Kongsberg kommune

Samfunnsutvikling - arealplan

Saksbehandler:
Kjersti Randen

Saksnummer:
2026/5603- 15

Dato:
28.10.2026

HALVORSEN & REINE AS

Postboks 9327 Åssiden

3063 DRAMMEN

Att.Paulina Oldin

Referat fra oppstartsmøte 21.10.2026 for reguleringsplan 583R Skolegata 18 i Kongsberg bysentrum

Formålet med oppstartsmøtet er å avklare forutsetninger for at planforslaget skal få en best mulig utforming med tanke på realisering, og skal danne grunnlaget for en god planprosess.

Flere av temaene i referatet er generelle. I møtet la vi særlig vekt på å informere om det spesielle, akkurat for denne reguleringsplanen. Det kan derfor være informasjon i referatet som ikke er nevnt direkte i møtet, men som likevel er del av grunnlaget for planarbeidet.

Møtested: Kongsberg rådhus /Teams

Møtedato: 21.10.2026, kl. 10:00 – 11:30

Deltakere:

Tiltakshaver: Jonrog AS ved Roger Rustand og Trine Lauvlid Rustand

Planforetak: Halvorsen og Reine AS ved Paulina Oldin og Øystein Rognebakken

Fra kommunen: Kjersti Randen, saksbehandler, Margrete Vaskinn, fagleder plan

Tiltakshavers presentasjon av formål, idé og omfang:

Planinitiativet skal legge til rette for en mer effektiv utnyttelse av eiendommen som en del av den videre sentrumsutviklingen i Kongsberg. Dagens sentrumsformål videreføres, men det foreslås økte byggehøyder, endrede bestemmelser for takform, endrede byggegrenser og justerte formålsgrenser. Formålet er å skape bedre rammer for en helhetlig og gjennomførbar utvikling av området.

Planen legger opp til en kombinasjon av næring og bolig, med publikumsrettede næringslokaler i første etasje mot Herman Foss gate og boliger i de øvrige etasjene. Dette skal bidra til et aktivt gateplan og styrket byliv, samtidig som det tilføres nye boliger i sentrum. Det skal også sikres gode uteoppholdsarealer og nødvendig parkering.

Innenfor planområdet ligger flere bevaringsverdige bygninger. I Kongsberg kommunes temaplan *Bevaring* er bebyggelsen i nord vurdert som «verneverdig», mens bebyggelsen i sør er vurdert å ha «høy verneverdi». For å legge til rette for den ønskede utviklingen foreslås det å flytte og gjenoppføre deler av den verneverdige bebyggelsen mot Dronningens gate. Dette vil bidra til å

bevare viktige kulturhistoriske kvaliteter, samtidig som det åpner for publikumsrettet virksomhet, eksempelvis servering med uteservering, og etablering av parkeringskjeller. Løsningen kan bidra til økt byliv, aktive fasader og en bedre sammenheng mellom bebyggelsen og de omkringliggende byrommene.

I oppstartsmøtet ble det opplyst at prosjektet tar sikte på å legge til rette for om lag ti boenheter.

Planforslag/ skisser vurdert i oppstartsmøte er datert 17.09.2026.

Beskrivelse av planområdet

Eiendomsforhold

Planen berører følgende eiendommer direkte

- 7800/2, eies av Kongsberg kommune
- 7897/1, eies av Jonrog AS (tiltakshaver)

Se kart over plassering av eiendommene.



Planområdets tilgrensende naboeiendommer

- 7897/1, eies av Ans Sel Eiendomsselskap

Generelt
Dersom utbyggingsområdet ikke samsvarer med eksisterende eiendom, anbefales det å ordne opp i eiendomsforhold, eiendomsgrenser, rettigheter, urådigheter, servitutter osv. snarest mulig slik at dette ikke på et seinere tidspunkt utsetter eller stopper utbyggingsprosessen. Det vil ikke gis byggetillatelse for plassering av bygg over eiendomsgrenser. Framtidige eiendomsgrenser vil baseres på formålsgrenser og tomtegrenser i planen.

Gjeldende planstatus for området

Regionale og nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for klima og energi, stadfestet 20.12.2024

4.3 Retningslinjer for hvordan energi, opptak og utslipp av klimagasser skal ivaretas i arealplanleggingen.

a) Reduksjon av klimagassutslipp skal vektlegges i arealplanleggingen.

i) Kommunene skal legge til rette for utnyttelse av lokale varme- og kjølekilder, herunder

overskuddsvarme. Kommunene skal også legge til rette for fjernvarme eller andre felles løsninger for varme- og kjøleforsyning der det er hensiktsmessig.

j) Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal planmyndigheten vurdere hvordan tilrettelegging for sirkulære løsninger kan bidra til reduserte klimagassutslipp og klimatilpasning, f.eks. samlokalisering, massehåndtering og god infrastruktur for ombruk og avfall.

k) Kommunene skal vurdere og ha dialog med utbyggere om rehabilitering og gjenbruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk enn regulering til riving.

- Planbeskrivelsen og saksframlegget skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er ivaretatt jf. plan- og bygningsloven §§ 4-2 første ledd og 11-14 andre ledd og 12-12 første ledd.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, stadfestet 20.12.2024

3. Generelle retningslinjer for hele landet

3.1 Samordnet areal- og transportplanlegging: Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og fortetting rundt knutepunkter. Hovedtyngden av boliger og fritidsboliger, handel, tjenester og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres i tråd med dette. Nye utbyggingsområder skal lokaliseres med tanke på å minimere transportbehovet, legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange og for å utnytte og ta vare på eksisterende bygninger og infrastruktur der dette finnes.

3.4 Bolig og boligsammensetning: Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.

3.12 Trafikksikkerhet: Planlegging skal ivareta trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygg skolevei.

3.14 Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet: Byer og steders særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk skal ivaretas. I planleggingen skal det ved fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder legges vekt på stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet. Muligheter for gjenbruk av bygninger og fellesskapsløsninger skal vurderes.

3.15 Universell utforming: Planleggingen skal legge til rette for likeverdige muligheter for deltakelse i samfunnet for alle.

5. Retningslinjer for regioner med mindre tettsteder og spredtbygde strøk

5.1 Stedsutvikling og boligbygging: I mindre tettsteder og spredtbygde områder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester. Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til attraktivitet og et levedyktig lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 13.09.2019

Retningslinjene skal legges til grunn i planarbeidet.

Buskerudplanen – Med hjertet for Buskerud, vedtatt 18. juni 2026.

Attraktive byer og tettsteder (kapittel 6.2.1)

Buskerudplanen legger vekt på at by- og tettstedsutvikling skal ha mennesket i sentrum, med gode møteplasser, høy tilgjengelighet og attraktive omgivelser. Det skal legges til rette for levende sentrumsmiljøer med nærhet til tjenester, kulturtilbud og aktiviteter, samt trygge og inkluderende nærmiljøer. Grønne omgivelser, sosiale møteplasser og trafikksikre løsninger for ulike trafikantgrupper trekkes fram som viktige kvaliteter.

Samordnet areal -og mobilitetsplanlegging (kapittel 6.1)

Planen understreker betydningen av å se boliger, arbeidsplasser, tjenester og mobilitetsløsninger i sammenheng. Samordnet areal- og mobilitetsplanlegging skal bidra til redusert transportbehov, økt trafikksikkerhet, god tilgjengelighet og mer bærekraftige reisemønstre. Universell utforming og tilgjengelighet for alle brukergrupper legges til grunn i planleggingen.

