



## VURDERING AV UTTALELSER TIL VARSEL OM PLANENDRING ETTER FORENKLET PROSESS 421 Detaljregulering for Loyds Marked

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 27.9.2024

Kommentert av kommunedirektøren 18.11.2024.

### Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Fortidsminneforeningen Ringerike Lokallag	20.8.2024
2	Norges vassdrags- og energidirektorat	20.8.2024
3	Buskerud fylkeskommune	22.8.2024
4	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	22.8.2024

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<b>1. Fortidsminneforeningen Ringerike Lokallag (FRL)</b>		
FRL mener det er positivt at det blir gjort noe med området og mener det er svært viktig at kulturminnene og den eldre bebyggelsen står i fokus.  FRL mener den nye bebyggelsen blir for massiv i forhold til den verneverdige bebyggelsen og at	Vi beklager at FRL oppfatter at utviklingen av Lloyds Marked vil forringe Hønefoss sitt særpreg. Vi mener utbyggingen vil tilføre nye kvaliteter som vil forsterke byen sin attraktivitet.	Kommunedirektøren kan ikke se at FRL har uttrykt sin mening til <i>selve endringen</i> av reguleringsplanen.

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>tårnbygget vil ødelegge silhuetten mot fossen og skygge for omkringliggende områder.</p> <p>FRL minner om at området er registrert i NB-registeret og derved er et område av nasjonal interesse og minner om Riksantikvarens strategiarbeid og faglig anbefalinger for byutvikling og stedsutvikling. FRL mener det er uklart hvordan nedbyggingen av området rundt fossen vil styrke opplevelse av bolyst og boliv i Hønefoss. Slik som høyhuset er tenkt vil de mene at det har motsatt effekt.</p> <p>FRL påpeker at utbygging i området Øya og Lloyds Marked bør sees under ett med en felles reguleringsplan.</p> <p>FRL viser til det store engasjementet som var i høringsperioden før vedtak av reguleringsplanen og viser til at det var mange som uttalte seg negativt om planene. FRL ber på det sterkeste at kommune ser på dette med største alvor, slik at Hønefoss ikke ødelegger for seg selv og de kvalitetene som er i byen.</p> <p>FRL oppsummerer med at de mener utbygging vil gjøre Hønefoss til nok en småby uten særpreg og fraråder at det bygges høyt og massivt.</p>	<p>Vi oppfatter merknaden fra FRL ikke som et innspill til den foreslåtte endringen, men en gjentakelse av FRL sin motstand mot fortetting i området.</p> <p>Lloyds Marked har alltid vært et sentralt område for næringsvirksomhet i Hønefoss. Dagens bygningsmasse er i en slik forfatning at etablering av ny virksomhet i dagens lokaler ikke er forsvarlig.</p> <p>Prosjektet er i tråd med «Områdeplan Hønefoss» som gir rammer for utvikling av Hønefoss sentrum- Vi ønsker å skape moderne kontorarbeidsplasser og andre næringsareal midt i Hønefoss sentrum slik at området igjen vil gi et viktig bidrag til verdiskapning og aktivitet i Hønefoss sentrum</p>	<p>Kommunedirektøren er enig med FRL om at det er viktig at det bevaringsverdige bygningsmiljøet må ivaretas ved utvikling av området.</p> <p>Detaljregulering 421 Lloyds marked ble vedtatt 29.09.2022: I den forbindelse var vurderingen at det ikke var noe grunnlag for å kreve felles planlegging for Øya og Lloyds.</p> <p>Kommunedirektøren mener at det nye prosjektet harmonerer bedre med kulturmiljøet og er bedre i et klimaperspektiv enn prosjektet som vedtatt plan åpner for. Forslagsstillers (og grunneiers) hensikt med planendringen er reduksjon av klimagassutslipp og bedre stedstilpasning.</p> <p>Både bygningsvolumer, detaljutforming, materialbruk og farger vil gi nybygg som i større grad tilpasser seg eksisterende bebyggelse samt bruk av materialer som har tilknytning til plassen og industrihistorien.</p> <p>Bestemmelsene sikrer at både harmoni med og ivaretagelse av lesbarheten av verneverdige bygninger skal ivaretas (nr. 5.1.1) gjennom material-, fargevalg og plassering (ytterligere 5 meter tilbaketrekking fra jugendgavlene og klokketårnet). De sikrer også historisk materialbruk og detaljering i 1.etasjene og i bygget i sør mot rørgata (nr. 5.1.1.1).</p> <p>Endringen ivaretar i større grad byplanens overordnede bestemmelser om hensynssoner</p>

