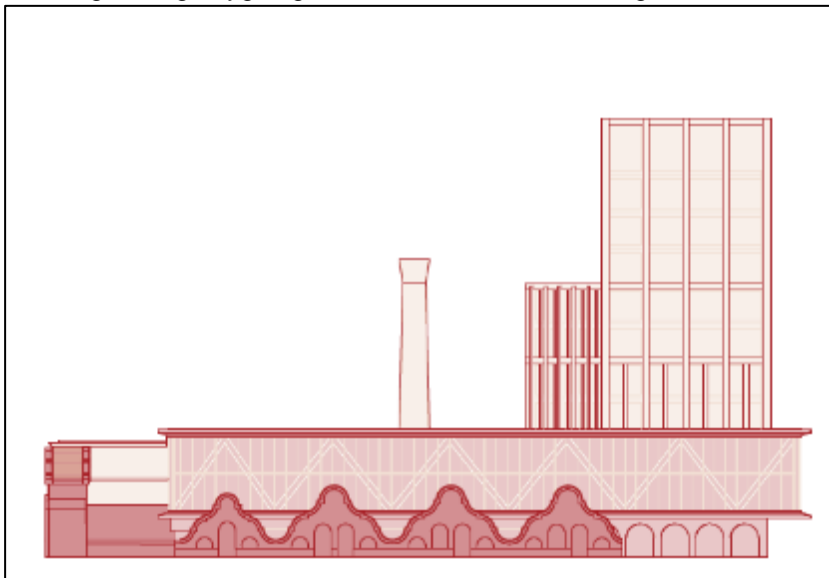
Grepene beskrevet over vil gjøre at gavlene, klokketårnet og kraftverket vil leses som et sammenhengende kulturmiljø. Dette grepet sikrer at den bevaringsverdige bebyggelsen blir et tydeligere blikkefang og miljøskapende element ut mot broen for fotgjengere og trafikanter. Opplevelsesverdien ved disse vil bli styrket.



Figur 11: Volumillustrasjon som viser plassering av nybygg i tråd med detaljregulering vedtatt 29.09.2022 (til venstre), og ytterlig 5 meter tilbaketrukket i tråd med planendringen (til høyre).

Bebyggelsen bak klokketårnet trekkes bort fra den skrå linjen i dagens vedtatte regulering og erstattes av nye bygninger i rett vinkel som følger dagens bygningsstruktur. Grepet gir mer luft og plass rundt klokketårnet.

Materialbruken og fargesetting i de nye bygningene vil ta opp i seg de materialer som er benyttet i de bevaringsverdige bygningselementene ved bruk av tegl.



Figur 12: Arkitektonisk konsept (Kilde: DARK Arkitekter AS)

Mot Tømmertorget videreføres dagens jugendfasade med tegl med den historiske forankringen til Hønefoss teglverk og kalkfabrikk for plan 1. Fasade bak de bevaringsverdige gavlene oppføres med glassfasade. Denne fasaden vil imidlertid ligge 8 meter bak de bevaringsverdige gavlene.

Sliperiet og første etasjen mot Pipeplassen vil også oppføres med teglfasade. Denne løsningen skal sikre best mulig harmoni og samspill mellom nybygg og eksisterende bevaringsverdige bygg.

Materialpalett er vist i Illustrasjonshefte.

4.3 Bærekraft

Ringerike kommune har i Kommuneplanens samfunnsdel kap 4.5 uttrykt målsetning om at Ringerikssamfunnet skal redusere sitt klimafotavtrykk. Det er spesifisert som i pkt 4.5.3 at kommunen skal bidra til at nye utbyggingsområder og bygg til boliger og næring er areal- og energieffektive og tar i bruk fremtidsrettede energiløsninger og klimavennligere materialer.

