

Kongsberg Kommune
Postmottak
3602 Kongsberg

Kongsberg, 12. mai 2020

Høringsvar Kommuneplanens arealdel 2020-2030. Planforslag til offentlig ettersyn og høring

Kongsberg Næringsforum (KNF) er en bredt sammensatt medlemseiet organisasjon, med medlemmer knyttet både til handel, reiseliv, gårdeiere, utbyggere, industri og andre næringer. Våre medlemmer representerer omtrent 8000 ansatte og er geografisk tilhørende i hele kommunen, men fortrinnsvis i sentrum på begge sider av Lågen.

Kommuneplanen er sterkt styrende for næringslivets rammebetingelser. Planen har vært til diskusjon i alle våre fag- og bransjeforum, der også kommunaldirektør Sveaass har vært involvert. I tillegg har en rekke enkeltmedlemmer gitt sine innspill til KNFs administrasjon for videre formidling til Kongsberg kommune.

Oppsummert mener vi at det er veldig mye bra i planen, og det har vært en svært grundig prosess og god jobb fra kommuneadministrasjonens side. Spesielt vil vi nevne grøntstruktur langs elvebredden, fokus på detaljhandel i sentrum (sone A) og areal for plasskrevende varer (sone C).

Industrilederforum understreker på overordnet basis at byen, og spesielt sentrum, må fungere optimalt for at Kongsbergs internasjonale industribedrifter skal fortsette å bli værende i byen. Kompetanse og arbeidskraft er den aller største utfordringen for tilstedeværelse, og da er det avgjørende at det legges til rette for at arbeidskraften i størst mulig grad ønsker å bo, arbeide og leve her. Industrilederforum nevner infrastruktur for både fysisk pendling og digitale løsninger som viktige elementer.

Klima og miljøperspektivet

Arealplanen i stor grad forholder seg til nasjonale retningslinjer for areal- og transportplanlegging. Med dette vil Kongsberg bidra til lavere utslipp.

Kongsberg kan vurdere å ta i bruk nye løsninger som f.eks. bildeling for å bidra til å nå miljømålene kommunen har satt seg. En konsekvens av gode bildelingsløsninger kan bl.a. være at det kan gjøres endringer i krav om parkering. Dette gjelder både i boområder og ikke minst i områder med mange arbeidsplasser.

Mangfold i tomte- og boligtilbud

Forum for Bygg, Anlegg og Eiendom engasjerer en rekke utbyggere og eiendomsbesittere i Kongsberg. Dette forumet har viet stor oppmerksomhet til arealplanen.

Eneboliger og småhus: Mye av den bynære boligreserven i sone C for småhus og eneboliger er tatt ut av planen, slik at den reelle boligreserven bynært er ca. 300 boliger. Dette tilsvarer 3 år med normal utbyggingsaktivitet.

Det er et uttalt ønske fra Kongsberg kommune at det er ønskelig med vekst i segmentet unge voksne i alderen 18-35 år. For denne gruppen er den foretrukne boligformet småhus og eneboliger. Det bør derfor planlegges for flere slike boliger i sone C, da sone A og B allerede er godt utbygd.

Utbyggingsretning av småhus og eneboliger i sone C bør etter Forum for Bygg, Anlegg og Eiendoms mening gå mot nord og omfatte bl.a. Bevergrenda. Kongsberg trenger et sted å utvikle seg for å oppnå ønsket vekst, og dette er et område hvor mange kan tenke seg å bo. Det representerer et godt bomiljø som er solrikt, tett på marka og det er flatt inn til bysentrum (noe som gagnar sykkelbyen Kongsberg), og det er et området som kan realiseres i tråd med nasjonale retningslinjer.

For å kunne realisere en utbygging nordover mot Bevergrenda vil nøkkelen være utbygging av ny «Bevergrendavei» øst for Numedalsbanen. Kongsberg kommune er en selvsagt deltager i et slikt prosjekt, og bør være en pådriver for å få dette realisert. Det ønskes en utredning for hvordan et spleiselag for vei kan/bør se ut.

Forum for Bygg, Anlegg og Eiendom mener at dette er en underdekning av bynære arealer avsatt til denne typen boliger. Det er også forumets mening at noen av vurderingene i arbeidet med boligområder ikke er logiske, se vedlegg 1.