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
		for kulturmiljø enn den vedtatte reguleringsplanen.
<b>2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)</b>		
<p>NVE viser til at planendringen ikke ser ut til å berøre deres område i større grad enn det opprinnelige planforslaget gjorde.</p> <p>NVE ser at hensynssonen for flom i plan 421 Lloyds marked kun er markert utenfor ledemuren mot fossen. De minner om at de ved offentlig ettersyn gjorde oppmerksom på at hensynssonen for flom skal tegnes opp iht. dagens situasjon, og ba om at dette ble ivaretatt.</p>	<p>Vi er enig i at endringen ikke berører fagområder som ivaretas av NVE.</p>	<p>Kommunen har snakket med NVE, og avklart at planområdet bør markeres med hensynssone flom. Dette er fordi Norconsult anbefalte en sikkerhetsmargin på 1,1 meter med grunnlag i 3D-modellering av 200-årsflommen (for å ta høyde for storflom med turbulens, bølger og luftinnblanding).</p> <p>Dette vil også være logisk da det er faren for flom som er grunnlaget for rekkefølgebestemmelsene om å heve ledemuren for å sikre mot flom.</p> <p>Uttalelsen er ivaretatt ved at hensynssonen for flom på plankartet utvides til hele planområdet på vertikalnivå 1 (under grunnen) og 2 (på grunnen). I tillegg til H320_1 (utenfor ledemuren mot fossen), gjelder H320_2 på vertikalnivå 2 og H320_3 på vertikalnivå 1.</p> <p>Innenfor H320_2 og _3 vil tillatelse til nye bygg forutsette sikringstiltak mot flom ved forhøyning og eventuell forsterkning av ledemuren mot fossen. Innenfor H320_3 vil i tillegg tillatelse til nye bygg forutsetter sikringstiltak mot flom opp til kote + 70,1 (fra Tippen).</p> <p>Flomsikringstiltakene er fra før av sikret i rekkefølgebestemmelsene.</p>

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<b>3. Buskerud Fylkeskommune (BFK)</b>		
<p>BFK gjengir formålet med endringen.</p> <p><u>Planfaglig merknad:</u></p> <p>BFK skriver at området ligger sentralt i bymiljøet i Hønefoss, og er en del av et viktig industrihistorisk miljø og har identitets- og symbolverdi.</p> <p>BFK mener det kan være allmenn interesse knyttet til de endrede premissene som legges for utbyggingsområdet og anbefaler at kommunen vurderer om endringen bør gjennomføres som en full planprosess.</p> <p>BFK mener det legges opp til større endringer i utbyggingskonseptet og utforming av bebyggelsen, og stiller spørsmål ved om endringen er i tråd med hoveddrammene i gjeldende plan. BFK viser blant annet til at grep som at utsiktsterrassen med utsikt over fossen som var sikret i gjeldende plan og sikret tilgjengelig for allmenheten, utgår, mens det legges opp til en økning i arealet for felt ST1 Tømmertorget.</p> <p><u>Kulturminnefaglig merknad:</u></p> <p>BFK referer til at bygningene tilknyttet Hønefoss Brug er viktige historiefortellende elementer i bybildet som har stor betydning for Hønefoss. De viser til at småbedrifter vokste frem i området og at Hønefoss gjennom treforedlingsindustrien på Øya utviklet seg til en viktig industriby. BFK viser til at området inngår i Riksantikvarens <i>Kulturmiljø og kulturlandskap av</i></p>	<p><u>Planfaglig merknad:</u></p> <p>Vi er ikke enig i BFK vurdering at planendringen innebærer en større endring av plankonsept.</p> <p>Både den gjeldende planen og nytt forslag er i tråd med de overordnede føringene for området i «Områdeplan Hønefoss».</p> <p>Det er ikke foreslått endringer i arealbruk, høyder eller tillatt utnyttelse. Den foreslåtte planendringen er fremkommet som en følge at nytt fokus på bærekraft og er en videreutvikling av den opprinnelige mulighetsstudien som gir en bedre tilpasning til den verneverdige bebyggelsen i området.</p> <p>Bebyggelsen trekkes ytterlig 5 meter tilbake fra Tømmertorget, noe som utvider torgarealet ut mot Hønefossen og sikrer at mennesker og aktivitet forblir i byrommet som erstatning for den planlagte takterrassen.</p> <p><u>Kulturminnefaglig merknad:</u></p> <p>Vi har beskrevet utforming av tak i bestemmelsesområdet #3 nærmere og oversendt oppdaterte illustrasjoner til RK.</p> <p>Vi er positive til å finne planbestemmelser som sikrer utformingen i</p>	<p><u>Planfaglig merknad:</u></p> <p>Kommunedirektøren vurderer kriteriene som oppfylt for å gjennomføre endringen av plan 421 Lloyds marked etter forenklet prosess, etter pbl. § 12-14 andre ledd.</p> <p>Forslaget til planendring vil ikke gå ut over hoveddrammene i den vedtatte planen. Endringsforslaget påvirker ikke utnyttelsesgrad eller høyder i vedtatt plan. Plassering av bygningene er noe annerledes, men går ikke utover formåls grensene (som også er byggegrenser). Dette med unntak av en utkraving av nybygg inntil 3 meter over fossen i nord (nytt vertikalnivå over grunnen (VN3)).</p> <p>Endringen påvirker ikke mulighet for gjennomføring av planen for øvrig og vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.</p> <p>Kommunedirektøren mener også at kulturmiljø av statlig interesse vil ivaretas bedre enn i gjeldende reguleringsplan for Lloyds marked.</p> <p>Allmenhetens tilgang til fossen og kulturmiljøet vurderes å være ivaretatt like godt som i gjeldende plan. Selv om utsiktsterrassen med utsikt over fossen ikke er med i det nye konseptet, vil torgarealet «tømmertorget» mot Hønefoss bru utvides med 5 meter vestover inntil fossen. Dette er i det samme området</p>

