



RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår ref.: 2024/15003-4

Deres ref.:

Dato: 22.08.2024

Ringerike kommune - Plan 421 - Lloyds marked - Detaljregulering - Reguleringsendring - Uttalelse

Vi viser til brev av 4. juli om høring av endring av reguleringsplan 421 – Lloyds marked.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om endringene

Overordnet plan er områderegulering Hønefoss, vedtatt 05.09.2019. Gjeldende detaljreguleringsplan for området er Lloyds Marked, vedtatt 29.09.2022. Gjeldende detaljreguleringsplan legger til rette for bl.a. forretning, kontor, tjenesteyting, hotell, torg og teknisk infrastruktur, samt bevaring av bygg/kulturminner i området ved Lloyds marked i Hønefoss.

Formålet med planendringen er å endre fasadeuttrykket for prosjektet Lloyds marked fra det tidligere forslaget tegnet og utarbeidet av Snøhetta arkitekter (22.08.2022). Overordnet innebærer endringen at gjeldende plans formspråk, der bebyggelsen har irregulær form med skrå flater og et kontrasterende uttrykk, nå skal sikres et bedre samspill mellom bevaringsverdig og ny bebyggelse. Utsiktsterrassen med utsikt over fossen utgår. Det er i noen grad endring av arealformål. Deler av byggeområde BKB1 endres til torgareal ST1 Tømmertorget. Plankart vertikalnivå 3 legger til rette for at den nye fabrikkhallen får tre meter utkragning over fossen. Utnyttelsesgrad videreføres, det samme gjelder i stor grad høyder i den gjeldende vedtatte planen, foruten en endring bakenfor Lloyds-gavlene med innføring av et bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser. Det er også enkelte endringer i bestemmelsene, blant annet er det nå oppdaterte illustrasjoner som er gjort juridisk bindende, mens de gjeldende utgår. Endringene er også en følge av ønske om å benytte bæresystem av massivtre, noe som sammen med endret fasadeløsning kan gi 25-40 % reduksjon av klimagassutslipp i prosjektet.

Kommunens vurdering: «Både bygningsvolumer, detaljutforming, materialbruk og farger vil gi nybygg som i større grad tilpasser seg eksisterende bebyggelse samt bruk av materialer som

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen
Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no
Internett: www.bfk.no
Org.nr.: 930580260

har tilknytning til plassen og industrihistorien. Utsiktsterrassen med utsikt over fossen er ikke med i det nye konseptet, til gjengjeld utvides Tømmertorget inntil fossen noe som gir allmennheten et noe mer skjermet areal til opphold på torget og utsikt over fossen.»

Kommunen ønsker å gjennomføre endringene etter enklere prosess, jf. Plan- og bygningslovens § 12-14 andre og tredje ledd.

Merknader

Planfaglige merknader:

Området ligger sentralt i bymiljøet i Hønefoss, og som det står beskrevet i dokumentet «Illustrasjoner til regulering» er de bevarte bygningene: «... en del av et viktig industrihistorisk miljø og har identitets- og symbolverdi. De nybarokke jugendgavlene på utvidelsen av Hønefoss Brugs sliperi er blitt et symbol for Hønefoss».

Det legges opp til større endringer i konsept for og utforming av bebyggelsen, fra det som tidligere var skissert og gjort juridisk bindende. Det er også 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.

Etter vår vurdering kan det være allmenn interesse knyttet til endrede premisser som legges for utbygging av området. Vi viser til at det gjennom en reguleringsendring etter Plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd, legges til rette for ytterligere medvirkning gjennom varsel om oppstart og høring og offentlig ettersyn av planendringene. Vi anbefaler derfor kommunen å vurdere å gjennomføre endringer etter full reguleringsprosess, jf. Plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd. Vi viser også til at det legges opp til større endringer i utbyggingskonsept, og stiller spørsmål ved om dette er i tråd med hoveddrammene i gjeldende plan. Fylkeskommunen har også merknader til de foreslåtte grepene, se de kulturminnefaglige merknadene.