Hensynssoner: Forum for Bygg, Anlegg og Eiendom er gås opptatt av god forutsigbarhet i forhold til hensynssoner, og det er derfor viktig å ha langsiktighet i planene. Forumet stiller spørsmål om hvordan Kongsberg kommune ser for seg en utvikling av bymarka, og hvilke restriksjoner som kan forventes.

Vekst, attraktivitet og byutvikling som ivaretar historiske bygningstradisjoner

Alle våre forum er opptatt av byens vekst og attraktivitet, og spesielt er handel et tema som engasjerer. Kongsberg som besøksmål og turistdestinasjon er også svært viktig for mange av KNFs medlemmer. Både handel og reiseliv er betydelige aktører i kommunens næringsliv, og representerer mange arbeidsplasser som det er viktig å ta godt vare på.

Kongsberg som destinasjon og reisemål:

Gruveåsen er viktig for destinasjonsutviklingen i Kongsberg, og Forum for Opplevelser mener at ivaretagelse av denne kulturarven må sikres samtidig som den gjøres tilgjengelig for besøkende.

Forum for Opplevelser understreker også at et samlet og attraktivt sentrum med handel, servicefunksjoner og gode opplevelser er viktig både for lokalbefolkning så vel som turister. Nymoen og Vestsida må spille sammen, og det må skapes et helhetlig sentrum med Lågen som midtpunkt.

Et godt sted å bo er et godt sted å besøke, og forumet legger vekt på utvikling av friområder, badeplasser, gode parkeringsmuligheter m.m.

Handel i sentrum:

Forum for Bygg, Anlegg og Eiendom mener det er avsatt vel mye arealer til handel i kommunens arealplan. Byen har allerede en utfordring med en del ledige lokaler og uutviklet og eldre bebyggelse i sentrum. De foreslåtte endringene i arealplanen vedr. hva som er definert som handlegater, næringsgater og bygater er positivt, og det tydeliggjør hvilke områder i byen som skal prioriteres til handel.

Utvikling av Vestsida må få et sterkere fokus i lys av de nye reguleringsplanene for Myntgata 14 og 15. I samarbeid med kommunen bør muligheten for etablering av parkeringshus under Nytorget utredes.

Planens forslag til konsentrasjon og begrensning av handlegater er bra, men for Vestsida viser den et minimum av hvor mye som skal sikres til publikumsrettet virksomhet for å ha en bærekraftig bydel.

Fordi de fleste bygg på Vestsida har en eller annen form for vern, er bydelen svært utfordrende å utvikle. Flere bygg bør derfor vurderes nedgradert i forhold til vern for å muliggjøre vekst og utvikling i området.

Forum for Handel er positive til at det legges opp til konsentrert handel i sentrum, men nevner spesielt at arealer for handel ikke bør reduseres på Vestsida, men at det heller gis rom for en mangfold av bransjer der.

Kravet om transparent glass i alle 1. etasjer i sone A har tidligere vært oppe til diskusjon i Forum for Handel. Den gang var det et tema fordi det er utfordrende for noen butikker med spesielt utsatt beliggenhet at de ikke kan benytte solskjerming i sine lokaler. Det bør absolutt bestrebes å ha transparente vinduer, men samtidig må det være en viss fleksibilitet der dette er vanskelig å få til. Markiser, som kan være et alternativ, vil kunne være til hinder for brøyte- og feiemaskiner.

Arealplanen legger opp til flere hurtiglader til el-biler i sentrum, bl.a. i tilknytning til Sølvparken. Andelen av el-biler er fortsatt sterkt økende, og KNF støtter kommunens initiativ. Vi ønsker at ladetiden benyttes til å handle, besøke byens serveringssteder og severdigheter, og at det derfor er hensiktsmessig med gode lademuligheter i sentrum. Stortorvet har allerede flere i sitt p-anlegg, men det er positivt at det etableres flere i byen.

McDonald er tilsynelatende åpen for å etablere seg i sentrum dersom de får tilstrekkelig arealer for Drive-Thru. Det har tidligere vært diskutert etablering av McDonald på Toppen, men ved lokalisering i sentrum vil byens befolkning representere et større marked. Forum for Handel er spesielt opptatt av at det kan live opp et ellers dødt sentrum i helgene, og at det bidrar til arbeidsplasser for yngre mennesker.

Handel utenfor sentrum:

I likhet med mange andre byer i Norge har Kongsberg en bestemmelse om handel med plasskrevende varer utenfor sentrum. Hovedregelen sier at slike varer må utgjøre minst 50 prosent av vareutvalget. UMU har vedtatt at mulighetene for etablering av handel på minimum 5000 m² i egen butikk utenfor sentrum skal utredes.

