



KONGBERG
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2013 – 2025

Beskrivelse

Vedtatt av Kommunestyret 12. november 2014

Innhold

- 1. Innledning med beskrivelse av prosessen**
- 2. Hovedmålsettinger for arealutviklingen i Kongsberg**
- 3. Nasjonale og regionale føringer**
- 4. Buskerudbyen**
- 5. Utbyggingsstrategien i Kongsberg**
 - Senterstrukturen
 - Kompaktbyen
 - Kongsberg syd/Skrubbmoen
 - Soneinndeling – prioriterte utviklingsområder
- 6. Boligutvikling**
- 7. Strategi for næringsarealer, offentlig og privat tjenesteyting og handel**
 - Strategi for lokalisering av næringarealer
 - Handelsarealstrategi
- 8. Fritidsbebyggelse**
- 9. Arealer til offentlige formål**
- 10. Grøntarealer**
- 11. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)**
- 12. Teknisk infrastruktur – vann og avløp**
- 13. Forurensing**
- 14. Samfunnsikkerhet – risiko og sårbarhet**
- 15. Mer fleksibel arealplan – kommuneplanens arealdel som entydig styringsdokument**
- 16. Barn i by**
- 17. Transport**
- 18. Virkemidler for gjennomføring**
- 19. Boligbyggeprogram**
- 20. Kildehenvisninger og bakgrunnsmateriale**

1. Innledning

Kommunestyret har vedtatt at arealdelen til kommuneplan skal revideres for planperioden 2013 – 2025. Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret 17. oktober 2012.

Revidering av arealdelen bygger på vedtatte målsettinger i samfunnsdelen til kommuneplanen, vedtatt av kommunestyret 2009, føringer gitt i sentrumsplanen vedtatt 2011, samt føringer fra den felles areal- og transportplanen for Buskerudbyen, vedtatt 2013.

Arealdelen består av beskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og plankart. Plankartet er ei kartpakke med kart over hele kommunen i målestokk 1:60 000, detaljplankart for tettstedene i målestokk 1:15 000 og egne kartblad med hensynssoner.

Arealdelen er framstilt digitalt på kommunens kartsystem tilpasset PC, lesebrett og smarttelefon.

I planarbeidet har det vært omfattende deltakelse fra private forslagstillere og eiendomsutviklere. En rekke private innspill er vurdert i arbeidet. Disse er også vurdert politisk i kommunestyrets sak i møte 13. februar 2013. I planforslaget er det også tatt inn andre forslag til utbyggingsområder, både for å løse behov for utbyggingsarealer og noen som alternativer til private forslag. Formannskapet behandlet planforslaget i møte 26. juni 2013, sak 52/13 og i møte 29. januar 2014, sak 2/14.

2. Hovedmålsettinger for arealutviklingen i Kongsberg

Målsettinger for arealutviklingen er nedfelt i gjeldende kommuneplan, vedtatt i 2009. Alle satsingsområdene har målsettinger som angår arealbruken. Nedenfor er de mest sentrale målsettingene i forhold til arealbruk gjengitt:

- Energiforbruk til transport skal reduseres, og energiforbruk pr innbygger skal stabiliseres.
- Arealforbruk pr innbygger til utbyggingsformål skal reduseres.
- Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg tilgang til naturområder, aktivitets- og rekreasjonsområder.
- Kongsberg kommune skal videreutvikle gode rammebetingelser for næringslivet.
- Kongsberg skal ha en velfungerende transportinfrastruktur.
- Det skal videreutvikles et attraktivt sentrum med mangfoldig innhold og gode møtesteder for alle innbyggerne.
- Kommunen skal bidra til å videreutvikle et velfungerende boligmarked med et tilbud av forskjellige boligtyper på ulike prisnivåer, der alle kan ha tilgang til egen bolig.
- Det skal videreutvikles gode nærmiljøer med inkluderende og tilrettelagte møteplasser hvor alle befolkningsgruppene kan delta. Skoler/barnehager/kulturarenaer skal være flerfunksjonelle arenaer som brukes av alle.
- Naturressurser, inngrepsfrie områder og områder som er spesielt verdifulle for biologisk mangfold skal forvaltes og brukes uten at de forringes.
- Kongsberg skal utvikles til en større by med en befolkningsvekst som møter teknologiindustriens behov for rekruttering. To prosent årlig vekst i befolkningen skal legges til grunn for dimensjonering av infrastruktur.

3. Nasjonale og regionale føringer

De nasjonale forventningene som Miljøverndepartementet har gitt i medhold av § 6-1 i plan og bygningsloven legges til grunn i kommunens utviklingsarbeid. Dette omfatter forventninger knyttet til klima og energi, by- og tettstedsutvikling, samferdsel og infrastruktur, verdiskaping og næringsutvikling, natur, jordvern, kulturmiljø og landskap og helse, miljø og oppvekstmiljø.

Aktuelle statlige retningslinjer og bestemmelser som Kongsberg må ta hensyn til er:

- Statlig planbestemmelse for klima- og energiplanlegging i kommunene, 2009.
- Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre, 2008.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging, 1995.
- Rikspolitisk retningslinje for vernede vassdrag, 1994.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, 1993.
- Regional planstrategi for Buskerud fylkeskommune og fylkesplan med tilhørende temaplaner.
- Areal- og transportplanen for Buskerudbyen (2013) og strategiske vedtak for Buskerudbysamarbeidet (jf kap 4).

4. Buskerudbyen

Kongsberg kommune har sluttet seg til Buskerudbysamarbeidet. Hovedmålsettingene for utviklingen i Buskerudbyen gjengis nedenfor.

3.1 VISJON

Buskerudbyen skal utvikles til en bære- og konkurransekraftig byregion av betydelig nasjonal interesse.

3.2 HOVEDMÅL OG DELMÅL

HOVEDMÅL 1

Utbyggingsmønster og transportsystem skal være klimavennlig

1.1 Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om en flerkjernet utvikling i knutepunkter langs jernbanen og kollektivtransport-systemet, med bevaring av overordnet grøntstruktur og jordbruksområder.

1.2 Byområdet skal være ledende innen reduksjon av klimagassutslipp fra transportsektoren.

HOVEDMÅL 2

Transportsystemet skal være effektivt og rasjonelt for alle brukere

2.1 Transportsystemet skal på en rasjonell måte, både for personer og gods, knytte det flerkjernede byområdet sammen, til Osloområdet og til utlandet.

2.2 Transportsystemet skal være effektivt, både for innbyggere og næringsliv. Miljøvennlig kollektivtransport av høy kvalitet, med tilgjengelighet for alle, skal være en grunnstamme slik at behovet for biltransport blir lavest mulig.

HOVEDMÅL 3

Det skal legges til rette for attraktive byer og tettsteder i alle kommuner

3.1 Det skal legges til rette for livskraftige byer og tettsteder i alle kommuner som urbane knutepunkter/kommunesentra, med bosteder, arbeidsplasser, handel, service-, kultur- og fritidsaktiviteter. Samspill med landdistriktene skal ivaretas.

3.2 Vekstkraften i Drammen og Kongsberg skal utnyttes til beste for hele Buskerudbyen. Vekst i alle kommuner bør skje ved at boligbygging, arbeidsintensiv næringsutvikling og offentlig virksomhet lokaliseres ved knutepunkter langs jernbanen og kollektivsystemet for buss.