Kulturminnefaglige merknader:

Historikk:

Bygningene tilknyttet Hønefoss Brug er viktige historiefortellende elementer i bybildet, og har kunnskaps- og opplevelseskvaliteter av stor betydning for Hønefoss. De første tiårene av 1900-tallet var en storhetstid for Hønefoss. Treforedlingen ble byens store næring, og Hønefoss Brug var en svært viktig industriarbeidsplass. Rundt sliperiet vokste det fram mange små bedrifter som mekaniske verksteder, møller, vognfabrikk, snekkerfabrikk og sementstøperi. Treforedlingsindustrien på Øya la grunnlaget for at Hønefoss utviklet seg til å bli en viktig industriby.

Verneverdi:

Nybyggene skal oppføres i eksisterende bevaringsverdig kulturmiljø som inngår i Riksantikvarens *Kulturmiljø og kulturlandskap av nasjonal interesse* (tidligere NB!-registeret) Hønefoss Jugendgårdene, som omfatter Stabellsgate og Øya. Bygningene har samlet høy verneverdi i kommunens kulturminneregistreringer utført av Jo Sellæg fra 2000/2001. Jugendstilgavlene på utvidelsen av Hønefoss Brugs sliperi, formidler viktige deler av byens industrihistorie. Industribbyggelsen har høy symbol- og identitetsverdi. De representerer tidsdybde, tradisjon og rike bygningsdetaljer.

Kulturminnefaglige anbefalinger:

Riksantikvarens bystrategi

I Riksantikvarens utvalgte kulturmiljø og kulturlandskap av nasjonal interesse skal det tas særskilte hensyn til det eksisterende bymiljøet. Riksantikvarens bystrategi anbefaler løsninger som gir mer tilpasning og mindre kontraster når det skal bygges inntil verneverdige kulturmiljøer. Kulturmiljøer skal behandles som en helhet hvor nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse og videreføre områdets særpreg, viktig i denne sammenhengen er byggehøyder og volum. Store stilmessige brudd bør unngås.

Volum og byggehøyder

Fylkeskommunen anbefalte i sine tidligere uttalelser, før vedtak av detaljreguleringsplanen, en ytterligere reduksjon av prosjektets byggehøyder og volumer. Planendringens grep er en oppdeling av det tidligere mer sammenhengende og kompakte bygningskroppen til tre egne bygninger plassert inntil hverandre; *fabrikkhallen*, *sliperiet* og *tårnet*. De nye bygningene tar også opp retninger og fasadelinjer fra den eksisterende bebyggelsen. Prosjektet framstår fortsatt massivt, men overordnet formgrep vil visuelt gjøre at bygningene nedskalere noe, og volumene fremstår noe mindre ruvende mot den gamle industribbyggelsen.

Lloydsgavlene og klokketårnet

Fasadelivet til den nye bygningen, *fabrikkhallen*, skal i planendringen trekkes ytterligere 5 meter lengre tilbake fra de nybarokke Jugendstilgavlene og klokketårnet, til sammen ca 8 meter. Ved *tømmertorget*, nord for gavlene, skal nybygget trekkes helt tilbake fra gavlene, og *tømmertorget* (ST1) utvides tilsvarende. Vi anser det som en positiv endring av prosjektet, da de historiske bygningene blir mer fristilt og framstår mer som sine egne volumer skilt fra den nye bebyggelsen.

Bestemmelsesområde #3

Bak gavlene og klokketårnet planlegges det et nytt bygg innenfor bestemmelsesområde #3. Bygningsvolumet er ikke illustrert i planendringen, med det foreslås i reguleringsplanens § 7.3 med en maksimal byggehøyde fastsatt til kote + 82,5. Det er 17 cm høyere enn dagens møne.

Videre viser planendringens beskrivelse til at forslagstiller ikke vil videreføre dagens saltak, men ha flatt tak, da dette er mer rasjonelt med hensyn til handelsarealer.