UMU vil opprettholde selve bestemmelsen, men endrer kravet til vareutvalget til «*Som handel med plasskrevende varer regnes også handelsvirksomhet der mindre enn 50%, dog minimum 10%, av vareutvalget er plasskrevende varer såfremt handelsvirksomheten gjøres fra et eget bygg på størrelse minst 5000 kvm, hvor ingen annen virksomhet er samlokalisert i samme bygg.*»

Siden andelen plasskrevende varer heretter bare behøver være 10%, åpner man samtidig for 90% detaljhandel.

Forum for Handel mener at Kongsberg kommune her legger til rette for at store varehus dominert av detaljhandel kan etablere seg utenfor sentrum, og vi antar det har aktualisert seg med Biltema-saken. Ser vi på andre steder på Kongsbergs størrelse, viser det seg at Biltemas butikker er på ca. 3000m². Således er det fullt mulig å finne egnede lokaler i Kongsberg sentrum.

Forum for Bygg, Anlegg og Eiendom slutter seg til Forum for Handels argumentasjon, og tillegger at OBS eller Biltema kan være aktuelle for slike etableringer. Dette er butikker som for alle praktiske formål fungerer som «minikjøpesenter», og det er svært bekymringsfullt med tanke på å sikre et levende sentrum.

Forum For Bygg, Anlegg og Eiendom mener derfor det er viktig å spørre seg hvorvidt dette vil være starten på å «flytte byen». Kan det skape presedens? Vil det tillates at det etableres servering/kaféer i disse lokalene, noe som antagelig vil bidra sterkt til å utarme serverings- og handelstilbudet i sentrum? Det er forumets klare mening at det ikke bør legges til rette for denne type etableringer.

Nærings- og industribygg

Usikre tider gir usikre fremtidsperspektiver for arealbehov for kontorer og industri.

Industrilederforum mener at gitt dagens situasjon, er det tilstrekkelig med denne type arealer i allerede regulerte områder. Pandemien har gitt nye arbeidsvaner, og økt behov for fleksible kontorløsninger. Behovet for kontorarealer er i endring, og for industribedriftenes del er det trolig tilstrekkelig med de eksisterende arealer i Kongsberg Teknologipark. De understreker at tilgjengelighet til produksjonsarealer ved behov er svært viktig for å holde de internasjonale industriarbeidsplassene i Kongsberg.

Forum for Bygg, Anlegg og Eiendom mener arealplanen viser en fornuftig strategi for lokalisering av næringslokaler som kontorer og industribygg. Det er forumets oppfatning at det er tilstrekkelig areal avsatt til disse formålende slik planen foreligger nå.

Arealplanens bestemmelser

Forum for Bygg, Anlegg og Eiendom noterer seg at det i det fremlagte forslaget er endret på flere av bestemmelsene, og flere av disse har medført en u hensiktsmessig virkning. Forumet har laget en opplisting av ønskede justeringer i anledning rulleringen, se vedlegg 2.

Vi vil berømme Kongsberg kommune for arbeidet som er lagt i den reviderte arealplanen. Alt i alt presenterer den et godt grunnlag for videre vekst og utvikling av Kongsberg.

Med vennlig hilsen

Kongsberg Næringsforum SA

Wivi-Ann Bamrud
Daglig leder

Vedlegg 1

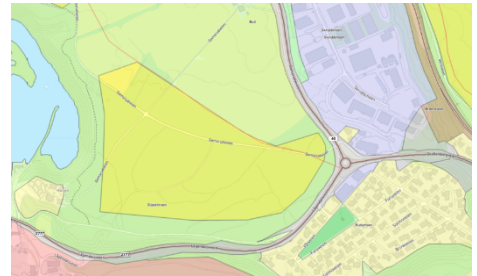
Forum for Bygg, Anlegg og Eiendom

«Ulogisk» håndtering av innspill

I arbeidet med ny KPA er det gjort mange vurderinger og valg – og veldig mange av dem er gode! Men - noen av dem er for oss ulogiske og vi ønsker derfor å gi noen eksempler på dette og mener at følgende områder bør forbli bolig:

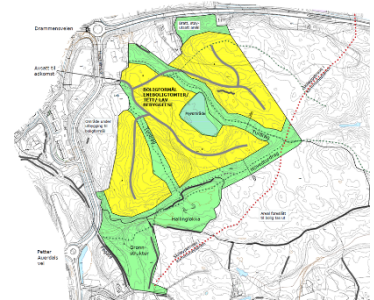
Sliperimoen

- Ligger ved dagligvare.
- Ligger ved kollektivholdeplass.
- Ligger ved gang/sykkelvei til sentrum/skole.
- Kort adkomst fra veinett.
- Enkel byggegrunn.
- Utnytter allerede etablert infrastruktur på en god måte.
- Muliggjør familieboliger i et rimelig prisnivå.