Kulturarv som fortrinn og ressurs (kapittel 6.2.2.)

Buskerudplanen fremhever kulturarven som en viktig ressurs for identitet, tilhørighet, bostedsattraktivitet og verdiskaping. Nye utbyggingstiltak skal ta hensyn til og tilpasses fredede og verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. Vern gjennom bruk løftes fram som et sentralt prinsipp for å ivareta kulturhistoriske verdier over tid.

Grønne kvaliteter, natur og overvann (kapittel 6.2.1)

Planen vektlegger betydningen av å bevare og videreutvikle grønne verdier og omgivelser som legger til rette for aktivitet, lek og aktiv mobilitet i hverdagen, samtidig som de styrker klimatilpasningen gjennom håndtering av overvann og redusert sårbarhet for flom.

Trygge og inkluderende lokalsamfunn (kapittel 3.3)

Buskerudplanen understreker betydningen av møteplasser, sosial tilhørighet, aktivitet og trygg ferdsel. Byer og tettsteder skal utformes slik at de fremmer deltakelse, folkehelse, trivsel og inkludering for alle alders- og brukergrupper.

Se Buskerudplanen for flere relevante punkt.

Overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 11.02.2026.

Mål 2 Kongsberg er et klimavennlig og arealeffektivt samfunn – «Kongsberg utvikles arealeffektivt med fokus på et lavt klimagassutslipp»

Strategipunkter:

- Utbygging skal i hovedsak skje gjennom fortetting, arealeffektivisering, utvidelse og transformasjon innenfor eksisterende strukturer
- Arealbruk og transportplanlegging skal støtte bærekraftig mobilitet

Mål 3 Kongsberg er et attraktivt og levende lokalsamfunn – «Kongsberg er en kommune folk ønsker å flytte til, bo i og bli værende i»

Strategipunkter:

- Byliv og møteplasser bidrar til trivsel, livskvalitet og tilhørighet
- Sentrumsområder utvikles med høy kvalitet og mangfold i funksjoner og boligtyper

- Bylivet styrkes gjennom satsing på sentrum, reiseliv og opplevelsesbasert næring

Mål 5 Kongsberg er åpen, trygg og robust – «Kongsberger er et samfunn med tillit, trygghet og evne til å håndtere kriser»

Strategipunkter:

- Offentlige rom og tjenester er universelt utformet og tilgjengelig for alle
- Areal og bygg er klimatilpasset og sikret mot naturfare

Se samfunnsdelen for flere relevante strategipunkter.

Kommuneplanens arealdel, kart og bestemmelser 2022-2030, vedtatt 22.06.2022

Planbeskrivelsen redegjør blant annet for at:

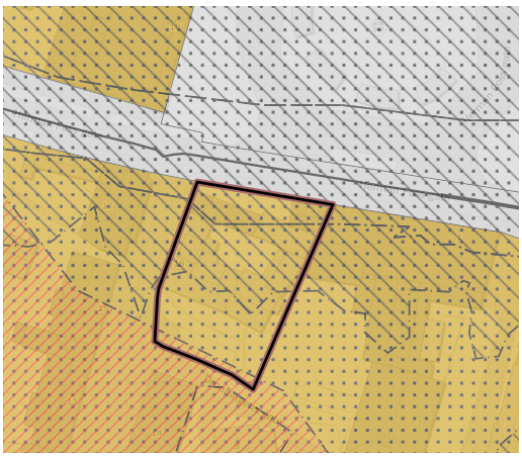
«Sone A er det primære byvekstområdet for å bidra til økt befolkning og arbeidsplasser i gangavstand til sentrum og knutepunktet.»

«Kongsberg har en unik historie, sjel, og stedskarakter som i samspill med byvekst og transformasjon ytterligere kan forsterkes og synliggjøres. En blanding av verneverdige bymiljøer, moderne bymessige kvaliteter og grønne lunger for rekreasjon er et godt grunnlag for å skape et variert og attraktivt sentrum med folkeliv. Bymessige kvaliteter er attraktive både som bomiljø og sted for nærings- og kulturvirksomhet. Et tettere og mer variert sentrum er grunnlaget for mer handel, byliv og aktivitet i sentrum.»

«Fortetting og mer konsentrert bebyggelse er en sentral strategi for å sikre en bærekraftig og klimariktig samfunnsutvikling. Et viktig prinsipp er å finne balansen mellom å ta vare på verdier og særpreg, samtidig som det tilrettelegges for nytenkning og utvikling.»

Planområdet ligger i sone A i kommuneplanen.

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til eksisterende sentrumsformål (faresone flomfare, Støysone – gul sone, Støysone – rød sone). Ønsket formål er dermed i tråd med overordnet plan.



Bildet viser planområdet markert med svart strek i kommuneplanens arealdel.

Følgende bestemmelser i kommuneplanens arealdel/ krav er aktuelle for dette planområdet:

- Generelle bestemmelser - §1
- Bebyggelse og anlegg - § 2.1 Boligbebyggelse (...)
- Næringsbebyggelse - § 2.3

Listen er ikke uttømmende.

Miljøplan for Kongsberg

Følgende mål for klima og energiplanen ble vedtatt av kommunestyret 20.08.2008:

- Fokus på energibruk forankres i planarbeid og reguleringsplaner. Det kreves energiutredning og avklaring av mulighet for bruk av ny fornybar energi i alle nye utbyggingsprosjekter.

Følgende mål for øvrige miljøarbeid vedtas:

- Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg tilgang til leke- og rekreasjonsareal innen kort gangavstand.

Oppsummering under øvrige miljøarbeid som vedtas:

- Minimum 30% av alle nye boliger med tilhørende nærområde skal være livsløpsstandard.

Se miljøplanen for flere relevante miljømål.

Sykkelplan 2014-2023, vedtatt 18.06.2014
Sykkelplanen viser sykkelrutenettet i Kongsberg (kapittel 4), og tiltak for forbedring av sykkelrutenettet (kapittel 5), samt anbefalt valg av sykkelløsning (kapittel 3). Denne gir føringer for dette aktuelle planarbeidet.

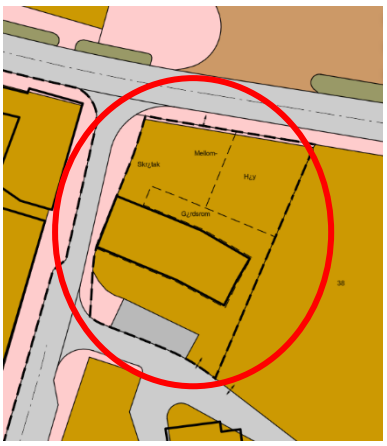


Illustrasjonen er hentet fra Sykkelplan 2014-2023

Temaplan overvann, vedtatt 19.08.2018
Temaplanen beskriver hvordan man skal planlegge for håndtering av overvann. Den inneholder en sjekkliste for hvordan overvann skal redegjøres for i plansaker. Planen må sees i sammenheng med NVEs relevante veiledere, samt kommuneplanens bestemmelser.

Det vises til overvannsplanens hovedmål 2 om å utnytte overvann som en ressurs. På side 38 i overvannsplanen anbefales det å fastsette reguleringsbestemmelser som sikrer at «naturbaserte løsninger for overvann skal hovedsakelig velges. Ved valg av lukket/tradisjonell løsning skal det begrunnes hvorfor naturbasert løsning ikke er valgt». Dette innebærer ikke at lukkede overvannsløsninger er utelukket, men at naturbaserte løsninger skal være førstevalget og vurderes som en integrert del av overvannshåndteringen. Der det er nødvendig, kan naturbaserte og lukkede løsninger kombineres for å oppnå en helhetlig og robust overvannshåndtering.