Det er svært uheldig at denne endringen ikke er en del av oversendt illustrasjonsmateriale. Ved å ha flatt tak tett på bak Jugendstilgavlene vil gavlene stå igjen som kulisser i gatebildet, bygningens lesbarhet og opplevelsesverdi vil forringes. Vi vurderer at taklandskapet i denne sammenhengen er svært viktig for bygningens form og uttrykk, og en bygningskonstruksjon med flatt tak innenfor bestemmelsesområde #3 vil være uheldig for bygningens kvaliteter. Vi har tiltro til at prosjektets arkitekter kan finne gode løsninger til arealenes brukbarhet, samtidig som bygningens karakter og uttrykk kan bevares.

Videre vil vi peke på at det stilles særskilte krav til tilpasning til takform på nybygg bak Lloydsgavlene i gjeldende reguleringsbestemmelse § 5.1.1.2 pkt 1 som sier "*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.*" Flatt tak vil være i strid med bygningens verneverdi, og vi vil sterkt fraråde dette.

Vi har en sterk faglig anbefaling om at dagens gesims- og mønehøyde, takvinkel og takform videreføres bak Lloydsgavlene frem til nybygget *fabrikkhallen*, og at dette fastsettes i den nye bestemmelsen for #3, § 7.3. Eventuelt at bestemmelsesområde for #3 utgår og trykk strek i plankartet, bygninger regulert til bevaring, forskyves til bestemmelsesgrensen for å ivareta takene frem til nybygget *fabrikkhallen*. Dette er for å skape en god møtesone mellom gammel og ny arkitektur. Ny takteking skal avklares med regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen. Vi deltar gjerne i den videre dialogen.

Fasadeutforming i tegl

Ny bestemmelse i endringsforslag, reguleringsplanens § 5.1.11, viser til at fasader i første etasje for nybygg i felt BKB1, BKB3 og BKB4 skal utføres med tegl og med en detaljutforming og i en farge som harmonerer med bevaringsverdige teglsteinsbygg i området. Illustrasjonene viser fasadekomposisjon med buende detaljer på bygningene, noe vi anser som en god referanse for å videreføre områdets særpreg. Videre vil vi vise til at det kan benyttes ulike murerteknikker med gamle forbandsmønstre, det kan skape brytninger og dynamikk i fasadeuttrykket, og også dra inn en historisk kvalitet i bygningene. Det bør benyttes tegl med grov struktur/overflate som ikke er for ensartet, men har et stort spenn i fargeskala. Sliperiet/hjørnebygningen viser allerede slike kvaliteter som gir en god tilpasning.

Pipetorget

Detaljeringen av bygningenes første etasje og materialbruk mot *pipetorget* gir sammen med brosteinsbelegningen, belysning og beplantningen trivsel og identitet til opplevelsen av torget. Vi forutsetter at dette ivaretas, slik illustrasjonene viser.

Konklusjon:

Planendringen viser ny bebyggelse med en noe mer hensynsfull tilpasning sammenlignet med det store ruvende "signalbygget" som helt utkonkurrerte kvalitetene i den historiske bebyggelsen. Bygningene i foreslått planendring har bedre fasadekomposisjon med referanser til klassisk arkitektur. De har en røff og industriell karakter som passer området bedre. Materialvalg og fargebruk er mykere og spiller på eksisterende palett.

Det er positivt at prosjektet samlede klimagassutslipp reduseres som følge av bæresystem i massivtre og endret fasadeoppbygging.

Vi er sterkt kritiske til endringen innenfor bestemmelsesområdet #3, som for øvrige heller ikke er illustrert i planendringen. Vi anbefaler at dagens takform bak jugendstilgavlene ivaretas fram til nybygget *fabrikkhallen*, og at det innarbeides i plankart og bestemmelser.

Vi ønsker å se flere perspektiver til vurdering som viser hvordan prosjektet framstår i miljøet, spesielt sett fra Nordre Torv/parken og illustrasjon sett i sammenheng med klokketårnet.