3.3 Tilrettelegging for arealkrevende næringsliv skal ivaretas i et regionalt perspektiv i Buskerudbyen slik at konflikter med ønsket by- og tettstedsutvikling minimeres.

HOVEDMÅL 4

Det skal legges til rette for godt samarbeid med tilgrensende kommuner og regioner med formål å samordne felles strategier for å møte utfordringer innen arealutviklingen og transportsystemet.

Gjennom arealutviklingen legges det til rette for å:

- Løse transportbehovet i en framtid med stor befolkningsvekst.
- Utvikle attraktive byer og tettsteder .
- Ta vårt ansvar i forhold til klimautfordringer.

Areal- og transportplan for Buskerudbyen beskriver konkrete forventinger til kommunenes arealplaner for kunne nå en slik utvikling.

Planretningslinje om prioriterte utviklingsområder er sitert:

Nøyaktig avgrensning av prioriterte utviklingsområder i den enkelte kommune skal fremgå av kart (gjerne et temakart) som en del av kommuneplanen. Det skal avmerkes prioritert sone for boligvekst, prioritert sone for arbeidsplassvekst og prioritert sone for etablering av sentrumsfunksjoner (sentrumsområde).

Avgrensningene skal følge prinsipper angitt i felles areal- og transportplan for Buskerudbyen, men det kan gjøres lokale tilpasninger ut fra lokale forhold. Det skal utarbeides konkrete mål for bolig- og arbeidsplassvekst innenfor prioriterte utviklingsområder.

5. Utbyggingsstrategi

Senterstrukturen

Kongsberg by er kommune- og regionsenter som i utgangspunktet skal ha et handels-, service og kulturtilbud for hele regionen.

Hvittingfoss er lokalsenter med skole, barnehage, kirke, idrettsanlegg, fritidstilbud og handels- og servicetilbud til Hvittingfoss med omland.

Jondalen og Efteløt er nærsentre med skole, barnehage, kirke, idrettsanlegg, fritidstilbud og om mulig nærservicetilbud som dagligvareforretning. Det tilrettelegges for boligtilbud i disse nærsentrene.

Kompaktbyen

Kongsberg by utvikles videre etter kompaktbyprinsippet med korte avstander mellom sentrale funksjoner, sentrale byggeområder med god utnyttelse, nærmiljøer hvor det er lokalisert dagligservice og grøntarealer/uteoppholdsarealer med høy kvalitet. Et styrket sentrum for handel, boliger, aktiviteter og kontorarbeidsplasser er sentralt i kompaktbyen. Sentrum skal være attraktivt for barn og unge med gode og attraktive boliger for barnefamilier (bl.a. nok grøntareal og trafikk sikre løsninger).

Kompaktbyen utvikles med flere nye boligområder ved Raumyr og fortettingsområder i eller inntil dagens byggesone. Områder ved Kampestad på Raumyr, deler av Rødshøgda, Gudesgate og områder ved Skavanger legges inn som nye boligområder for småhusbebyggelse i kompaktbyen.

En økende andel av boligutvikling og arbeidskraftintensiv næringsvirksomhet legges til sentrumsområdet (Sone A).

Kongsberg syd/Skrubbmoen

I et lengre perspektiv er det nødvendig å utvide kompaktbyen for å sikre nok og varierte boligtomtearealer til småhusbebyggelse. Området utvikles som en bydel med nærsenterfunksjoner, barneskole, barnehager, nærservice og fritidsaktiviteter. Området utvikles slik at det knyttes til Gamlegrendåsen og mot Kongsgårdmoen med nye gangsvsystemer og gang/sykelbru. Det anlegges hovedveisystem som kan betjenes med buss.

Avsatt byggeområde utgjør knapt 1700 dekar, hvorav 1359 dekar til boligformål, 243 dekar til næring/handel og 85 dekar til offentlig og privat tjenesteyting.

Soneinndeling – prioriterte utviklingsområder

Konsentrasjon og lokalisering i forhold til transportnettene er en viktig strategi for å kunne arbeide mot mål om:

- Å løse transportbehovet i en framtid med stor befolkningsvekst
- Å utvikle attraktive byer og tettsteder
- Å ta vårt ansvar i forhold til klimautfordringer.

I arealplanen legges inn soner for fortetting og boligvekst med differensiering i bestemmelser for å stimulere til fortetting og lokalisering som legger til rette for å arbeide mot de beskrevne målene. Det brukes virkemidler som kan stimulere til endringer av bebyggelsesstrukturen fra tradisjonell eneboligbebyggelse til mer konsentrert småhusbebyggelse i sone A.

Sone A er sentrumsområdene og prioritert sone for boliger og A-næringer. Det tilrettelegges for høy utnyttning og endringer av boligstrukturen mot en tettere utbygging enn dagens struktur. Avgrensning av sone A er gangavstand til sentrum, ca 1 km.

Sone B er prioritert sone for boligvekst i Kongsberg og lokalisering av B-næringer. Sonen har sykkelavstand fra sentrum.

Sone C er utenfor normal sykkelavstand. Sone for lokalisering av C-næringer

Ved avgrensning av sonene er det tatt utgangspunkt i byaksen i Kongsberg sentrum og sentrumsgata i Hvitvingfoss. Dette er mer målrettet enn kun å ta utgangspunkt i Kongsberg stasjon, da togreiser utgjør en liten del av det totale reiseomfanget i Kongsberg. Høydeforskjeller er hensyntatt ved soneavgrensingen. Det er avmerket soner i Kongsberg by og Hvitvingfoss. Nærsentrene Jondalen og Efteløt holdes utenfor soneinndelingen.