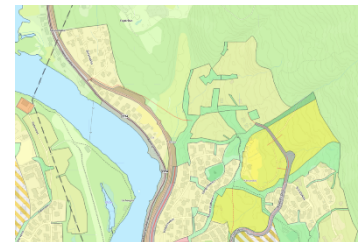
Henckelåsen

- Ligger ved dagligvare.
- Ligger ved kollektivholdeplass.
- Ligger ved gang/sykkelvei til sentrum/skole.
- Kort adkomst fra veinett.
- Ideell plassering for familier med en utpendler.
- Utnytter allerede etablert infrastruktur på en god måte.



Kampestad

- Ligger ved etablert boligområde.
- Ligger i allerede vedtatt kommuneplankart.
- Infrastruktur forberedt.
- Naturlig del av utbyggingsretning nord.



Edvardsløkka

- Ligger i et veietablert boligområde.
- Ligger ved 3 barnehager og i kort avstand fra Raumyr skole.
- Har kort avstand til Knutepunktet.
- Flatt område som er godt egnet for boligutvikling.
- Utnytter allerede etablert infrastruktur på en god måte.
- Vil kunne bidra til å utvikle flere sentrumsnære familieboliger.
- Gjeldende regulering er for «næringsstung» og blir en bremsekloss i utviklingen av Edvardsløkka.
- En større andel bolig vil sette fart på utvikling av Edvardsløkka som bydel.



Hensynssoner

Forum for bygg, anlegg og eiendom er opptatt av en god forutsigbarhet i forhold til hensynssoner og det er derfor viktig å ha en langsiktighet og plan i forhold til hvordan man ser for seg en utvikling av Bymarka. Hvilke restriksjoner kan vi forvente her?

Hensynssonen er satt meget tett på eksisterende bebyggelse, og viktige spørsmål å besvare blir:

- Er det for lite ledig areal mellom eksisterende bebyggelse og bymarka?
- Mister man muligheter til samfunnsøkonomisk gode byggeområder slik planen er i dag?

Vedlegg 2

Forum for Bygg, Anlegg og Eiendom

Bestemmelser

I KPA rulleringen er det endret på flere av bestemmelsene, og flere bestemmelser har nå fått uhensiktsmessig virkning. Forum for Bygg, anlegg og Eiendom har laget en oppstilling av ønskede justeringer i anledning KPA rulleringen.

§1.1 punkt 2 – Unntak fra plankravet

En skjerping fra 6 til 4 boenheter kan resultere i mindre interesse for foretting i sentrumsnære områder. Dette bidrar til høyere kostnader og lengre saksbehandlingstid. Kommuneplanens bestemmelser er så detaljerte at de fanger opp utfordringene.

Forslag: Beholde inntil 6 boenheter som i dag.

§ 1.3 Variert boligsammensetning

Krav til fordeling av ulike boligtyper i reguleringsplan – uheldig

Forslag: ta ut avsnitt 2

§1.10 Gjerde og hekk

Her stod det før at gjerder, hekk og steiner el.l kan plasseres i eiendomsgrense, nå er det kun tillatt med gjerde.

Bør stå som tidligere, fordi det bør være en viss valgfrihet for husbygger, små steinmurer i grense kan ta opp små høydeforskjeller som kan være avgjørende for nok plass. Tomtene blir mindre, mens bla krav til tilgjengelighet krever plass og gjerne mer oppfylling.

Forslag: Beholde dagens bestemmelse (gjerder, hekk og steiner kan plasseres i)

§1.11 punkt 6 – høyde på støttemurer

Bestemmelsen: støttemurer med høyde på over 2 m må brytes opp visuelt, eller trappes av med vegetasjon i trinnene.