Ta gjerne kontakt med oss for videre dialog i saken. Vi stiller gjerne i et møte med kommunen. Andre fagområder har ikke merknader foruten at det vises til tidligere merknader i forbindelse med detaljreguleringen.

Vennlig hilsen

Christina Ilmork Martinsen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler plan: Christina Martinsen
Saksbehandler nyere tids kulturminner: Janne Celia Seim

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Vår dato: 20.08.2024

Vår ref.: 202412421-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 24/5702

Saksbehandler: Heidi Mathea

Henriksen/ 22959759/hmh@nve.no

NVEs uttalelse til varsel om planendring - Detaljregulering - Lloyds marked - Ringerike kommune

Vi viser til brev datert 04.07.2024. Saken gjelder varsel om planendring for detaljreguleringsplanen for Lloyds marked. Formålet med planendringen er å i større grad tilpasse seg klimaendringer, med bl.a. lavere klimagassutslipp. Tiltakshaver ønsker samtidig å bygge mer i harmoni med bevaringsverdig bebyggelse. Vi viser til vår kontakt og uttalelser til detaljreguleringsplanen for Lloyds marked. Se blant annet vedlagte uttalelse av 12.05.2021.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Planendringene som foreslås ser ikke ut til å berøre våre saksområder i større grad enn det opprinnelige planforslaget gjorde. I planforslaget som lå ute til høring i 2021 var våre saksområder ivaretatt i stor grad. Vi hadde imidlertid en forutsetning om at inntegningen av hensynssonen for flom ble endret. Hensynssoner skal tegnes opp slik faren fremstår på vedtakstidspunktet, og tilknyttet bestemmelser som ivaretar sikkerheten. Hensynssonen er avgrenset til utenfor ledemuren. Slik plankartet nå er tegnet opp, ser det ikke ut til at dette er fulgt opp. Hvis ledemuren allerede er på plass med riktig høyde og dimensjonering, og sikkerheten ivaretatt i tråd med TEK17 kapittel 7 og 10 faller denne merknaden bort.



Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Heidi Mathea Henriksen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

RINGERIKE KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

22.08.2024

Vår ref:

2024/27902

Deres dato:

04.07.2024

Deres ref:

2024/5702

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Uttalelse til forslag til endring av detaljregulering for Lloyds Marked

Vi viser til brev av 4. juli 2024.

Bakgrunn

Det går frem av forslaget at hensikten med endringen av planen er å sikre en utbygging som er bedre tilpasset klimaendringer, med blant annet lavere klimagassutslipp. Samtidig er det ønske om å bygge mer i harmoni med den bevaringsverdige bebyggelsen. Det er foreslått nye bestemmelser som skal sikre dette.

I endret forslag står det at nybyggene vil gå fra å fremstå som et sammenhengende volum til å framstå som tre volumer inntil hverandre med mer egen karakter og uttrykk. Det er videre krav om bestemt materialbruk for å ta hensyn til dagens bygningsmiljø.

Endringen åpner også for at deler av bebyggelsen innenfor byggeområde BKB4 kan krage inntil 3 meter utover naturområdet/fossen. Samtidig fjernes utsiktterrassen med utsikt over fossen.

Vi har i brev av 30. august 2021 uttalt oss til høringen av gjeldende detaljregulering.

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.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Vurdering og konklusjon

Vi mener det er positivt at det er lagt vekt på reduserte klimagassutslipp og at det er foreslått endringer som skal sikre en bebyggelse som er mer i harmoni med omgivelsene.

Vi har ingen konkrete merknader til de endringene som er foreslått. Vi vil likevel vise til vår merknad ved høringen av planen hvor vi vektla viktigheten av å begrense parkeringsdekningen med utgangspunkt i den sentrale plasseringen i Hønefoss med kort vei til blant annet buss og tog. I høringsforslaget var det vist til kravene til parkering i områdereguleringen for Hønefoss som har forholdsvis vide rammer for dette. Vi anbefalte at det ikke ble åpnet opp for mer enn maksimum 0,5 parkeringsplass per 100 m² BRA. I bestemmelsene er det sikret 135 parkeringsplasser i egen parkeringskjeller. Vi vet ikke hvordan dette er beregnet, men i lys av ønsket om å redusere klimagassutslippene, ber vi om dette blir vurdert som en del av endringsforslaget. Eksempelvis bør det ikke legges til rette for parkering for kontorplasser. For å redusere bilbruken er det viktig at det legges opp til en restriktiv parkeringspolitikk.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