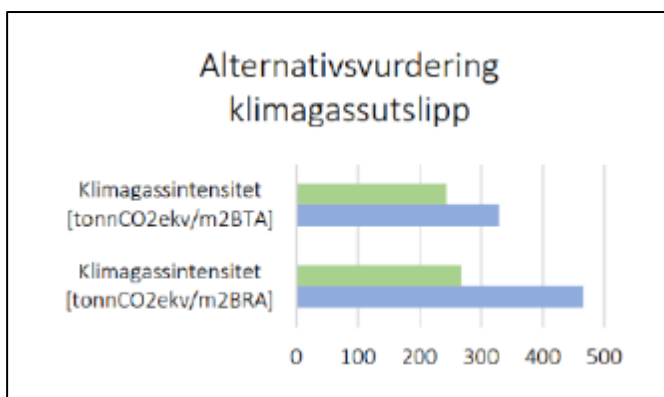
Økt fokus på klima og energiforbruk også i byggeprosessen har bidratt til forslaget om endring av fasader for Lloyds Marked, noe som er i tråd med kommunens vedtatte målsetning.

Erfaringer med økt nedbørintensitet og bygninger med skrå fasader har vist at det ikke er ønskelig med større skrå fasader ned mot offentlige areal. Avrenning av snø og styrtregn gir behov for store tiltak for å sikre torgareal under slike fasader noe som gjør utforming av åpne torg komplisert.

Tidligere konsept var i tillegg foreslått bygget med en full glassfasade med utenforliggende spileverk (dobbelts fasade) og en forenkling av fasadeoppbygging vil derved også bidra til lavere klimagassutslipp.

For å tilrettelegge prosjektet for oppføring med bærekonstruksjoner i massivtre og unngå problemer med skrå fasader, er bygningsvolumene og fasadeoppbygging endret.

Endringen vil gi et bygningsvolum som er bedre tilpasset fremtidens klima i tillegg til bedre utnyttelse av bygningens areal som gir et betydelig redusert klimagassutslipp ved oppføring av bygningen.

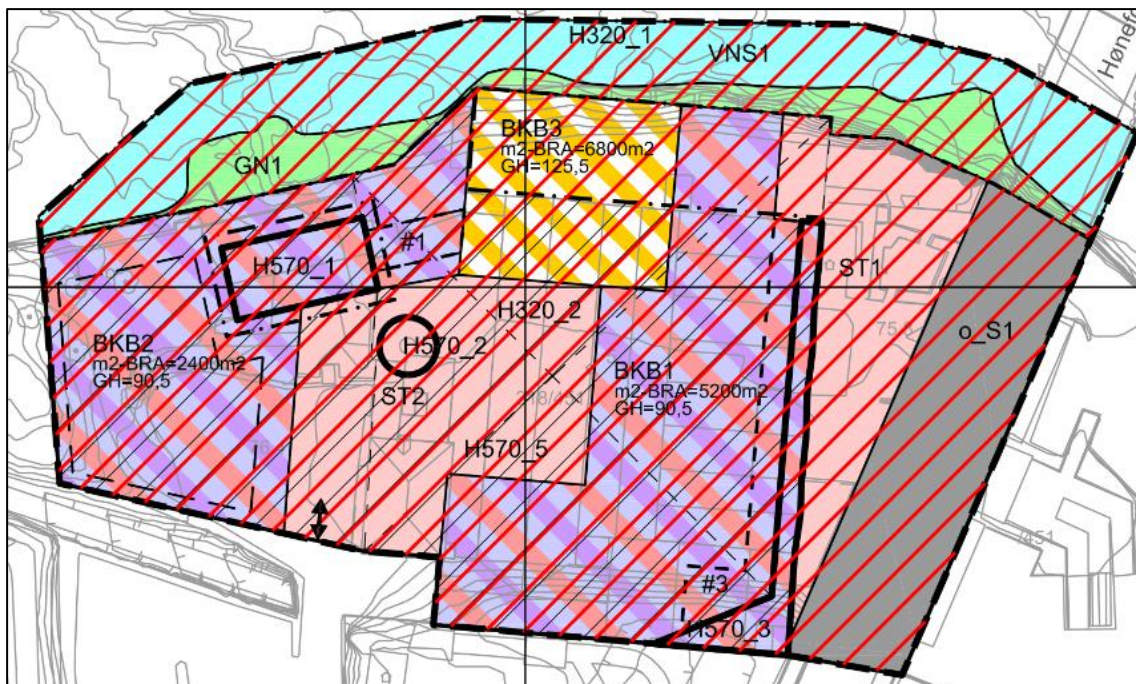


Figur 13: Sammenligning av klimagassutslipp for tidligere og nytt prosjekt. Kilde: HENT AS

Endring av bæresystem og fasadeuttrykk er beregnet å gi en reduksjon i klimagassutslipp pr m2 BRA på 25-40%.