Detaljplaner



Illustrasjonen er hentet fra Origo – kommunens kartinnsynsløsning.

- Aktuelt planområde vist med rød ring.
- Gjeldende reguleringsplaner i nærheten:
    - 380R Sentrumsplanen, opprinnelig vedtatt 23.03.2011. Sist endret 19.02.2025.
    - 466R Skolegatakvartalet, opprinnelig vedtatt 11.03.2020. Sist endret 26.08.2025.
    - 453R Skolegata 18 – Herman Foss gate 3, vedtatt 14.06.2017.
- Planen vil erstatte hele 453R Skolegata 18 – Herman Foss gate 3, og deler av reguleringsplan 380R Sentrumsplanen. Dette må beskrives når planarbeidet varsles igangsatt.

Det pågår følge planarbeid i området / i nærheten:

- Det pågår følgende planarbeid i området på det nåværende tidspunkt.
    - 380R13 Sentrumsplanen
    - 453R2 Skolegata 18. Planforslaget innebærer at krav om publikumsrettet virksomhet på gateplan fjernes for Skolegata
    - 466R2 Skolegatakvartalet

Innledende føringer for planarbeidet

Foreløpig navn på planen beholdes.

Det er ikke behov for nye veinavn innenfor planområdet.

Planforslaget er en privat detaljregulering

Kommunen har vurdert at planforslaget må behandles som en privat detaljregulering

Vurdering av mindre reguleringsendringer/ planer etter enklere prosess
For at planendringen skal kunne behandles med en forenklet planprosess etter plan- og bygningsloven § 12-14, er det et krav om at «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Planarbeidet innebærer at gjeldende reguleringsplan 453R erstattes i sin helhet. Endringen kan

derfor ikke behandles som en mindre planendring, da den vil gå ut over planens hovedrammer og påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Det vurderes derfor at planendringen ikke kan behandles som en mindre endring.

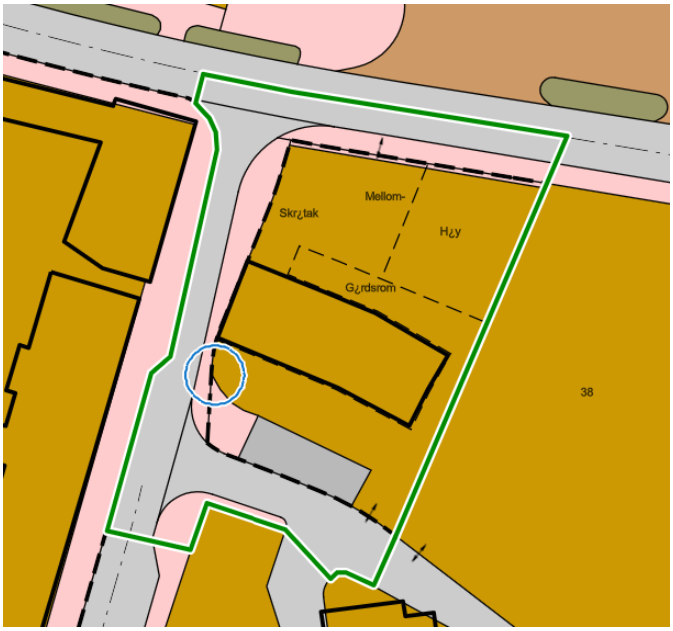
Avgrensning av planområdet



Illustrasjonen viser forslagsstillers forslag til avgrensning av planområdet, innsendt i planinitiativet.

Det anbefales å ta godt i ved varsling av planoppstart for ikke å risikere senere behov for utvidelse av planområdet med ny varsling. Ytterkantene av planforslaget skal tilpasses eksisterende forhold og eventuelle tilstøtende reguleringsplaner.

Kommunen ønsker at planavgrensningen utvides til å omfatte deler av veiarealet i Skolegata, Herman Foss gate og Dronningens gate, se forslag nedenfor.



Illustrasjonen viser forslag til utvidet planavgrensning vist med grønn strek. Blå sirkel viser området som kommunen ønsker å utvide fortauet.

Bakgrunnen for utvidelsen er et ønske om å legge til rette for at den smaleste delen av fortauet langs Skolegata kan opparbeides med en bredde på minimum 2,5 meter (markert med blå sirkel i illustrasjonen over), samt å gi rom for etablering av gatetun i Dronningens gate. Utvidelsen skal også sikre tilfredsstillende siktforhold både ved inn- og utkjøringen til den planlagte parkeringskjelleren og i krysset mellom Skolegata og Dronningens gate.

Langs Skolegata er planavgrensningen ført inn i tilgrensende reguleringsplan 466R Skolegatakvartalet for å unngå at det blir liggende igjen en smal reststripe av reguleringsplan 380R Sentrumsplanen. I Herman Foss gate er planavgrensningen utvidet til veiens senterlinje.

Konsekvensutredning og planprogram

Kommunen og forslagstiller har vurdert at planforslaget ikke faller inn under kravet om konsekvensutredning og planprogram.

«Forskrift om konsekvensutredning, 21.6.2017» er vurdert og planforslaget vil ikke falle inn under § 6 b, og heller ikke under §§ 8 og 10.

Viktige fagtema og utredningsbehov for dette planarbeidet

Planforslaget skal ta utgangspunkt i, og være i tråd med, gjeldende kommuneplan sitt plankart og bestemmelser. Eventuelle avvik skal utredes og begrunnes godt.

Temaer beskrevet i dette kapittelet må vurderes i planarbeidet. Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, og det skal ligge vedlagt tilhørende utredninger/ vurderinger der dette er nødvendig.

Det kan komme ytterligere krav om tematiske vurderinger senere i planprosessen. Oversikten er ikke uttømmende.

Planinitiativet gir mulighet for viktig sentrumsutvikling, men ny bebyggelse må tilpasses kulturmiljøet og styrke byrommene

Planområdet har en sentral plassering i Kongsberg sentrum, og utviklingen av kvartalet vil få stor betydning for bybildet og bymiljøet. Kommunen vurderer derfor at planarbeidets viktigste oppgave er å sikre at ny bebyggelse tilpasses stedets kulturhistoriske verdier og omkringliggende bebyggelse, samtidig som området utvikles med høy arkitektonisk kvalitet og attraktive byrom.

Kommunen mener at byggenes volum, høyder, takformer og fasadeutforming må bearbeides slik at kvartalet fremstår variert og oppdelt, og ikke som et sammenhengende og dominerende bygningsvolum. Særlig bør høydeoppbyggingen og utformingen av hjørnet mellom Herman Foss gate og Skolegata vies oppmerksomhet.

Flyttingen og videreføringen av deler av den verneverdige bebyggelsen gir en mulighet til å ivareta og synliggjøre områdets kulturhistoriske kvaliteter. Kommunen ønsker at den bevarte bygningsdelen plasseres som et tydelig fondmotiv sett fra Skrågata, og at området mot Dronningens gate utvikles som et attraktivt gatetun med oppholdsarealer, grønnstruktur og aktivitet.

Den sentrale beliggenheten ved Kongsberg knutepunkt gir også gode forutsetninger for et variert boligtilbud. Kommunen ønsker at alternative boformer og utleieboliger vurderes som en del av prosjektet, og at planforslaget legger til rette for at gående, syklende og kollektivtransport prioriteres.