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

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Statens Vegvesen
Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 3563
Postboks 1010 Nordre Ål
PB 5091 Majorstuen

3007 DRAMMEN
2605 LILLEHAMMER
0301 OSLO

Fra: Ringerike Lokallag <ringerike@fortidsminneforeningen.no>
Sendt: tirsdag 20. august 2024 21:43
Til: postmottak
Emne: 421 Lloyds marked

Hei.

Det er nå kommet frem nye forslag til tegninger for Lloyds marked. Her er høyden på høyhuset redusert noe, og uttrykket er forandret med annen materialbruk.

Vi påpeker at det er positivt at det blir gjort noe med området, og det kan bidra til å løfte området. Men her er det særdeles viktig at det er kulturminnene og den eldre bebyggelsen som står i fokus, og at øvrig bebyggelse må være ydmyke ovenfor disse. Slik som det fremstår nå blir øvrig ny bebyggelse for massivt, og det vil bli for "tungt" mot de eldre murbyggene. Samtidig kan vi ikke ha et høyhus der. Det vil ødelegge helt silhuetten av byggene, og fossen, og det vil skape et helt feil bilde av området. Det vil også komme i veien for utsynet mot Hønefoss stasjon, når man ser området fra litt avstand. Når det gjelder solforhold, som det er gjort studier på etc, så er det ikke til å komme fra at et høyt bygg kommer til å stjele sol fra øvrige områder, og særlig på sensommeren nå og utover kommer kveldssola til å forsvinne.

Det er viktig at det blir tatt på alvor at dette er et NB! område. Det er tatt inn i dette registeret nettopp av en grunn, og det er gjort en vurdering på at dette er et området med nasjonal interesse. Det er derfor ikke bare for Hønefoss sin interesse at en bygging i dette området blir gjort på riktige premisser, men også på et nasjonalt nivå. Når det i tillegg er linker til Edward Lloyd Limited og Fleet street i London, ut over historien om industrien og tresliperiene som var i Hønefoss, er det i tillegg noen internasjonale interesser her som man bør tenke på. Vi minner samtidig om Riksantikvarens strategiarbeid og faglige anbefalinger for byutvikling og stedsutvikling. Det er uklart hvordan nedbyggingen av området rundt fossen vil styrke opplevelse av bolyst og byliv i Hønefoss, slik som høyhuset er tenkt vil vi mene at det har motsatt effekt.

Når det gjelder bygging i området er områdene delt inn i egne detaljreguleringer. Området med både Lloyds marked og Øya må ses under ett, slik at ny bebyggelse kan tilpasses bedre hele området og at det kan gis en helhetlig utforming med teglsteinsbygningen fra Arnemannsveien 3 til fossen.

Det har vært stor oppslutning om meninger med dette prosjektet, og det har vært historisk stor protest fra innbyggerne. Planene er også løftet nasjonalt, og både Arkitekturopprøret og Fortidsminneforeningen sentralt har gitt sine kommentarer på dette. Lokalavisens høring viser nå 18% for nåværende utforming av planene for området, 22 % for det forrige forslaget og hele 60 % vil ikke ha noen av forslagene.

Vi ber på det sterkeste at kommunen ser på dette med største alvor, slik at Hønefoss ikke ødelegger for seg selv og de kvalitetene som er her. Vi har en rik industrihistorie - den kan ikke bli gjemt bort på denne måten. Og Hønefoss kan heller ikke bli nok en småby uten særpreg, bare for å late som at vi utvikler oss. Utvikling er mye mer enn å bare bygge høyt og massivt.

Mvh
Christine K Jørgensen
Fortidsminneforeningen Ringerike lokallag