4.4 Nærmiljø og byutvikling

Planområdet er privat eiendom. Det er i dag offentlig tilgjengelig torgareal mellom Hønefoss bru og jugendgavlene (ST1).



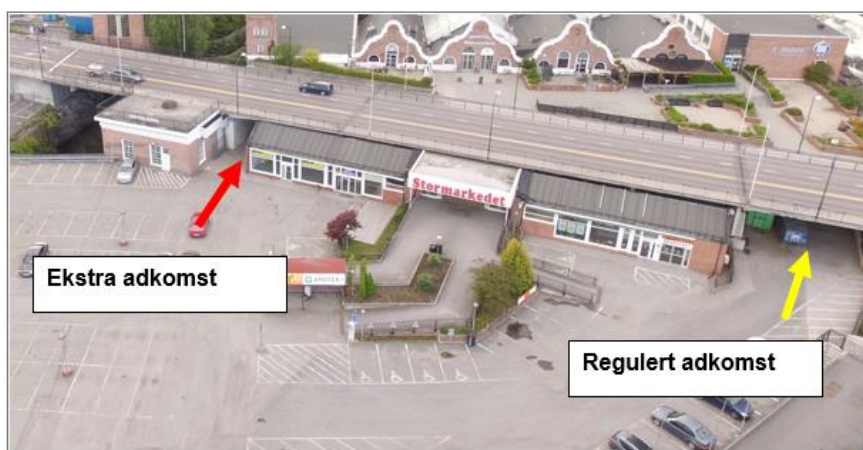
Figur 14: Endret plankart VN2.

Reguleringsplan åpner for at store deler av dagens bebyggelse rives for å etablere et nytt torgareal rundt den bevaringsverdige teglpipe, ST2 (Pipeplassen). Dette grepet vil bli ivarettatt ved endring av plan og det søkes ikke om endring av regulert torgareal. Det er imidlertid planlagt en utvidelse av ST1 (Tømmertorget) som beskrevet i kap. 4.5.

De overordnede rammene for planområdet søkes ikke endret, planendringen vil derved ikke påvirke nærmiljø eller byutvikling.

Atkomst til planområdet

Det foreslås at det med planendringen tilrettelegges for en mulig etablering av to adkomster til parkeringskjeller i stedet for den ene vist i gjeldende regulering. Se figur 7, hvor ny adkomst er vist sør i planområdet.



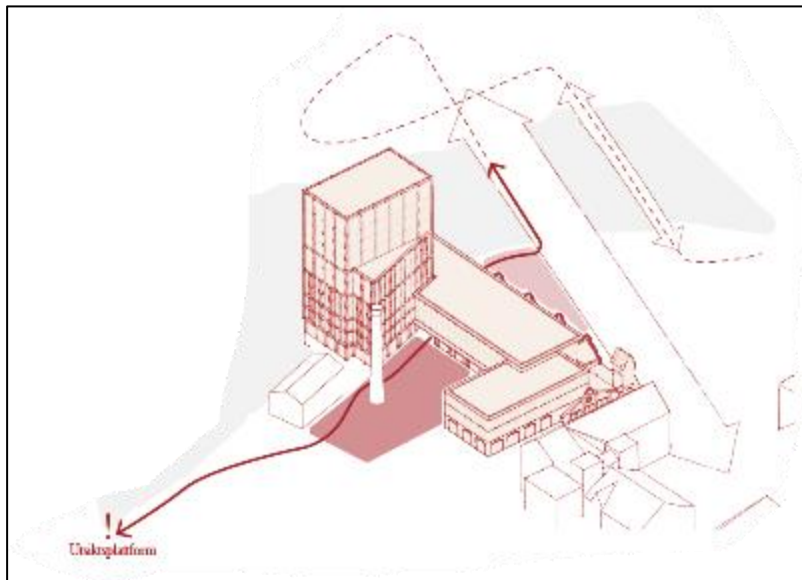
Figur 15: Dagens parkeringsareal med ekstra adkomst.