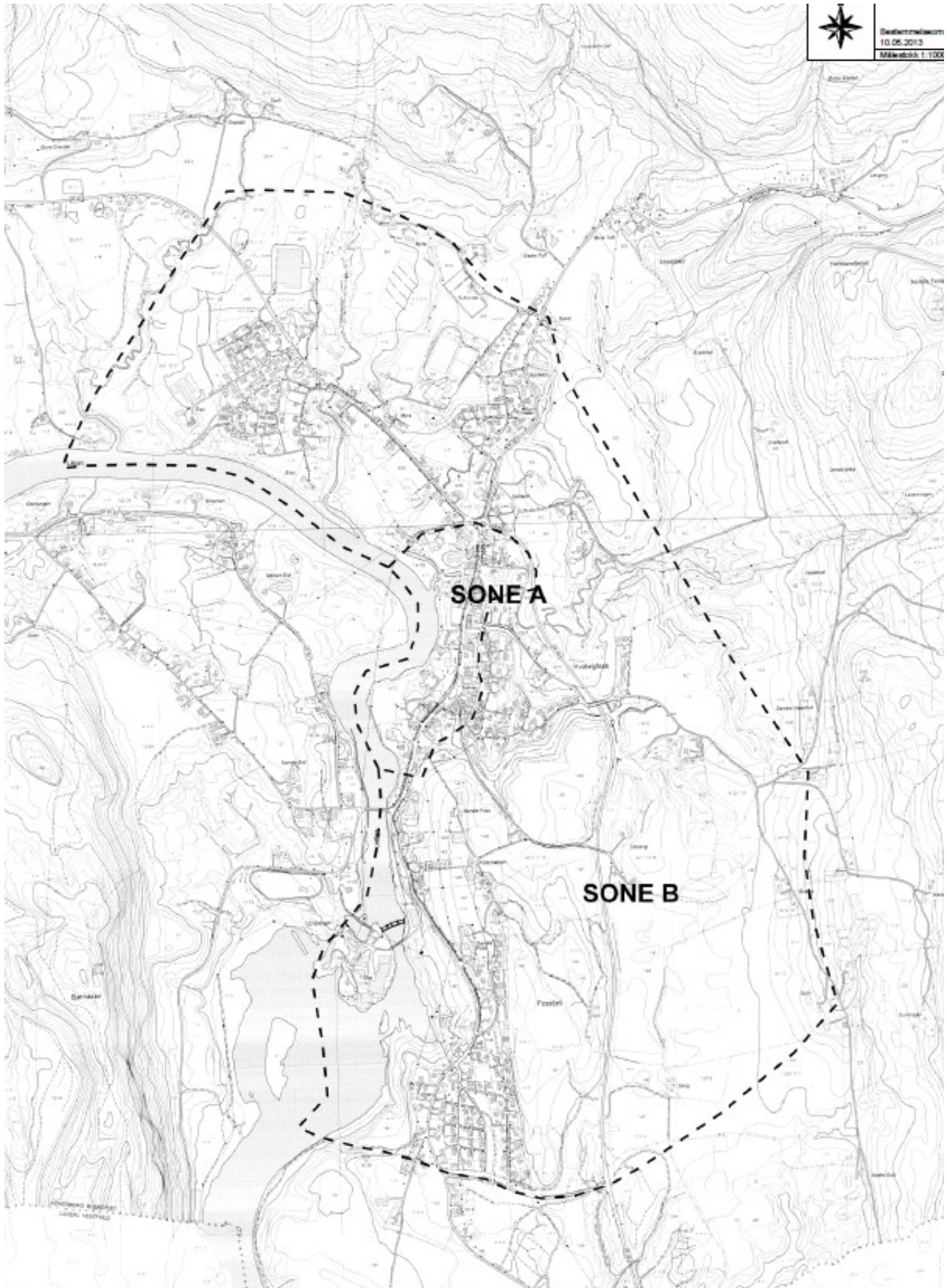
Det knyttes bestemmelser til sonene. Bestemmelsene differensieres slik at de i størst mulig grad vil kunne påvirke måloppnåelse om attraktive steder og virke til at arealbruk og transport samordnes slik at det legges til rette for å begrense transportarbeidet og til økt bruk av miljøvennlige transportformer.

Bestemmelser som knyttes til sonene:

- Parkering (f. eks krav om 1 bil pr bolig i sone A, krav om to biler pr bolig i sone B).
- Uteoppholdsareal; Størrelseskravet er redusert i forhold til den tidligere vedtekten. Samtidig settes større kvalitetskrav til uteoppholdsarealene.
- Utnyttingsgrader: I sone A stimuleres til endringer i bygningstrukturen med større andel flerbolighus. Det legges opp til større utnyttning enn tradisjonelle småhusområder i sone A med BYA 60 prosent. Dette for å stimulere til endring av boligstrukturen mot flere flerbolighus.
- Byggegrenser til vei, jernbane og nabogrense; I sone A benyttes gatenormal med byggegrenser to meter fra gate med tilstrekkelig tverrprofil i henhold til kommunens norm. I sone A kan det bygges i nabogrensa.
- Unntaksbestemmelser for støykrav.
- Lokalisering av funksjoner.



Bestemmelses-soner A og B i Kongsberg by.



Bestemmelses-soner A og B i Hvittingfoss

6. Boligutvikling

Målsettinger for boligutviklingen som arealdelen skal løse, er tilstrekkelig boligtilbud og boliger til alle befolkningsgrupper i forhold til boligtyper, prisnivå og geografi. Anslått boligbehov i planperioden med to prosent årlig vekst er 3000 boenheter. En økende andel av boligutbyggingen skal skje sentralt.

Det er et mål at boligområdene skal ha en variert befolkningssammensetning og at alle boligområdene skal speile befolkningssammensetningen i Kongsberg. Dette gjelder i forhold til alder, familiestørrelser, sosiale lag og økonomiske forutsetninger.

Planforslaget stimulerer til økt boligbygging i sentrumsområdene, det legges ut nye boligområder i randsonen til kompaktbyen og det legges ut boligområder i nærsentrene og i Hvitvingfoss. Videre boligutvikling skal skje ved Kongsberg syd/Skrubbenmoen.

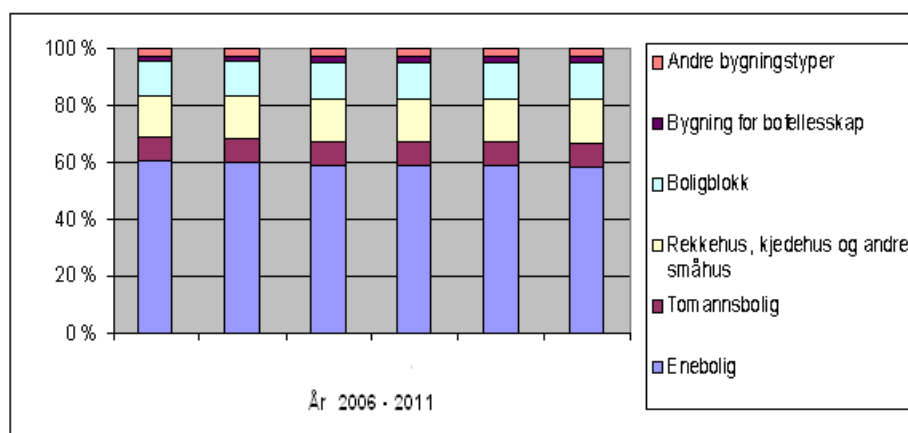
Med realisering av planlagt boligutvikling, vil 70 prosent av boligbyggingen i hele planperioden ligge i prioritert sone for boligbygging (sone A og B). Andelen av boligbygging er økende i sone A.

Prosentfordeling

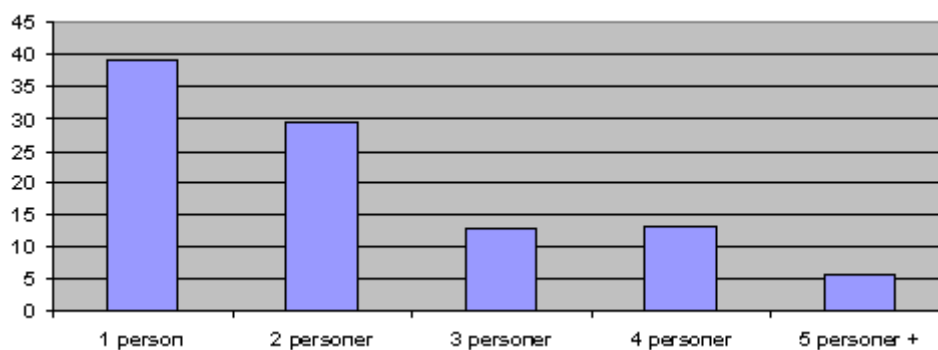
	2013 - 2016	2017 - 2020	2021 - 2025
Sone A	21	35	40
Sone B	52	45	28
Sone C	27	20	32
	100	100	100

Boligbehov og boligpreferanser er omtalt i planprogrammet. Av boligmassen i Kongsberg er vel 60 prosent eneboliger, mens under 40 prosent av husholdningene har hjemmeboende barn. Småbarnsfamilier har preferanse til boliger med tilgang til gode utearealer og til mye bolig for pengene. Tabellene nedenfor viser boligtypesammensetning og husholdningsstørrelser i Kongsberg.