Kommunen mener samlet sett at prosjektet har potensial til å styrke byliv, bokvaliteter og stedets identitet, forutsatt at det legges vekt på arkitektonisk kvalitet, kulturmiljø, gode byrom og bærekraftige mobilitetsløsninger.

Estetiske forhold, arkitektonisk utforming og tilpasning til bybildet

Viser til bestemmelsene i kommuneplanen om disse forholdene. Se særlig § 1.11 og § 1.16.

Det må i planforslaget/ planbeskrivelsen bl.a. redegjøres for de forhold som er nevnt i kommuneplanens relevante bestemmelser, deriblant:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Byggehøyder
- Grad av utnytting (%-BYA, BRA)

Det skal vises hvordan tiltakene skal tilpasses terrenget og eksisterende forhold i omgivelsene. Ulike typer dokumentasjon som skisser, foto, snitt m.m. vil være aktuelt. Hvilke krav som skal settes for å sikre gjennomføring av intensjonene skal nedfelles i bestemmelsene.

Det er aktuelt å vise 3D-illustrasjoner/bilder av bygg plassert i terrenget, sett fra noen ulike perspektiver. Byggene bør vises slik de sees fra avtalte punkter.

Kommunen ønsker en bevisst bruk av farger og materialer som bidrar til identitet, variasjon og stedstilpasning. For å unngå et ensartet uttrykk bør en vesentlig del av bebyggelsen gis en fargesetting utenom fargeskalaer i hvit- og gråtoner. Det bør vurderes hvilke fargeskalaer som er best tilpasset stedets karakter og kulturmiljø, samt om prinsipper for material- og fargebruk bør sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Kommunen mener videre at tegl er et naturlig hovedmateriale for fasader mot Herman Foss gate, som følge av gatens karakter og eksisterende bebyggelse. Mot Skolegata bør fasadene i større grad utføres i tre, slik at den nye bebyggelsen i bedre grad tilpasses gatens historiske preg og omkringliggende trehusmiljø.

Kommunen oppfordrer til at det sendes inn en enkel 3D-modell av planforslaget. Modellen skal vise maksimalt utbyggingspotensial innenfor rammene av planforslaget. Se vedlegg 2-10 OM 3D modellering for tekniske spesifikasjoner til 3D-modellen.

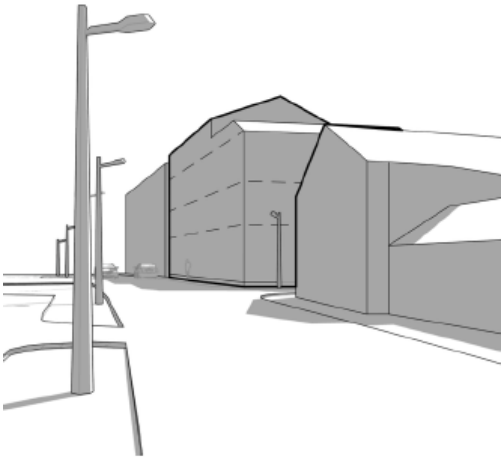
Planområdet har en sentral plassering i Kongsberg sentrum og vil utgjøre en viktig del av bybildet. Utformingen av ny bebyggelse vil derfor være et sentralt tema i planprosessen. Kommunen mener at byggenes volum, høyde, takform og fasadeutforming må vurderes ut fra den visuelle betydningen de vil få i Kongsberg sentrum og deres påvirkning på omkringliggende gater og byrom.

Mot Herman Foss gate
Det eksisterende Gyldenløve-bygget fremstår som et forholdsvis stort og kompakt bygningsvolum på fire etasjer med saltak. Bygningen har en enkel og lett lesbar hovedform, uten større utspring eller komplekse bygningsdeler.

Fasaden er bygget opp rundt en regelmessig og funksjonell vindusrytme, hvor relativt store, enkelt utformede vinduer er jevnt fordelt over fasaden. Dette skaper et ryddig og helhetlig uttrykk, men bidrar samtidig til en viss monotonitet langs den lange fasadestrekningen. Vertikale felt med trappehusvinduer gir fasaden noe rytme og oppdeling, men virkningen er forholdsvis begrenset. Bygget fremstår derfor i stor grad som et sammenhengende og dominerende volum i gatebildet.

Kommunen stiller spørsmål ved om en videreføring eller økning av Gyldenløves gesims- og

mønehøyde over en strekning på om lag 20 meter vil kunne skape en sammenhengende bygningsfront som oppleves som for massiv og ensartet, fremfor å bidra til en ønsket oppdeling av gatefasaden og en mer variert tak- og fasadesilhuett. Selv om en slik løsning kan styrke den bymessige sammenhengen langs Herman Foss gate og redusere inntrykket av Gyldenløve som et enkeltstående dominerende volum, vil den samlede bygningsmassen øke. Kommunen mener derfor at ny bebyggelse må utformes med tydelig volumoppdeling, høydevariasjon og fasadebearbeiding for å unngå et for massivt uttrykk i gatebildet.



Figur 5.3: Illustrasjon fra Herman Foss gate.

Illustrasjon hentet fra planinitiativet.

Kommunen mener at en bebyggelsesstruktur der ny bebyggelse oppføres med noe lavere høyde mot Gyldenløve, før den trappes opp mot et høyere midtparti og deretter ned mot hjørnet mot Skolegata, i større grad vil kunne bidra til å bryte opp kvartalets skala og redusere opplevelsen av lange sammenhengende fasader. En slik høydeoppbygging vil skape en mer variert taksilhuett og bidra til at bebyggelsen leses som flere delvolumer fremfor ett stort samlet bygningsvolum. Dette kan styrke kvartalets arkitektoniske uttrykk, gi en mer nyansert overgang mellom ulike bygningsskalaer og motvirke en monoton og massiv gatefasade.

Hjørnet mellom Herman Foss gate og Skolegata
Det er særlig viktig å lykkes med utformingen av hjørnet mellom Herman Foss gate og Skolegata, ettersom dette vil utgjøre et markant punkt i bybildet og være godt synlig fra flere retninger. Hjørneløsningen vil ha stor betydning for hvordan bebyggelsen oppleves både på avstand og i møte med fotgjengere i gaterommet.

Et avskåret hjørne kan bidra til å markere kvartalshjørnet på en tydelig måte og gi bygningen en mer bearbeidet og bymessig utforming. Samtidig kan en slik løsning redusere opplevelsen av et tungt og massivt bygningsvolum ved å bryte opp fasadeløpene og skape større variasjon i bygningskroppen. Et avskåret hjørne vil også kunne forbedre siktlinjene i gatekrysset og bidra til en mer åpen og inviterende overgang mellom de to gatene.

For publikumsrettede funksjoner i første etasje, som handel, servering eller ulike servicefunksjoner, vil et avskåret hjørne kunne gi lokalene økt synlighet og eksponering mot begge gateløp. Dette kan bidra til økt aktivitet i gateplanet, styrke samspillet mellom bygningen og byrommet, samt understøtte hjørnets funksjon som et naturlig orienteringspunkt og møtested i bystrukturen.

Mot Skolegata

Mot Skolegata er det viktig at høyden på ny bebyggelse både tar hensyn til bebyggelsen på motsatt side av gaten og bidrar til å sikre tilstrekkelig luft, lys og rom rundt plassen foran det verneverdige bygget som skal flyttes.

For ny bebyggelse mot Herman Foss gate og Skolegata ønsker kommunen at det etableres skråtak. For å sikre en tydelig takform og et harmonisk forhold til omkringliggende bebyggelse bør høydeforskjellen mellom gesims og møne være minimum seks meter.