Eiendommen gnr. 318/451 er i dag en stor sammenhengende parkeringsplass. Avkjøring fra offentlig veg vil derved ikke bli endret som følge av ny mulighet for adkomst til kjeller.

Ny adkomst er ønskelig for å gjøre det mulig for personbiler å kjøre inn i p-kjeller uavhengig av varelevering. Avkjøringen bidrar til at trafikken blir ledet raskere inn i parkeringskjeller og gir mindre

trafikk på vegen ut mot elva. Tippen er i dag et stort parkeringsareal som eies av utbygger, en endret avkjøring vil derved ikke påvirke andre interesser, men legger til rette for videre utvikling av området og hensiktsmessig deling av varelevering og personbilkjøring.

4.5 Tursti «Elvelangs» og utsiktspunkt til fossen



Figur 16: Elvelangs - skisse (DARK Arkitekter AS)

Planområdet inneholder to offentlig torgareal som vil være tilgjengelig for allmennheten Pipeplassen og Tømmertorget. Det var i tillegg planlagt for å kunne etablere utsiktsterrasse på taket av bebyggelsen.

Endringen innebærer videreføring av Pipeplassen tilsvarende vedtatt plan.



Figur 17: Pipeplassen – illustrasjon (DARK Arkitekter AS)

For å aktivere byrommet i størst mulig grad er det ønskelig å sikre at torgarealene blir aktivt brukt, både for gjennomgang og opphold. For å samle aktivitet og tilbud rundt torgene ønskes det ikke å etablere ytterlig ett utsiktspunkt over fossen.

Hønefoss bru gir et svært godt utsyn over fossen og det er i tillegg opparbeidet nytt utsiktspunkt på Sagdammen som gir svært gode muligheter for utsyn.

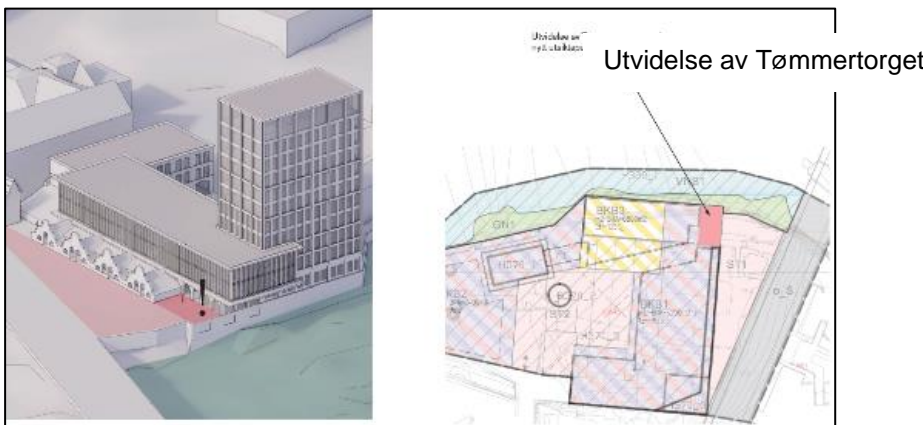


Figur 18: Nytt utsiktsplatå på "Sagdammen"

For å kompensere for planlagt utsiktspunkt på tak trekkes bebyggelsen ytterligere tilbake fra de bevaringsverdige gavlene. Dette grepet videreføres ut mot fossen og utvider torgarealet på Tømmertorget.

Tømmertorget blir utvidet ved at bebyggelsen nærmest fossen trekkes 8 meter lenger tilbake enn dagens bebyggelse. Tilbaketrekking av bebyggelsen gir et nytt torgareal ut mot fossen som vil gi god utsikt over fossen fra sør.