Leilighetsbygging vil frigjøre brukte eneboliger til småbarnsforeldre, gi bedre balanse mellom behov og boligutvikling, bedre arealutnytting og effektiv utnytting av infrastrukturen, samtidig stimulerer dette sentrumsutvikling. Planen legger til rette for en blanding av leiligheter, småhus og eneboliger. Det legges opp til at leilighetsandelen øker.



Boligtypesammensetning i Kongsberg, 2006 – 2011



Husholdningsstørrelser i Kongsberg, i prosent, 2013.

For å kunne oppnå målet om mangfoldige boligområder, må kommunen bruke virkemidler. Tradisjonelle markedsmekanismer imøtekommer ikke denne målsettingen alene. Statlig politikk styrer mye av boligutviklingen i Norge. Kommunen har imidlertid noen virkemidler som kan benyttes for å søke og påvirke en slik utvikling med å ivareta de langsiktige samfunnshensynene.

- Utbyggingsavtaler: Boligsosiale hensyn tas inn i alle utbyggingsavtaler (boligfordeling, leilighetsstørrelser, kommunalt kjøp av et utvalg av leiligheter i boligfelt, større boligbygg o.l. andel av boliger til husbankfinansiering, etc).
- Kongsberg Tomteselskap AS.
- Vilkår ved salg av kommunale tomter.
- Påvirke områdeutvikling med prioritering av tiltak som infrastruktur, nærmiljøtiltak, skoler og barnehager.

Boligplan utdyper og konkretiserer kommunens boligpolitikk.

7. Strategi for lokalisering av næringsarealer, offentlig og privat tjenesteyting og handel

For Kongsberg er det viktig å ha god tilgang på næringsarealer. Realisering av vekstarealer med lokaler for teknologiindustri på Gomsrud og Raumyr er nødvendig for å kunne tilby næringslivet gode utviklingsmuligheter. ABC-metodens prinsipp er *rett virksomhet på rett sted* i forhold til antall brukere og/eller ansatte virksomheten har i forhold til transportnettet. Målsettingen er å minimere det samlede transportarbeidet i en region, samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv og gode vilkår for trafikkavvikling. I utgangspunktet bør virksomheter med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet lokaliseres nær kollektivknutepunkt, mens virksomheter med lav arbeidsplass- eller besøksintensitet kan lokaliseres i mindre sentrale områder, men gjerne i tilknytning til kollektivtraseene.

Strategi for lokalisering av næringsarealer:

- A-virksomheter; Arbeidsplassintensiv eller besøksintensiv næring eller virksomhet. Disse skal søkes lokalisert til sentrumsområdet (sone A).
- B-virksomheter er; Virksomheter med lavere arbeidsplass- og besøksintensitet. Disse kan lokaliseres i mindre sentrale områder, men gjerne i tilknytning til kollektivtraseene. B-virksomheter bør primært lokaliseres innenfor prioritert sone for boligvekst (sone B).
- C-virksomheter; Plass- eller transportkrevende virksomhet som skal søkes lokalisert til næringsområder med tilknytning til hovedvegnett med tilstrekkelig kapasitet (sone C).

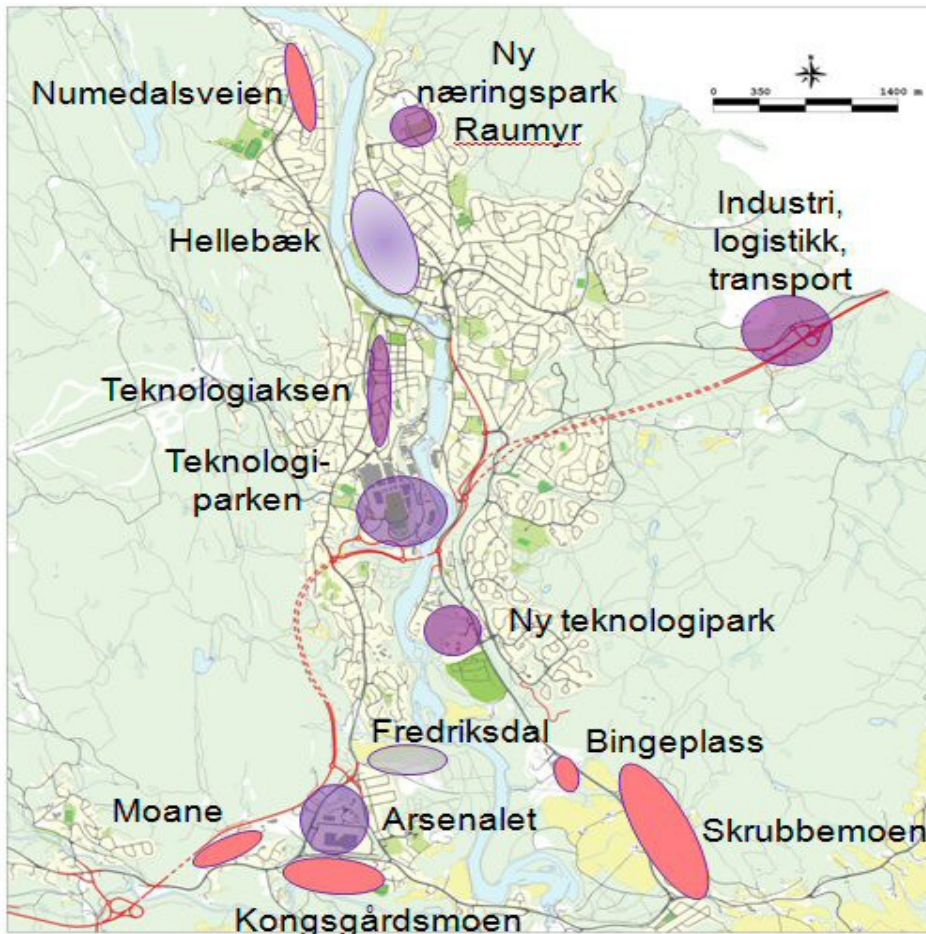
Virksomheter som krever stort areal og har mange ansatte eller besøkende, skal søkes lokalisert slik at transportbehovet begrenses mest mulig eller at flest mulig kan gå, sykle og reise kollektivt. Slike virksomheter bør lokaliseres slik at etableringen styrker eksisterende by- og tettstedsstruktur.

For Kongsberg betyr det følgende:

A-virksomheter lokaliseres til sentrumsområdet i sone A. For Hvitvingfoss betyr det lokalisering til sentrumsgata. Nye områder for A-næringer som foreslås er Raumyr og aksene mellom Vestsida og Teknologiparken.

B-næringer lokaliseres til eksisterende næringskonsentrasjoner i sone B, som Teknologiparken, Dyrmyrgata/Industritunet, Arsenalet/Kongsgårdmoen, Gomsrud, Skrubbmoen og Numedalsveien. Nye områder for B-næringer er områder nord for Skrubbmoen og Fredriksdal, samt at Gomsrud ved Industriveien og trafikkstasjonsområdet skal utvikles til en næringspark for teknologi.