Bør være høyere, inntil 2,5m? som høyeste hvis den skrås ned for tilpasning mot terreng. Mindre massivt med en kileformet mur på 1,0-2,5m enn en massiv mur på 2,0m

Forslag: Støttemurer over 2 meter må brytes opp visuelt, eller trappes av med vegetasjon i trinnene. Skrånede murer kan ha en høyde på inntil 2,5 meter på en strekning inntil 2,0m forutsatt at murkrona skrås med minst 15 grader.??

§1.12

Punkt1. 30% areal som avsettes til uteopphold

Forslag: Beholde dagens bestemmelse, øk med 5%

Punkt 2. I utbyggingsprosjekter med flate tak eller helning mindre enn 20 grader skal minst halvparten av takflaten være grønne tak!!!

- Er det gjort noen utredninger i forhold til kost / klimanytte? Fungerer slike tak etter intensjonen?? Hva defineres som et utbyggingsprosjekt? 150m² pr enhet? Pr bygg?

Vi mener dette punktet må ut og evt forbeholdes større næringsbygg el.l. Konsekvensene vil bli at bygg med lavere takfall enn 20 grader vil utgå. Ingen klimaeffekt da underliggende konstruksjon ofte vil være lik som tradisjonelt. Dette er et alvorlig punkt som vil gi store konsekvenser og vil virke uforstående for husbygger / utbygger.

Forslag: Punktet fjernes, alternativt begrenses til sone A/B og areal økes

Punkt 5. Avstand til 4 meter til bekk er uhensiktsmessig

Forslag: Beholde punktet, men fjern 4-meters regelen. Dette må tilpasses hvert enkelt tilfelle.

§1.15 Tilgjengelighet.

Her har de endret fra universell utforming til tilgjengelighet som begrep. Det er bra og harmonerer med teknisk forskrift! Bra!

§1.16 Estetikk punkt 3.

Bra at det er gjort unntak for frittliggende småhusbebyggelse vedr innbygging av containere og avfallssystem. Før stod det: kan ha unntak. Bra!

§1.18 Løkkelandskap etc skal bevares.

Dette bør bare gjelde registrerte steingjerder etc. for å slippe diskusjoner og for at det skal være forutsigbart. Da slipper man diskusjoner om det er kulturminner som helt / delvis er skjult av vegetasjon / annet.

Forslag: 1) Løkkene med steingjerder, fegater, rydningsrøyser, hustufter og andre spor etter løkkebrukene som er registrert som kulturminner, skal bevares som historiefortellende elementer for ettertiden.

§1.23.5 Krav til sykkelparkering

For streng ved kjøpesenter og dagligvare.

Forslag: Beholde dagens krav (tilstrekkelig)

§2.1.3

Punkt 1. Presisering når det gjelder krav til underetasje på skrå tomt. Fra husets utstrekning til husets lengde / bredde, det er bra!

Punkt 2. Gesimshøyden økes med henholdsvis 0,5 og 1,0 meter for flatt / skrått terreng. Det er bra, og viktig for å kunne bygge flattak / pulttak. Bra!

Punkt 3. Bestemmelse: «Ved bruk av pulttak, der minst 3/4 deler av veggflaten under høyeste gesims er dekket med en annen bygningsdel, kan høyeste gesims tilsvare maksimal angitt mønehøyde.»

Denne er for streng. Her bør det for eksempel stå halvparten evt 2/3 deler av vegg lengden. Hele poenget må være at vi bryter veggflaten for å senke uttrykket. Intensjonen må være og trekke ned høyden.

§2.1.5 Krav til MUA.

Redusert i sone A. Bra!

§2.1.6 Lekeplasser.

Størrelser og avstander er opprettholdt som i dag, men unntaksbestemmelsene vedr avstand i sone A og B er tatt bort. Videre er det satt inne et kronebeløp på kr 15.000,- pr boenhet som skal betales hvis kostnaden blir uforholdsmessig store.

Vi ønsker en generell diskusjon om de små lekeplassene! De små lekeplassene fungerer dårlig i eneboligområder, de blir ikke brukt/vedlikeholdt. Lek foregår stort sett på egen tomt.

Arealet på flerbruksflaten er i noen tilfeller for stort og vanskelig å få til ved skrått terreng osv.

Denne må kunne fravikes, endre form eller størrelse ved behov.

Hva menes med frikjøp av lekeplass. Når kan denne benyttes?

5.21.1

Punkt 3 Avsetting for lekeplasser ved krav til 3 eller flere nye boenheter i LNF-områder. I bynære områder er kravet 4 eller flere.

Forslag: Bør være likt, altså 4 eller flere.