Det nye torgarealet vil være tilbaketrukket fra trafikken på Hønefoss bru og vil egne seg for uteopphold og bidra til å økte attraktiviteten for Tømmertorget.

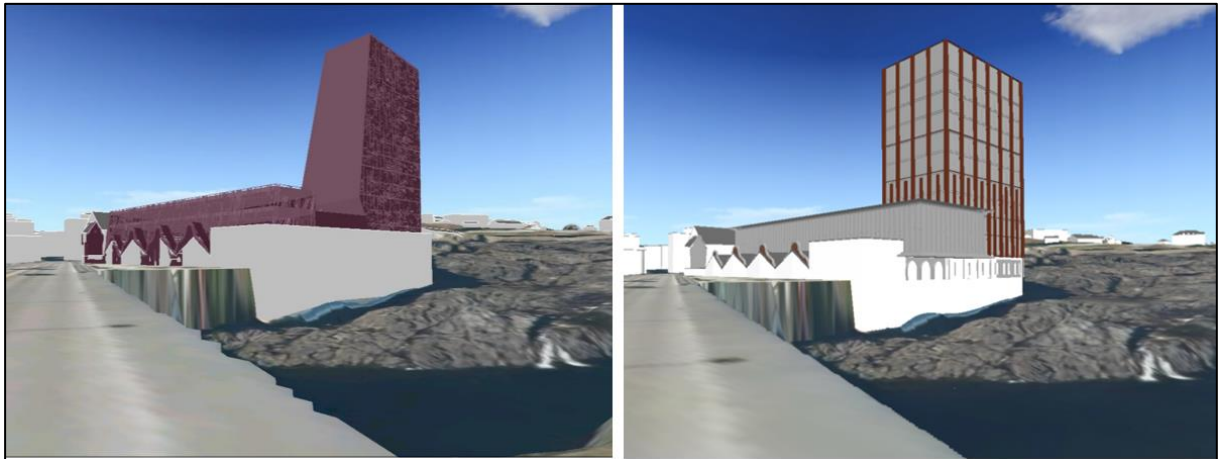


Figur 19: Utvidet torgareal ut mot fossen på Tømmertorget.

Passasje fra Tømmertorget til Pipeplassen under (gjennom) ny bebyggelse videreføres slik at Pipeplassen blir offentlig tilgjengelig. Fra Pipeplassen vil det bli etablert forbindelse opp til utsiktsplass på Sagdammen som gir spektakulær utsikt over fossen. Tidspunkt for opparbeidelse av elvelangs strammes noe opp i rekkefølgebestemmelsene ved at den skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til første nybygg i planområdet (se kap. 3.1.2).