C-næringer lokaliseres til næringsområder i sone C, som Stengelsrud, Moane og Saggrenda. Nye områder for C-næringer foreslås i området Kongsberg øst, på Basserudåsen, i forbindelse med omlegging av E134. Toppen nord for Drammensveien og Diseplass legges inn som C – næringsområder. Toppen bør utvikles først. Utviklingsretning for næringsarealene på Basserudåsen, er mot øst.

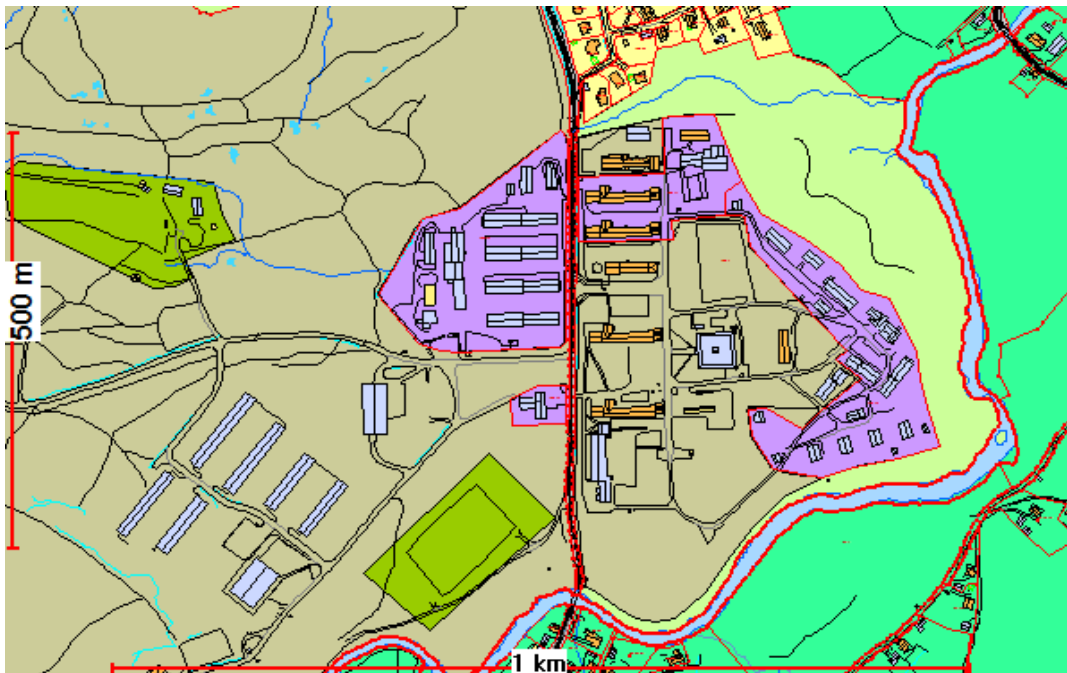


Prinsippskisse for lokalisering av næringsarealer. Røde områder er eksisterende virksomheter. Nye næringsområder og næringsområder med ny virksomhet er vist med fiolett avmerking.

I Hvittingfoss kan B- og C-virksomheter lokaliseres til arealet ved Kongsberg Automotive.

For eksisterende virksomheter i eksisterende bygg, kan det ved skjønn gjøres unntak fra strategien for mindre tiltak.

Etter endringer i forsvarets behov for anlegg, er deler av det tidligere militært anlegget på Heistadmoen avhendet til private. Dette består av en stor eksisterende bygningsmasse, særlig i den østre del av det gamle leirområdet. Deler av bygningsmassen er administrativt vernet. Arealet avsettes til næringsformål. Gjennom en reguleringsplan for hele østre del av det tidligere leirområdet, kan formålet nyanseres slik at det kan åpnes for tjenesteyting, bevertning, aktivitetspark med overnatting, idrett o.l. Det åpnes ikke for boligformål.



Heistadmoen; Nåværende (grågrønt) og tidligere område (fiolett) for forsåret.

Handelsarealstrategi

Kongsberg har som hovedstrategi at detaljvarehandelen skal ligge i sentrum av Kongsberg og Hvittingfoss. Dette for å styrke sentrum og sentrumsattraktiviteten.

Kartlegging av handelsarealpotensialet i Kongsberg sentrum, som ble gjort i forbindelse med sentrumplanarbeidet, viser at det er et stort potensiale for nytt handelsareal i sentrum, anslagsvis 40 000 - 50 000 m². I tillegg er det regulert et større areal for både volumvarer og detaljvarehandel på Sildetomta.

Detaljvarehandel omfatter også volumvarer som møbel, interiør, brune- og hvitevarer. Slik varehandel kan lokaliseres i randsonen til sentrum for å få god biltilgjengelighet. Sildetomta er spesielt godt egnet for varehandel som krever god biltilgjengelighet.

Plasskrevende varehandel kan lokaliseres i egne avsatte områder

Plasskrevende varehandel omfatter større byggevarer, landbruksmaskiner, hagesentre med egen produksjon og bilforretninger. I arealplanen er Kongsgårdmoen, Skrubbmoen, Binge plass og næringsareal i Hvittingfoss avsatt som handelareal for plasskrevende varehandel. Kongsgårdmoen er i utgangspunktet ei klynge for bilforretninger. Området bør styrkes som bilklynge.

Skrubbmoen med Binge plass bør styrkes som område for byggevarer. Håndverksvirksomheter med utsalg som rørlegger, elektriker virksomheter o.l. kan lokaliseres til området for å styrke byggevareklynga.

Dagligvarer kan lokaliseres i sone A eller til nærmiljøer og arbeidsplasskonsentrasjoner. Dagligvareforretninger utenfor sone A skal ha en størrelse som betjener nærmiljøet eller arbeidsplassene. For dagligvareforretninger, forutsettes at det er trafikksikre løsninger med evt planfri kryssing av fylkesveger med stor trafikk.

I planforslaget legges det ut arealer for mulig etablering av dagligvareforretninger utenfor sone A med følgende lokalisering:

- Raumyr (kombinert område)
- Gamlegrendåsen sør (nytt område)
- Gomsrud (del av næringsområde)
- Kongsberg syd/Skrubbmoen (vil bli avklart i områdereguleringsplan)
- Toppen, innenfor regulert område ved Plantasjen.

For Jondalen og Efteløt er det ikke avsatt områder for dagligvareforretninger. Når det blir tilstrekkelig markedsgrunnlag, kan det vurderes å avsette areal til daglivareforretning i disse nærsentrene.

Skjønnsmessige vurderinger

Bransjegliedninger, kombinasjonsvirksomheter med verksteder og utsalg, samt eksisterende virksomheter vil medføre behov for skjønnsmessige vurderinger i noen saker. Det kan gjøres unntak fra varehandelsstrategien for å utnytte eksisterende bygninger dersom forholdene ligger til rette for dette. Hensynet til å styrke klyngene skal vektes i slike saker.

8. Fritidsbebyggelse

Hovedstrategien for hytteutvikling er utbygging i og i tilknytning til eksisterende hytteområder ved Omholtfjell, Hajern, Raje, Dørsjø og Blefjell. Områdene tilrettelegges for middels eller høy standard.