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p><i>nasjonal interesse</i> som tilsier at det skal tas særlig hensyn til det eksisterende bymiljøet.</p> <p>BFK mener bebyggelsen fremdeles fremstår som massiv, men at oppdeling i tre definerte bygningsvolum nedskaleres noe slik at ny bebyggelse fremstår mindre ruvende mot den gamle industribebyggelsen.</p> <p>BFK er positiv til at den nye bebyggelsen trekkes ytterlig 5 meter tilbake fra de nybarokke jugendgavlene.</p> <p>BFK er imidlertid skeptisk til reguleringsplanens bestemmelse om takform i bestemmelsesområde #3 og viser til at bestemmelsen åpner for en takform som ikke er illustrert. BFK mener taklandskapet er svært viktig og ber om at eksisterende takform bevares i hele bestemmelsesområdet.</p> <p>De viser videre til at ny takteking skal avklares med regional kulturminneforvaltning.</p> <p>BFK er videre positiv til at det benyttes tegl i fasader i første etasje og ønsker at det benyttes grovt tegl som ikke er for ensartet, men har et stort spenn i fargeskala. BFK viser også til at det kan benyttes ulike mur teknikker med gamle forbandsmønstre.</p> <p>BFK viser videre til at de er opptatt av at materialbruk, belysning og beplantning på og rundt Pipeplassen utføres som illustrert.</p> <p>BFK mener planendringen viser ny bebyggelse med en noe mer hensynsfull tilpasning til eksisterende bebyggelse enn gjeldende plan, og er positiv til at prosjektets samlede klimagassutslipp kan reduseres.</p>	<p>bestemmelsesområdet #3 bedre. Vi mener imidlertid det er avgjørende for å kunne sikre bruk av lokalene at det tillates etablert tilstrekkelig innvendig takhøyde i #3.</p> <p>Planbestemmelsene inneholder allerede i § <b>5.1.1.2 Tak</b> bestemmelse om at takform på nybygg bak Lloyds gavlene skal vurderes i samråd med regional kulturminneforvaltning og at god tilpasning til bygningsdelene som skal besvares skal tilstrebes.</p> <p>Vi oppfatter at antikvariske myndigheter i sum mener den foreslåtte endringen er positiv, og vi er innstilt på å få til en utforming i bestemmelsesområdet #3 som sikrer mulighet til å etablere gode næringsareal og samtidig ivaretar tilpasning til kulturminnene.</p>	<p>hvor turveien «elvelangs» føres fra Hønefoss bru og inn gjennom nybygget til «pipeplassen». «Tømmertorget» ligger inntil hoved-gangaksen mellom Nordre og Søndre torv, og et utsiktspunkt her vil være lettere tilgjengelig for allmennheten og bidra til å aktivisere «tømmertorget».</p> <p><u>Kulturminnefaglig merknad:</u></p> <p>Etter at BFK sendte inn sin uttalelse til planendringen har forslagsstiller illustrert og beskrevet takoppbyggene på saltakene bak lloydsgavlene bedre. Bestemmelsen om flate tak innenfor bestemmelsesområde # 3 er fjernet, siden de illustrerte takoppbyggene ikke har flate tak. Kommunens vurdering av tiltak innenfor #3 er at takoppløftene vil kunne skape en fin overgang mellom nybygget og bygningsdelene som bevares. Det er en forutsetning at de utformes slik at den harmonerer med bygningsdelene som bevares, og ikke konkurrerer visuelt med lloydsgavlene. Kommunen har tatt inn bestemmelser for å ivareta bedre BFK sine kulturminnefaglige anbefalinger om tiltak innenfor #3, og bestemmelser for å ivareta særlig rik detaljering og historisk kvalitet i murfasadene mot torgene.</p> <p>Kommunen inviterte BFK og forslagsstiller Tronrud Eiendom til dialogmøte 30.10.2024 for å drøfte kommunens endringer etter høringen, se referat fra møtet for detaljene.</p>