Mot Dronningens gate

Ved flytting av det verneverdige bygget er det viktig at plasseringen og orienteringen utformes slik at bygget blir liggende som et tydelig fondmotiv sett fra Skrågata. Kommunen mener dette vil styrke byggets rolle som identitetsskapende element i bybildet og bidra til å synliggjøre dets kulturhistoriske verdi. En slik plassering vil samtidig kunne gi siktlinjen fra Skrågata et naturlig avslutningspunkt og bidra til å skape et mer karaktersterkt og lesbart byrom.

For å understøtte byggets funksjon som fondmotiv og styrke plassens historiske betydning ønsker kommunen at Dronningens gate sør i planområdet utformes som gatetun. Det verneverdige bygget vil ligge hevet over gatetunet, og høydeforskjellen gir en mulighet til å etablere et trappeanlegg som leder opp til bygningen. Trappen kan fungere som en naturlig forlengelse av byrommet og bidra til å fremheve byggets inngangsparti og arkitektoniske kvaliteter. Samtidig vil trappen kunne understreke bygget som målpunkt i enden av siktlinjen fra Skrågata.

Dersom bygget tas i bruk til serveringsvirksomhet, vil en slik løsning kunne gi gode rammer for aktivitet og opphold rundt bygget. Samspillet mellom gatetunet, trappeanlegget og serveringslokalet kan bidra til å aktivisere området, styrke bylivskvalitetene og gi den historiske bebyggelsen en naturlig og synlig rolle i byrommet. Etter kommunens vurdering er det ikke nødvendig å opprettholde dagens parkeringsarealer i området dersom dette begrenser muligheten til å utvikle plassen som et attraktivt byrom og fremheve det verneverdige byggets rolle som fondmotiv. Det kan i stedet vurderes å etablere sykkelparkering eller én universelt utformet parkeringsplass for forflytningshemmede, dersom behovet tilsier det.

Arealbruk, funksjoner og boligtilbud

Sentrumsformål

Arealformålet sentrumsformål åpner for et bredt spekter av funksjoner, herunder bolig, handel, bevertning, overnatting og ulike former for næringsvirksomhet. Kommunen mener det er viktig at planarbeidet inneholder en bevisst vurdering av hvilke funksjoner som best understøtter områdets rolle i sentrum. Sammensetningen av virksomheter vil ha stor betydning for byliv, bokvalitet, aktivitet og områdets videre utvikling. Samtidig bør planbestemmelsene gi tilstrekkelig fleksibilitet til å møte endrede behov over tid. Bestemmelsene bør derfor legge til rette for et mangfold av virksomheter, samtidig som de sikrer at utviklingen bidrar til et attraktivt, levende og velfungerende sentrum.

Boligbebyggelse

Kongsberg kommune har målsetting om en variert boligsammensetning og legger vekt på fortetting av tidligere utbygde områder. Boligsammensetningen skal vurderes både internt i boligfeltet og i bydelen/ tettstedet. Det er ønskelig at type boliger og størrelsene på boenhetene innenfor feltet, og i nærmeste område/ bydel, har stor variasjon. Det skal vurderes hvilken type boligbebyggelse som bør etableres i dette området, for å ivareta et helhetlig og mangfoldig botilbud.

Kommunen ønsker at alternative boformer vurderes som en del av planarbeidet. Dette kan

omfatte ulike former for bofellesskap, bokollektiv, eierkollektiv, boliger med fellesfunksjoner og andre boligkonsepter som kombinerer private boenheter med delte arealer. Det bør også vurderes om deler av prosjektet kan tilrettelegges for utleieboliger. Planområdets sentrale beliggenhet gjør det særlig godt egnet for et variert boligtilbud som kan møte behovene til ulike aldersgrupper, husholdningstyper og livsfaser.

Hvor mange boenheter, typer boliger, størrelser på boenheter beskrives i planbeskrivelsen. Type boliger og størrelser på boenheter er aktuelle tema i bestemmelsene.

I utbyggingsprosjekter med tre eller flere boenheter skal kommuneplanens krav om tilgjengelighet for boliger følges, jf. bestemmelsenes § 1.15. Eventuelle avvik må begrunnes godt.

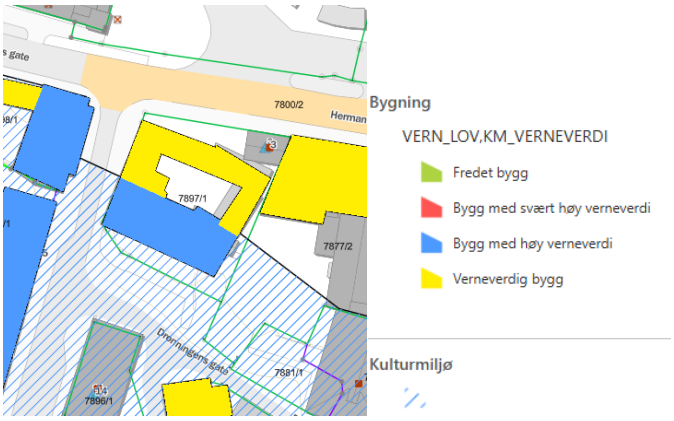
Hvordan kravet til minste uteoppholdsarealer (MUA) er løst skal inn i planbeskrivelsen. Minstekrav til uteoppholdsarealer er satt i kommuneplanens bestemmelser § 2.1.5. Eventuelle avvik må begrunnes godt.

Det skal også redegjøres for planlagt framdrift av utbyggingen og eventuell trinnvis gjennomføring.

Kulturmiljø og kulturminner

Deler av planområdet ligger innenfor et område som av Riksantikvaren er definert som tett trehusmiljø. Slike områder er særlig sårbare for brann og krever at det tas særskilte hensyn til brannforebygging og brannsikkerhet i planlegging og utbygging.

Hele planområdet ligger i tillegg innenfor et definert brannsmitteområde. Dette er områder i eller i tilknytning til tette trehusmiljøer der det er forhøyet risiko for at brann kan spre seg fra én bygning til omkringliggende bebyggelse. Ved planlegging av ny bebyggelse og endringer innenfor området må det derfor legges vekt på løsninger som reduserer risikoen for brannspredning og ivaretar de særlige brannsikkerhetsutfordringene som følger av den historiske trehusstrukturen.



1Illustrasjonen viser sone for kulturmiljø og vernestatusen til bebyggelsen i planområdet. Kartet er hentet fra Origo – kommunens kartløsning.

Den søndre delen av planområdet ligger innenfor et kulturmiljø som er avgrenset i Kongsberg kommunes temaplan for bevaring. Bebyggelsen i den nordlige delen av planområdet er registrert som verneverdige bygninger, mens bebyggelsen i den sørlige delen er klassifisert som bebyggelse med høy verneverdi. Planlegging og utvikling av området må derfor ta hensyn til de kulturhistoriske verdiene og tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur og kulturmiljø.

Det vises til befaring på eiendommen 26.06.2026.

Under befaringen presenterte tiltakshavers arkitekt et skisseforslag for videre utvikling av

eiendommen. Forslaget innebærer at deler av den eksisterende bebyggelsen med verneklasse B (høy verneverdi) bevares og flyttes mot sørøst, mens øvrig eksisterende bebyggelse foreslås revet.

Utformingen av støttemurene ble også diskutert under befaringen. Det kan være aktuelt å fastsette nærmere bestemmelser om materialbruk, høyde, utforming og terrengtilpasning i reguleringsplanen for å sikre en god landskaps- og bymiljømessig løsning.