Det har i tidligere planer vært vurdert å legge til rette for utvikling av reiselivsvirksomhet i området Labro – Golfbanen. Det har vært vanskelig å finne kommersielle aktører til utvikling av slik virksomhet nå. Området er godt egnet for slik virksomhet.

9. Arealer til offentlige formål

Arealeffektive enheter, fleksible løsninger og større enheter er strategier for å løse de offentlige formålsbyggene.

Ny kommuneplan sikrer arealer til offentlig formålsbygg i et perspektiv med Kongsberg 40 000. Det legges inn nye arealer til barnehager på Steglet (Gluggeløkka), Idrettsparken, Raumyr, Rødshøgda, BK-banen og Kongsberg syd. Sammen med eksisterende barnehageareal, dekker dette behovet i planperioden. Planen avsetter areal for ny skole i Kongsberg syd. BK-banen (Withs gate) avsettes til offentlig formål for å ha et reserveareal for skole i tillegg.

Det kan bli behov for å styrke sykehjemskapasiteten i perioden. Dette kan løses ved påbygg på Skinnarberga eller Tislegård. Det er behov for flere omsorgsboliger. Arealene til omsorgsboliger inngår i boligformål.

10. Grøntarealer

Løkkelandskapet

Bergarbeideres løkkelandskap er et særpreget kulturlandskap for Kongsberg, som ble utviklet i gruvetida. Dette kulturlandskapet omkranser byen. Det eldste landskapet ligger på byens vestsider staten eide arealene under gruvetida. Etterhvert ble det også ryddet løkker på østsiden av byen.

Løkkelandskapet har verdier som historisk kilde, identitetsskaper for innbyggerne og utgjør verdifulle rekreasjonsområder.

Det er gjennomført en verdiklassifisering av de ulike delene av løkkelandskapet i forhold til kulturminneverdier og rekreasjonsverdier. Verdiklassifiseringen konkluderer med en prioritering av arealene og elementer i løkkelandskapet. De mest verdifulle delene er sikret gjennom arealavsetninger og bestemmelser.

Planen sikrer fegater, sammenhengende landskapsområder på byens vestsider og et utvalg av løkker for formidling av historien i nærheten av alle skolene i byen. Planen sikrer at historiske spor dokumenteres der områdene blir omdisponert til utbygging.

Bymarka

Bymarka omfatter nærområdene til byen. I arealdelen sikres bymarka ved at det ikke åpnes for bebyggelse. Bymarka er skogsområder som forvaltes etter Skogloven. Rekreasjonsverdier og kulturminneverdier ivaretas gjennom miljøbestemmelsene i Skogloven.

Planen avsetter bymarka som en hensynssone friluftsliv med retningslinjer for forvaltning.

Leke- og uteoppholdsarealer

Gode leke- og uteoppholdsarealer er en forutsetning for å lage gode boligområder. Planforslaget legger opp til differensiering av kravene til arealstørrelse. Kvalitetskravene økes i forhold til tidligere bestemmelser.

Det legges opp til at strøkslekeplasser er kommunens ansvar som eier og i forhold til drift. Småbarnslekeplasser og nærlekeplasser er beboernes ansvar.

Turveier og skiløyper

Arealplanen avsetter sammenhengende trase for skiløype på østsiden av byen fra Rudsmoen til Kjennerudvannet. Deler av traseen er opparbeidet som lysløype, mens andre deler av traseen mangler opparbeidelse.

Planen avsetter også gangsti langs Lågen i byområdet. Store deler av gangstien er opparbeidet med god standard. Tilførselveier mangler flere steder samt en elvekryssing nord for byen.

For ferdigstilling av disse, legges det opp til at Kongsberg kommune utarbeider en plan med beskrivelse av standard og framdrift. For finansiering av nødvendige fysiske tiltak, legges det opp til at utbyggingsområdene skal ha et vesentlig ansvar. Detaljering tas opp i utbyggingsavtaler med tilstøtende utbyggingsområder. Samarbeid med frivillige vektlegges.

Turveier og idrett i forsvarrets områder

Innpassing av den sivile virksomheten i forsvarrets områder, klarlegges gjennom en flerbruksplan som Forsvarsbygg skal utarbeide.

11. Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)

De verdifulle sammenhengende produksjonsarealene for jordbruk og skogbruk er sør for Skollenborg og i Jondalen. Planforslaget sikrer at disse ikke blir oppdelt.

Kongsberg kommune har praktisert soneinndeling av LNF-områdene i to planperioder. Dette videreføres med kun en justering av sonene for spredt boligbygging i forhold til skytebanestøy fra Heistadmoen. Det åpnes for noe større klynger av spredt boligbygging.

Det er avsatt hensynssone dyrka marka ved Rud/Laugerud. Disse arealene skal beholdes som dyrket mark.

12. Teknisk infrastruktur - vann og avløp

Kommunen har i dag tre offentlige vannverk, som alle har grunnvann som kilde: Efteløt, Hvittingfoss og Kongsberg. Øvrige innbyggere har private brønner/vannverk. Kongsberg vannverk har noe for liten kapasitet: Det kan levere 200 l/s, mens det er ønskelig med 300 l/s for å dekke behovet med 40 000 innbyggere. Vannet tas fra grusavsetningene ved Bikjen og på Bevertangen, hvorav den første har noe større leveringskapasitet enn i dag. Nedslagsfeltene er sikret med hensynssoner.

Kapasiteten i vannforsyningen kan økes med reduksjon i lekkasjene. Utover dette er det betydelig behov for ny kapasitet i vannforsyningen. Kommunen planlegger å utvide de eksisterende anleggene på Bikjen. Kommunen har startet arbeid med å trygge grunnvannsforkomstene langs Lågen i området ved Jondalselvas utløp med tanke på senere utbygging. Det er også grusavsetninger ved Skollenborg som kan være interessante i et langtidsperspektiv. Disse ressursene bør undersøkes før utbygging.

Av renseanleggene er det for Hvittingfoss nådd full utnyttning med en tilknytning på rundt 1000 p.e. Kapasiteten er trolig for lav. Selliksdalen renseanlegg for Kongsberg by er dimensjonert for 24 000 p.e. og har tilknyttet ca. 20 000 p.e. Med antatt befolkningsøkning på to prosent, må et ombygget og utvidet anlegg stå ferdig i 2021, og følgelig bør prosjektering starte i 2017.

13. Forurensing

Kongsberg er lite rammet av forurensing. Målinger viser at det kun i helt spesielle vær-situasjoner kan være støv fra veitrafikk utover de gitte grenseverdiene. Støy er den forurensingen som er mest relevant for arealplanlegging i Kongsberg, med støykilder fra veitrafikk, jernbane og skytebaner. Det er satt inn hensynssoner for støy med bestemmelser.

Skytebanestøy fra Heistadmoen båndlegger relativt store arealer og berører eksisterende og potensielle boligområder. Forsvarsbygg arbeider med revidering av støykartleggingen fra Heistadmoen uten å tidfeste dette. Inntil disse blir ferdige, benyttes støyberegningene fra rapport 101/2011. Boligområder i støysonen vil kunne bli realisert hvis ny kartlegging tilsier dette. støysonene.

Støyforskriften T-1442/12 er en nasjonal retningslinje og er innarbeidet i planforslaget.