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
		<p>BFK mener at det er jobbet godt med tilbakemeldingene de har kommet med ved høringen. Takoppbyggene med takvinduer på saltakene bak gavlene er godt beskrevet, det ser bra ut slik det er skissert - og bestemmelsene for #3 er også bra.</p> <p>Fylkeskommunen er generelt fornøyd med bestemmelsene som er tatt inn etter høringen, også for å ivareta særlig rik detaljering og historisk kvalitet i murfasadene mot torgene.</p> <p>I møtet var det enighet om at takene bak lloydgavlene kan byttes ut, og BFK ønsker at arkitektene skal forske mer på opprinnelige materialer som var brukt. Når det gjelder takvinduene og rammene rundt skal DARK se nærmere på det og finne et helhetlig grep for alle vinduene i dette området. På grunnlag av dette er følgende strekpunkt supplert i nr. 6.2.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Det tillates å skifte ut tak. Ved rehabilitering av fasader og tak kan materialer skiftes ut. Dersom materialer må skiftes ut, så skal det gjøres med tilsvarende eller harmoniserende løsninger.</i></li> </ul>
<b>4. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (SFV)</b>		
SFV beskriver sin rolle og viser til tidligere uttalelse i plansaken.	For å sikre attraktivitet til arbeidsplassene i prosjektet er tilbud om parkeringsplasser fremdeles avgjørende i Hønefoss. Vi ønsker ikke at mulighet for etablering av parkeringsplasser strammes ytterlig inn.	Kommunedirektøren tar til orientering at Statsforvalteren ikke har noen konkrete merknader til forslaget.

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>SFV er positiv til at det er lagt vekt på å redusere klimagassutslipp og at det er lagt vekt på at bebyggelsen er mer i harmoni med omgivelsene.</p> <p>SFV har ingen konkrete merknader til forslaget, men minner om tidligere uttalelse der de vektla viktigheten av å begrense parkeringsdekningen på 135 p-plasser, dette med utgangspunkt i den sentrale plasseringen i Hønefoss med kort vei til blant annet buss og tog. SFV anbefalte at det ikke ble åpnet for mer en 0,5 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA.</p> <p>SFV viser til at man med planendringen blant annet ønsker å redusere klimagassutslippene, og ber om at reduksjon i parkeringsdekningen blir vurdert som en del av endringsforslaget. Som et eksempel sier SFV at det ikke bør legges til rette for parkeringsplasser for kontorarbeidsplasser.</p>	<p>Dagens reguleringsplan fastsetter et maksimalt antall parkeringsplasser. Alle parkeringsplasser i prosjektet vil opparbeides på areal som uegnet til annen bruk. Det planlegges ikke opparbeidet parkering på «nye» areal, men i kjeller (uten dagslys) og under Hønefoss bru. Vi mener det er hensiktsmessig at slike arealer i sentrum utnyttes til parkering og ønsker derved ikke å redusere mulighet for etablering av parkeringsplasser i prosjektet.</p>	<p>Når det gjelder parkeringsdekningen så viser vi til vår vurdering ved vedtak av planen i 2022. Vi satte da et makstall på 135 plasser, hvilket er 0,73 plasser per. 100 m<sup>2</sup> BRA. I overordnet byplan (områderegulering) er minimumskravet 0,5 og maksimumskravet er 1,5 per 100 m<sup>2</sup>. Parkeringskravet på 0,73 plasser per 100 m<sup>2</sup> er derfor nær den mest offensive enden av parkeringskravet i byplanen. Selv om det er relativt mange p-plasser i Hønefoss sentrum i dag utenfor planområdet, er mange av disse arealene regulert til bolig eller andre utbyggingsformål.</p> <p>Ringerike er avhengige av arbeidskraft som ikke kommer fra Hønefoss sentrum. Et av kommunens mål i samfunnsdelen er å trekke kontor-arbeidsplasser inn til byen (indre sentrumssone). Tilgang til parkering har bidratt til Hvervenmoens attraktivitet som kontorarbeidsplass. Hvis sentrum skal kunne konkurrere med Hvervenmoen så kan det ikke tilrettelegges med for få parkeringsplasser.</p>