Barn- og unge

Planforslaget forventes å medføre noe økt trafikk i området. Trafikksystemet, herunder adkomstløsninger, krysningspunkter og intern trafikkavvikling, må planlegges og utformes med særlig vekt på trafikksikkerhet. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn, og det må sikres gode framkommelighets- og tilgjengelighetsforhold for gående og syklende.

Det skal redegjøres for lekeplassdekning og tilgjengelighet til lekearealene, herunder trafikksikker adkomst for barn. I tillegg må skoleveien vurderes og dokumenteres med tanke på trafikksikkerhet. Planforslaget skal vise hvordan hensynet til barn og unges ferdsel og opphold ivaretas.

I gjeldende reguleringsplan er det stilt rekkefølgekrav om at områdets nærlekeplass skal etableres innenfor Skolegatakvartalet (byggeområdene 36, 37, 45 og 46). Per i dag er kun første byggetrinn i Skolegatakvartalet ferdigstilt, og det er derfor bare opparbeidet om lag halvparten av det totale kravet til nærlekeplass, tilsvarende minimum 750 m^2. I forbindelse med dette planarbeidet kan det være aktuelt å inngå en utbyggingsavtale som bidrar til finansiering av den resterende delen av nærlekeplassen.

Urbant naturmangfold

Forslagsstiller må gjøre vurderinger av naturmangfold med utgangspunkt i naturmangfoldlovens prinsipper §§ 8-12

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.6.2009 fastsetter mål for ivaretakelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som også skal legges til grunn for arealplanlegging etter annet lovverk. Det må derfor som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Forslagsstiller må i planbeskrivelsen skrive sin vurdering av alle paragrafene §§ 8 -12 hver for seg. Det er viktig å ikke utelate vurdering av § 10 – om samlet belastning på økosystemet.

Videreføring av alléstrukturen

Skolegata er en av få gater i Kongsberg sentrum som fortsatt har en sammenhengende alléstruktur. Trerekken avbrytes imidlertid ved planområdet før den fortsetter videre langs Herman Foss gate og ved Knutepunktet. En videreføring av trerekken gjennom planområdet vil bidra til å styrke den grønne sammenhengen i sentrum og skape et mer helhetlig og attraktivt gatebilde.

Langs Skolegata er det i dag plantet lindetrær. Dersom det etableres nye trær innenfor planområdet, anbefales det at disse viderefører gatens eksisterende karakter og bidrar til å forsterke allépreget. For å utnytte bytrærnes økosystemtjenester best mulig, bør det etableres permeable flater rundt trærne slik at overvann kan infiltreres til rotsonen. Dette vil styrke både trærnes vekstvilkår og deres evne til å bidra til lokal overvannshåndtering.

Verdifullt bytre

På sørsiden av planområdet står det en stor bjørk som er synlig på de eldste tilgjengelige flyfotoene av området, og som anslås å være minst 80 år gammel. Treet representerer betydelige landskapsmessige, økologiske og klimatiske kvaliteter som det vil ta flere tiår å erstatte.

Store trær har en særlig verdi i bymiljøet. De bidrar med skygge og temperaturutjevning i varme perioder, tilbakeholder og forsinker avrenning av overvann og forbedrer den lokale luftkvaliteten. Samtidig fungerer de som leveområder for fugler, insekter og andre arter, og inngår som viktige elementer i de grønne strukturene gjennom byområdet. Selv om bjørk generelt har begrenset levetid i urbane miljøer sammenlignet med flere andre treslag, kan eldre individer ha betydelig økologisk verdi, også etter at de har dødd.

Kommunen anbefaler derfor at bjørka bevares dersom dette er mulig. Dersom treet må fjernes som følge av utbyggingen, bør det stilles krav om nyplanting av minst ett større og mer langlevd tre. Kartlegging av bytrær i Kongsberg viser at eldre bymiljøer tradisjonelt har hatt et betydelig innslag av edelløvtrær, blant annet spisslønn, lind, ask og alm. Dette er arter som derfor bør vurderes ved en eventuell erstatningsplanting.

Dersom bjørka må felles, anbefales det også at stammen avbarkes og gjenbrukes som et landskapselement eller funksjonelt innslag i uteområdene. Dette kan bidra til å ivareta deler av treets økologiske og estetiske verdi også etter felling.



Illustrasjonen viser en oversikt over eksisterende bytrær (grønn prikk) og felte trær (rød prikk). Kartet er hentet fra Origo – kommunens kartløsning.

Grønt gårdsrom

Som en del av bevaringen og videreutviklingen av den historiske bebyggelsen anbefales det å videreføre gårdsrommet som et grønt oppholdsareal. Den eldre sentrumsbebyggelsen i Kongsberg er kjennetegnet av bygårdsstrukturer med grønne og skjermede bakgårder, og disse utgjør en viktig del av byens historiske karakter og identitet.

Kommunen anbefaler derfor at felles utearealer gis et tydelig grønt preg, enten arealene etableres på bakkenivå eller som oppbygde uteoppholdsarealer. Vegetasjon, trær og permeable

flater kan bidra til å skape attraktive oppholdssoner for beboere og besøkende, samtidig som de styrker den biologiske variasjonen og forbedrer lokalklimaet.

En grønn utforming vil også kunne bidra til lokal overvannshåndtering, redusere varmebelastningen i tettbygde områder og styrke bokvalitetene gjennom mer attraktive og skjermede uteoppholdsarealer. På denne måten kan gårdsrommet videreføre en viktig historisk struktur samtidig som det ivaretar dagens behov for klimatilpasning, rekreasjon og bynatur.

Fremmede arter må belyses i planarbeidet
Kongsberg kommune har egen strategi for fremmede arter: https://www.kongsberg.kommune.no/blokk/963e567e-e2ae-4b2c-9afe-b917420b1a71. Kommunen er pålagt å begrense skadene som fremmedarter gjør på naturmangfoldet. Noen utvalgte fremmedarter er prioritert, og disse er listet opp i kommunens strategi for fremmede arter. Vi ønsker at fremmede arter belyses i planarbeidet, og at det ved behov foreslås tiltak for å bekjempe disse i reguleringsplanen.

Artsdatabanken viser funn av Hvitdodre sør i planområdet som er klassifisert med svært høy risiko.

Energi og klima

Forslagsstiller bør ha høye ambisjoner om klimavennlige løsninger, og vise dette gjennom dokumentasjon på tiltak, og gjennom klimaveilederen

Planarbeidet skal legge vekt på løsninger som bidrar til reduserte klimagassutslipp og en bærekraftig arealutvikling. Det skal i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan nasjonale hensyn knyttet til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er vurdert og ivaretatt gjennom planforslaget.

I tråd med kommuneplanens arealdel (vedtatt 2022) § 1.5 skal det dokumenteres at det er gjort tiltak for å minimere energiforbruk og klimagassutslipp. Det skal gjøres en vurdering av mulighetene for etablering av miljøvennlige energiløsninger i stedet for bruk av strøm, samspillsløsninger med nærliggende bygg og anlegg, og bebyggelse med passiv-, null- eller plusshus-standard. Kommunen oppfordrer til økt bruk av massivt tre, og til økt bruk av grønne tak.

Kongsberg kommune har under utprøving en klimaveileder for reguleringsplaner, som skal hjelpe utbyggere, plankonsulenter og saksbehandlere å ta valg som bidrar til redusert klimagassutslipp når de planlegger. Denne veilederen skal leses og fylles ut basert på hvilke løsninger planforslaget inneholder, og vil følge saken til politisk behandling. Vi oppmuntrer til å ha høye ambisjoner og sikre gode klimavennlige løsninger.