4.6 Nær- og fjernvirkning

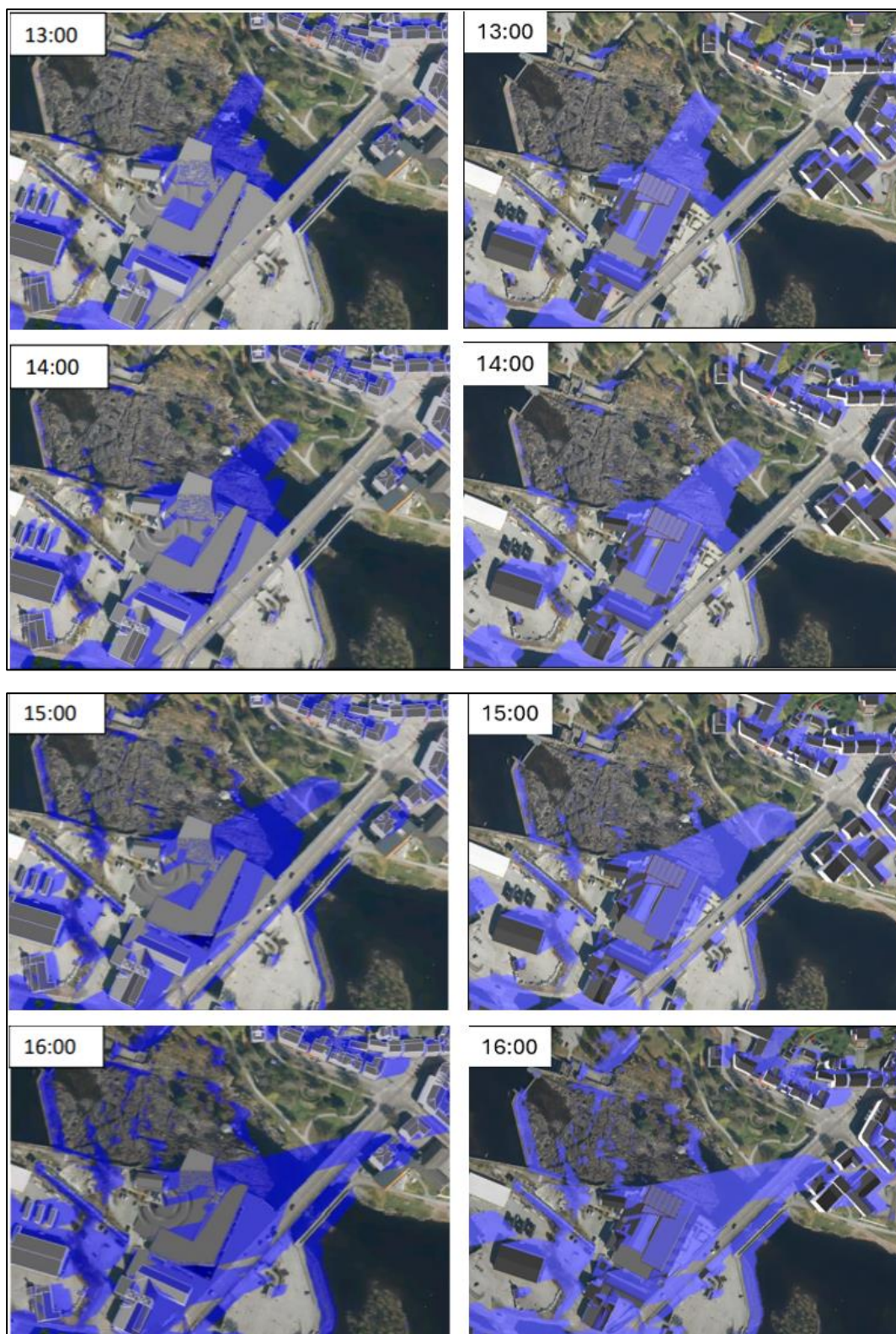
Endringen innebærer å dele opp bygningsmassen i tre ulike bygningsvolum med forskjellige karakter. Vindusinndeling og materialbruk vil i tillegg gjøre bygningenes høyde «lesbare» i fasade. Bygningsvolumet bak jugendgavlene «Fabrikkhallen» krages ut over fossen og delvis skjærer gjennom tårnvolumet skaper en arkitektonisk dynamikk som bryter ned skala og er positiv for oppfattelsen av prosjektet, spesielt fra Hønefoss bru.



Figur 20: Figuren viser stillbilde fra 3D-modellen fra Hønefoss bru (se vedlegget «Nær og fjernvirkning Planendring..»). Kilde: 3D-modell fra Dark Arkitekter.

4.7 Sol- og skyggevirkning

Endringen innebærer ikke endringer i høyde eller plassering av bygningsvolum. Endringen vil gi marginalt bredere skyggevirkning, men da maksimal høyde og plassering ikke er endret vil endring i skyggevirkning være beskjeden. Under illustreres forskjellen, planendringen til høyre, på skyggevirkningen på Nordre park ved vårjevndøgn 21. mars.



Figur 21: Figuren viser sol- og skyggeanalysen og skyggevirkning på Nordre park ved vårjevndøgn 21. mars. Kilde: 3D-modell fra Dark Arkitekter.

4.8 Universell utforming

Torgareal med universell utforming blir utvidet noe i forhold til vedtatt plan på ST1Tømmertorget, mens utsiktspunkt tilgjengelig fra trapp fra ST2 Pipeplassen blir tatt ut. Endringen innebærer derved at offentlig tilgjengelige arealer blir tilgjengelig for alle på like vilkår.