14. Samfunnsikkerhet - Risiko og sårbarhet

Kongsberg kommune har nylig vedtatt sin ROS-analyse med vedtak i kommunestyret 18. februar 2012. Denne viser at ut fra det totale risikobildet synes Kongsberg å være et trygt lokalsamfunn. Av de naturbaserte sårbarheter, er det overvannsproblematikk som dominerer risikobildet.

Arealplanen vektlegger forebyggende tiltak i for å unngå og bygge seg inn i usikre/farlige forhold, også for de naturgitte temaene der konsekvensene er begrenset.

Planen omfatter hensynssoner for 200-årsflom, vurderingssone for flomfare i Jondalen og Hvittingfoss, aktsomhets- /hensynssone for ras og skred og fareområde for kvikkleire. Det er knyttet bestemmelser til disse. Kongsberg kommune har ikke systematisk kartlagt flomfare i sideelver til Lågen. Erfaringer viser at det er flomfare i sideelver. Sellikbekken og flere sidebækker i Sandvær har hatt skadelige flommer de senere årene.

Som forebyggende tiltak, inneholder planen generelt byggeforbud i 50-meterssonen for sideelvene med helårs vannføring. Radonfare er nå ivaretatt i byggeforskiftene. Overvannsproblematikk løses i hovedsak i andre plannivåer enn kommuneplanens arealdel. Dambrudd er hensyntatt i arealplanen.

Kommunen må håndheve krav til ROS-analyse (PBL § 4-3) i reguleringsplaner og byggesaker der dette tema ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplaner. Overvann skal alltid være tema i reguleringsplaner og større byggesaker.

15. Mer fleksibel arealplan – kommuneplanens arealdel som entydig styringsdokument

Planprogrammet har et mål om å gjøre kommuneplanen mer fleksibel og målrettet som styringsdokument. I arealdelen setter kommunestyret mål og rammer for utviklingen av Kongsbergsamfunnet. Dette er balanserte mål i forholdet mellom utbygging og ivaretagelse av andre samfunnshensyn. Arealdelen er førende for detaljplanleggingen. Dette er imidlertid ikke til hinder for gode løsninger med nyansering i formål og utnyttelse i det videre utviklingsarbeidet. I detaljplanarbeidet må det gis rom for fleksibilitet innenfor rammer av de viktige samfunnshensynene. Dette er gjort gjennom plankart og bestemmelser, samt at vedtekter er innarbeidet i bestemmelsene. MUA-kravene er differensiert og plankravet myket opp.

Ny arealdel foreslår å endre bestemmelser om plankrav ved at arealgrensa for når plankrav slår inn, økes, jf. Bestemmelser § 1.1. MUA-kravene differensieres.

16. Barn i by

Kommuneplanen og tilhørende sentrumsplan har målsettinger om at sentrum skal være attraktivt for unge og barnefamilier.

Mange uttrykker at barnefamilier kun ønsker å etablere seg i småhusområdene rundt byen. Fortsatt vil kanskje majoriteten av barnefamilier velge dette, men mange trender viser at det er en voksende andel som vil bo sentralt. Nye innbyggere og utenlandske arbeidsinnvandrere er en beboergruppe som har større preferanser for å bo i sentrum.

Bykvaliteter som er sentrale for å utvikle en barnevennlig by er:

- Barnehager og barneskole i nærmiljøet.
- Boligtyper som er egnet til formålet.
- Uteoppholdsarealer for små og store barn.
- Trafikkløsninger; Grupper 6 -11 år bruker store områder og trenger trygge løsninger. Sentrale parkeringshus kan bidra til bedre trafikksikkerhet.

For at Kongsberg skal lykkes, trengs forpliktende handlingsplaner og bruk av virkemidler.

Anbefaling:

- Temaet barn i by tas inn i boligplan med påfølgende handlingsplaner.
- Det må sikres en andel av familieeileiligheter i sentrumsprosjekter ved å sette dette som krav i regulerings- og byggesaker.
- I arbeidet med reguleringsplaner i sentrum, bør det velges ut kvartaler som tilrettelegges for barnefamilier. Dette er spesielt aktuelt på Hellebekk. Forbildeprosjektet i Skolegata bør følges opp av Kongsberg kommune.
- Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler for å forhandle fram gode løsninger for barnefamilier.
- Kommunen kan prioritere generelle kommunale virkemidler der det legges til rette for barnefamilier.



17. Transport

Ny E134

Reguleringsplan for ny E134, Damåsen – Saggrenda, 272R er vedtatt. Byggestart vil trolig være 2014.

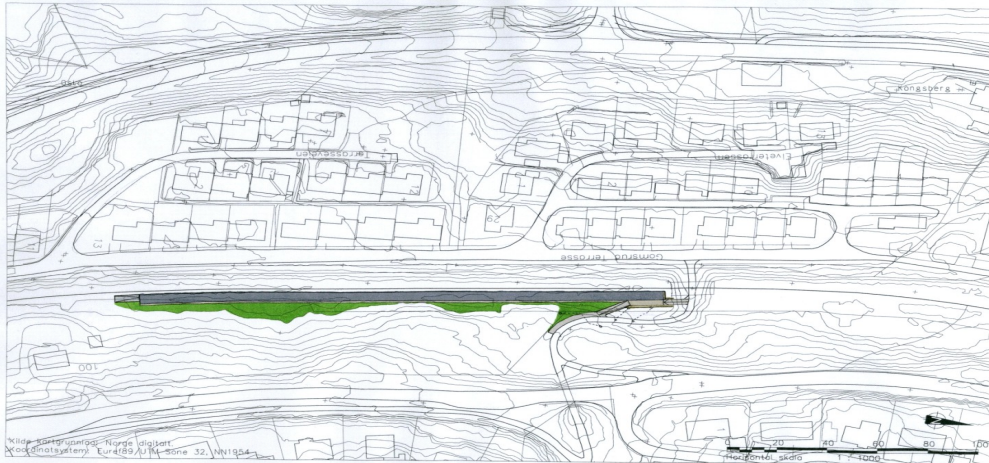
Sentrumsring

Ny bru mellom Numedalveien og Withsgate vil avlaste sentrum for gjennomgangstrafikk. Brua tilrettelegger for gåing, sykkel og kollektivtrafikk i transportarbeidet.

Nytt togstopp på Gomsrud.

Forutsatt at ruteplan for jernbanen gir rom for togstopp, vil Jernbaneverket vurdere togstopp på Gomsrud.

Plattformen kan legges rett sør for eksisterende gangkultvert under sporet og knyttes til gangveisystemet i området. Park-and-ride for privatbiler etableres ved Ove Gjeddens vei. Sykkelparkering etableres tett inntil plattformen. Det legges ikke opp til bilparkering som betjener dette stoppestedet.



Planen legger til rette for nytt togstopp ved Gomsrud som skal betjene Kongsberg Teknologipark.