Utslippsfri byggeplass

Kommunen viser til at Glitre Nett har opplyst at strømnettet har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne en utslippsfri byggeplass i området. Det oppfordres derfor til å legge til rette for utslippsfri bygging for å redusere prosjektets klimagassutslipp.

Annen mobil forbrenning fra bygge- og anleggsvirksomhet er blant de største kildene til direkte utslipp i Kongsberg kommune. Ved å benytte elektrisk eller annen utslippsfri energiforsyning på byggeplassen kan utslippene reduseres betydelig. En utslippsfri byggeplass vil også bidra til lavere støynivå og redusert lokal luftforurensning, blant annet gjennom mindre utslipp av svevestøv (PM) og nitrogenoksider (NOx). Dette gir gevinster både for klima, nærmiljø og arbeidsmiljø.

Energiforsyning og energiløsninger

I SPR for klima og energi (2024) fastsettes det at kommunen skal legge til rette for fornybar energiproduksjon. Planområdet har gode solforhold. Ved utforming av bygninger bør takformer, takvinkler og fasader prosjekteres på en måte som ikke unødig begrenser mulighetene for framtidig utnyttelse av solenergi. Det bør legges til rette for at bygningenes utforming understøtter eventuell etablering av solenergianlegg. Kommunen vil samtidig peke på potensialet for bruk av energibrønner som en del av områdets framtidige energiforsyning.

Bevaring og ombruk av bygningsmaterialer

Kommunen oppfordrer til at materialer og bygningsdeler fra den eldre bebyggelsen som planlegges revet, i størst mulig grad ombrukes i prosjektet. Økt ombruk vil bidra til å redusere både ressursforbruk og klimagassutslipp, og samtidig styrke prosjektets klima- og bærekraftsprofil. Det bør redegjøres for hvordan mulighetene for ombruk er vurdert, og hvilke materialer eller bygningsdeler som eventuelt planlegges gjenbrukt. Dette bør omtales i en avfallsplan.

Mobilitet

Forslagsstiller bør prioritere gående, syklende og dokumentere trafikksikre transportløsninger

Veitrafikk er den største kilden til klimagassutslipp i Kongsberg, og en reduksjon i biltrafikken er nødvendig for å nå kommunens klimamål. Planlegging som prioriterer gående, syklende og ulike former for mikromobilitet, bidrar ikke bare til reduserte utslipp, men også til en mer effektiv og menneskevennlig arealbruk. Samtidig reduseres utfordringer knyttet til luftforurensning, støy og arealbeslag, uavhengig av hvilken energikilde kjøretøyene benytter.

Veier
Planforslaget må redegjøre for adkomstforholdene til området, herunder utforming av avkjørsel og rampe til parkeringskjelleren. Beskrivelsen må dokumentere at krav til frisikt ivaretas, og omfatte vurderinger av lengdeprofil og stigningsforhold for inn- og utkjøringen til parkeringskjelleren, samt trafikksikker adkomst videre ut til Skolegata.

Varelevering

Planforslaget må dokumentere hvordan varelevering til næringsvirksomhetene skal ivaretas, og redegjøre for at løsningen kan gjennomføres på en trafikksikker og hensiktsmessig måte uten å komme i konflikt med øvrige funksjoner i området.

Parkering for bil, sykkel, MC/moped, HC, el-bil

Utgangspunktet er kommuneplanens krav. Se særlig § 1.22 Parkering. Hvordan parkering dekkes i henhold til disse bestemmelsene må redegjøres for i planforslaget. Eventuelle avvik må begrunnes godt.

Det må dokumenteres rettigheter til parkering, om kravet til parkering skal løses på andre eiendommer enn sine egne.

Kommunen stiller spørsmål ved behovet for å opprettholde de to langsgående parkeringsplassene i Dronningens gate. Etter kommunens vurdering bør arealet i større grad benyttes til grønt- og oppholdsformål, gjerne som en del av uteserveringen ved det verneverdige bygget. Dersom det er behov for parkering, kan sykkelparkering eller én universelt utformet parkeringsplass for forflytningshemmede vurderes.

Arealet bør utformes i tråd med ambisjonen om et gatetun/shared space og samtidig fremheve det verneverdige bygget som fondmotiv fra Skrågata. Parkerte biler vil kunne svekke både byggets synlighet og kvaliteten på byrommet. En løsning med vegetasjon, oppholdsarealer og

eventuell sykkelparkering vil etter kommunens vurdering bidra til å styrke stedets identitet og gi området et mer attraktivt og bymessig preg

Fortau, gang- og sykkelveier og gangsmett
Det er særlig viktig å ivareta gående og syklende i planområdet. Det skal legges vekt på trafikksikkerhet både i anleggsfasen og i den permanente situasjonen etter utbygging. Planforslaget må dokumentere at trafikkløsningene gir tilfredsstillende sikkerhet for myke trafikanter, og det skal vurderes om det er behov for ytterligere ulykkesforebyggende tiltak i og omkring planområdet.

Kommunen legger til grunn at flyttingen av den verneverdige bebyggelsen benyttes som en mulighet til å forbedre forholdene for gående langs Skolegata. Ettersom planforslaget samtidig innebærer at sentrumsformålet utvides inn over kommunal grunn sør i planområdet, forventer kommunen at tiltakshaver avstår nødvendig areal til utvidelse av fortauet langs Skolegata. Det bør legges til rette for et fortau med en bredde på minimum 2,5 meter. Dagens fortau er om lag 1,5 meter bredt forbi støttemuren, noe som gir begrenset framkommelighet og utfordringer knyttet til vinterdrift og brøyting. En utvidelse av fortauet vil bidra til bedre tilgjengelighet, økt trafikksikkerhet og mer robuste drifts- og vedlikeholdsforhold.

Kollektivtransport
Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Kongsberg knutepunkt, og har dermed svært god tilgjengelighet til kollektivtransport. Forholdene ligger godt til rette for at beboere, ansatte og besøkende kan benytte kollektivtransport som et attraktivt alternativ til bil.

Trafikkanalyse
Det må gjennomføres en trafikkanalyse som gir et bilde på trafikksituasjon med ny regulert situasjon.

Støy

Forslagsstiller må dokumentere at støykrav kan oppfylles

Deler av planområdet mot Herman Foss gate ligger innenfor gul støysone, og en mindre del av bebyggelsen i Herman Foss gate 3 ligger innenfor rød støysone.

Det er behov for utredning av støy for eksisterende kilder og som konsekvens av utbyggingen på som følge av økt trafikk og eventuelt som følge av aktiviteter på virksomheten. Som grunnlag for dette vil det være behov for trafikktall og/ eller trafikkvurdering/ -utredning. Støyrapport skal inneholde forslag til avbøtende tiltak og redegjøre for:

- Hvilke avbøtende tiltak som har vært vurdert
- Hvilke løsninger som er valgt
- Begrunnelse for valg av løsning
- Og om det finnes alternative løsninger

Planområdet er avsatt som avviksområde i forhold til støy-retningslinjene (T-1442).

Det er egne bestemmelser om støy for boliger i sone A i sentrum:

a) Minst 50 % av oppholdsrommene og minst 50 % av soverommene i hver boenhet skal ha minst ett vindu/glassdør som kan åpnes i fasade med støybelastning Lden=55 dB eller lavere.

b) Oppholdsrom og soverom som har støybelastning over Lden=55 dB ved alle vinduene skal ha tilstrekkelig beskyttelse, slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperaturer og solforhold uten at vinduene åpnes.