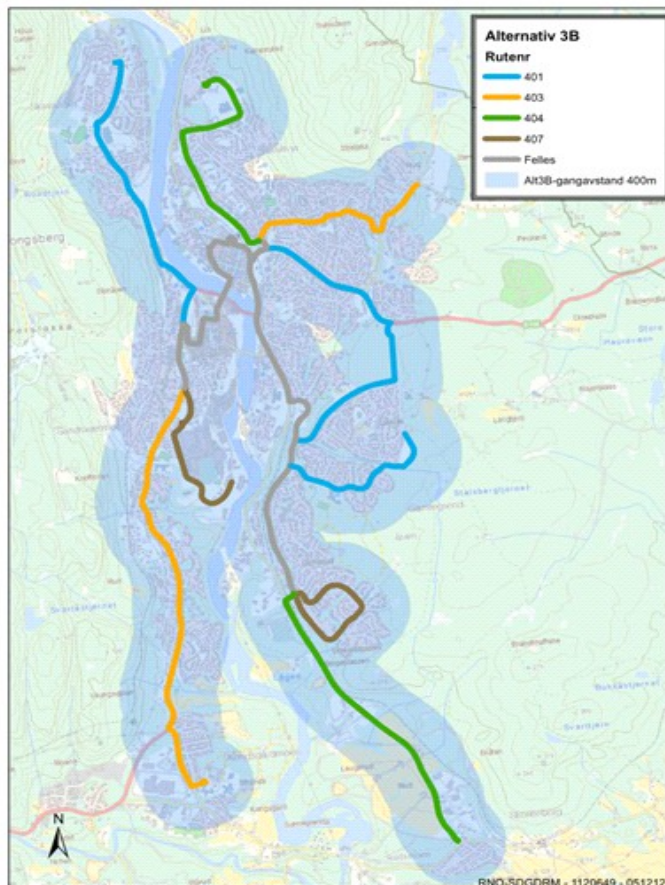
Innkortet togtrasé Hokksund – Kongsberg

Et mulighetsstudie for innkorting av trasé til Kongsberg, gjennomført i regi av Buskerudbysamarbeidet, viser at ny, forkortet toglinje vil komme ut i dagen sør-øst for sykehuset, med direkte tilknytning til Kongsberg stasjon. Samlet planlegging og byggetid vil være minst 10 år.

Planen har inntegnet en infrastruktursone på området for ny toglinje. Før det kan gis tillatelse til tiltak i denne sonen, skal Jernbaneverket uttale seg.

Bussbetjening

Byområdet i Kongsberg kan i framtida betjenes med 4 ruter for bybuss når det etableres en fjerde bussrute mellom og Raumyr og Rudsmoen. Hovedtyngden av ny og eksisterende boligbebyggelse i byområdet vil da ha akseptabel avstand mellom bolig og busstilbud.



Figuren viser framtidige traséer for bybussen i Kongsberg. De blå sonene viser 400-meterssonen fra busslinjene. Hentet fra rapporten «Strekningsvis gjennomgang av kollektivtraseer i Kongsberg, Sentrum og Gamlegrendåsen. Brakar 22.12.2012.»

Sykkel

Hovedvegnett for transportsykklister i byområdet er sikret i sykkelplan for Kongsberg, vedtatt i 2006. Nye bruer nord for Nybrua er viktige tiltak for å øke sykkelbruken.



18. Virkemidler for gjennomføring

Arealavsetting på plankartet og bestemmelser anses ikke for å være tilstrekkelige virkemidler for å få til måloppnåelse med endringer av byggestrukturen. Aktuelle virkemidler er:

Prioritering av utviklingsområdene:

Følgende utviklings-/utbyggingsområder prioriteres:

- Sentrumsplanområdet
- Resten av sone A
- Efteløt boligfelt
- Jondalen boligfelt, ved Idrettsplassen
- Kongsberg syd/Skrubbmoen

I prioriterte områder vil Kongsberg kommune søke å legge til rette med:

- Områderegulering (der dette er nødvendig)
- Prioritering av saksbehandlingsressurser
- Kommunalt vannforsyningsanlegg og avløpsanlegg
- Hovedledninger fram til tilstøtende gate/vei
- Gate/vei fram til områdene i hht kommunal gate/veinorm
- Strøkslekeplasser (opparbeiding og drift)

Endelige prioriteringer nedfelles i reguleringsplaner og handlingsprogrammer.

Kongsberg Tomteselskap AS

Kongsberg Tomteselskap som heleid AS er kommunes viktigste virkemiddel for å dekke boligbehovet og å gjennomføre boligbygging som er vedtatt i kommuneplanen. Kongsberg Tomteselskap og kommunen må samarbeide tett for å få høy måloppnåelse. Tidlig grunnoppkjøp er viktig for å sikre ønsket utvikling. Kommunens eierskapspolitikk er et viktig virkemiddel.

19. Boligbyggeprogram

Boligbyggeprogrammet er satt opp i forhold utbyggingsvolumet i forhold til i teknisk og sosial infrastruktur og i forhold til mål om en større andel av utbyggingen i sentrumsområdet.

Geografisk inndeling er barneskolekretsene. Boligbyggeprogrammet viser omfanget av boligbygging i antall boenheter. Boligbyggeprogrammet er knyttet til § 1.3.1 i bestemmelsene. Boligbyggeprogrammet er retningsgivende for utbyggingsrekkefølgen.

	2014 - 2017	2018 - 2021	2022 - 2025	Boligområde
Jondalen	14	8	8	Ved Idrettsplassen, Baklid, Kittilsplass, spredt
Skavanger	85	40	40	Kongsberg Bruk, Dyrgravvn, Skavanger flyplass Rugdeveien
Wennergborg	40	100	100	Gluggeløkka, Svartås syd, Vestsida
Raumyr	355	445	400	Kampestad, Dyrmyrskogen, Nymoen, fortetting
Madsebakken	410	140	110	Frydenberg, Frydenbergåsen, Gamlegrendåsen nord, Rødshøgda,
Gamlegrendåsen	66	80	0	Lafteråsen, Gamlegrendåsen Terasse, Bingeplass
Kongsgårdmoen/Berg	55/8	32/8	32/8	Skalstadlund, spredt, Saggrenda*
Skrubbmoen	0	315	340	
Efteløt	14	16	16	Efteløtmoen, spredt
Hvittingfoss	31	20	20	Sentrum, Gulliveien

* For Saggrenda forutsettes at skytebanestøy fra Heistadmoen løses.

Boligbyggeprogrammet skal detaljeres ytterligere i boligplanen i forhold til boligtyper og spesielle behov.

20. Kildehenvisninger og bakgrunnsmateriale

Planprogram fastsatt av kommunestyret 17.10.2012.

ROS analyse, vedtatt av kommunestyret 18.01.2012

Felles areal- og transportplan for Buskerudbyen 7.02.2013

Næringsanalyse Buskerudbyen - 3 delrapporter 2012

Survey Næringsarealer, Kongsberg kommune 2012

Utredning av ny bydel Sydbyen Kongsberg, Asplan Viak 2012

Barn i by, Norsk Form, september 2012

Strekingsvis gjennomgang av kollektivtraseer i Kongsberg, Brakar 12/2012

Parkering i Kongsberg sentrum, Analyse og Strategi, Asplan Viak, mars 2013

Handelsanalyse Kongsberg, 19.04.2013

Støyrapport Heistadmoen, Forsvarsbygg 2011

Verdivurdering av grøntområder og løkkelandskap - Innspill til kommuneplan for Kongsberg, april 2012

Gruvearbeidernes kulturlandskap – løkkelandskap i Kongsberg, Buskerud fylkeskommune sept. 2013