Det er behov for en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen, særlig viktig ettersom det bor folk rundt planområdet. Det må stilles rekkefølgekrav om at denne skal foreligge før igangsettings kan gis. En slik plan skal inneholde opplysninger om framdriftsplan, varslingsrutiner, kontaktpersoner m.m. Det oppfordres til god dialog med naboer.

Den til enhver tid gjeldende retningslinje fra Klima- og miljødepartementet om behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal overholdes.

Vann, avløp og renovasjon

Forslagsstiller må dokumentere tilfredsstillende løsninger for vann, avløp, overvann og renovasjon

Det er viktig at forhold knyttet til vann, avløp og overvann vurderes så tidlig som mulig i planleggingen av prosjektet. En tidlig avklaring av disse forholdene vil gi et bedre grunnlag for å vurdere både kostnader, tekniske løsninger og muligheter for gjennomføring.

Brannvann

Behovet for brannvann må vurderes som en del av planarbeidet. Det må dokumenteres at tilgjengelig slokkevannskapasitet er tilstrekkelig for den planlagte utbyggingen, og at krav til brannvannsforsyning kan oppfylles i samsvar med gjeldende regelverk og anbefalinger fra brann- og redningsmyndighetene. Vurderingen bør omfatte både tilgjengelig vannmengde, trykkforhold og tilgang til egnede uttakspunkter for slokkevann.

Til orientering har kommunens vannledningsnett god kapasitet i området. Det forventes derfor ikke at brannvannsforsyningen vil medføre vesentlige utfordringer, men behovet må likevel dokumenteres som en del av planforslaget.

Planområdet ligger innenfor et område definert som tett trehusbebyggelse i Kongsberg. Det vises særlig til rapporten *Brannsikring av tett verneverdig trehusbebyggelse i Kongsberg* (vedlagt), herunder anbefalingene på side 21, samt Riksantikvarens klassifisering av verneverdige trehusmiljøer.

Det forutsettes at krav til brannsikkerhet ivaretas i den videre prosjekteringen. Dette omfatter blant annet tilfredsstillende sikkerhetsavstander mellom bygninger, nødvendige brannforebyggende tiltak og øvrige krav som gjelder for utbygging innenfor områder med tett trehusbebyggelse.

Det vises også til *Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper i Kongsberg kommune*, som er tilgjengelig på Kongsberg kommunes nettsider. Planforslaget skal redegjøre for hvordan krav til adkomst, oppstillingsplasser og framkommelighet for rednings- og slukkemannskaper er ivaretatt.

Avløp

Kommunens avløpsnett i området er separert.

Eksisterende tilknytninger må vurderes opp mot den planlagte bebyggelsen og oppgraderes ved behov.

Dokumentasjon på avløpssituasjon som må beskrives i planleveransen:

1. Hvilket tettsted saken hører til (Det vil si hvilket renseanlegg.)
2. Dagens status på renseanlegget.
3. Oppgi hvor mange pe (personekvivalenter) planforslaget maksimalt vil kunne romme (forslagsstiller beskriver i VA-planen) – spør Seksjon VAR i kommunen hva slags pe-beregning de har.

4. Beskrivelse av hva slags konsekvenser det får å koble til flere abonnenter. (Risiko- og sårbarhet ved å koble til nye abonnenter. – ta det inn i ROS-analysen – renseanlegg er samfunnskritisk infrastruktur)
5. Fremdriften, tidsmessige byggetrinn, på byggeprosjektet må oppgis.
6. Er det virksomhet på eiendommen i dag, som vil bli trukket fra ved ny etablering i tråd med planforslaget?

Rammeplan for VA-anlegg (og overvann)
Overordnet rammeplan for VA-anlegg (og overvann) skal være en del av planleveransen. Den skal blant annet se på følgende forhold:

- Beliggenheten av eksisterende ledningsnett. Er det behov for ny innmåling?
- Kapasitet på det eksisterende ledningsnettet. Hva kan brukes av eksisterende nett?
- Beliggenhet av aktuelle påkoblingspunkter.
- Rammeplanen skal vise hvilke lendinger som skal være offentlige/ private.
- Det må også følge med en vurdering av kvalitet og kapasitet for både VA- anlegg og brannvannsdekning i rammeplanen.

Bestemmelser for byggeområder må være åpne for at VA-ledninger kan legges der.

Renovasjon
Oppstillingsplass for renovasjon skal etableres i samarbeid med kommunens renovasjonsavdeling og tilpasses den renovasjonsløsningen som velges av tiltakshaver. Plasseringen må vurderes med hensyn til tilgjengelighet og manøvreringsforhold for renovasjonskjøretøy, samt sikre en effektiv og trafikksikker renovasjonshåndtering.

Renovasjonsanlegg skal etableres på egen eiendom. Tømming fra fortau tillates ikke. For større anlegg kan det være aktuelt å vurdere nedgravde renovasjonsløsninger. Det må også vurderes om det er behov for særskilte tiltak for å sikre gode driftsforhold, trafikksikkerhet og et tilfredsstillende nærmiljø.

Næringsvirksomheter står i utgangspunktet fritt til å velge renovasjonsløsning. Planforslaget skal likevel redegjøre for hvordan avfallshåndtering og kildesortering er tenkt løst, herunder arealbehov, tilgjengelighet og eventuelle løsninger for ulike avfallsfraksjoner.

Det skal vurderes om renovasjonsanlegget bør reguleres som eget arealformål, eller om renovasjonsløsningen kan inngå som en del av et annet reguleringsformål. Valgt løsning og begrunnelse for denne skal framgå av planforslaget.

Overvann

Overvannshåndtering og grunnforhold skal utredes og redegjøres for i planforslaget. Overvann skal håndteres etter tretrinnsprinsippet med infiltrasjon, fordrøyning på egen eiendom og sikker flomvei. Løsningene skal utformes i samsvar med Temaplan for overvann i Kongsberg kommune, kommuneplanens bestemmelser, særlig § 1.7, samt de til enhver tid gjeldende retningslinjer og veiledere fra NVE.

Ved beregning av overvannsmengder skal det legges til grunn et klimapåslag på 40 %. Det skal dokumenteres at planområdet kan håndtere både ordinære nedbørshendelser og framtidige klimaendringer uten å medføre uakseptable konsekvenser for egen eller omkringliggende eiendom. Plan for overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen ved Seksjon vei og trafikk.

Kommunen ønsker økt bruk av blågrønne løsninger i overvannshåndteringen. For fordrøyning og

håndtering av nedbør bør det derfor vurderes åpne og naturbaserte løsninger som regnbed, grønne tak, fordrøyning på tak eller andre overflatiske tiltak, framfor lukkede anlegg og betongkonstruksjoner under bakken. Håndtering av overvann kan skje gjennom infiltrasjon til grunnen, fordrøyning eller en kombinasjon av disse løsningene.

Dersom grunnforholdene ikke gir tilstrekkelige muligheter for infiltrasjon, skal behovet for fordrøyningsmagasin vurderes. Eventuelle fordrøyningsmagasiner skal som hovedregel dimensjoneres slik at utløpet ikke overstiger 1 l/s per dekar nedbørsfelt. Magasinene skal utformes slik at de er tilgjengelige for inspeksjon, drift og vedlikehold.

Arealer avsatt til overvannshåndtering, herunder infiltrasjons- og fordrøyningsløsninger, skal sikres i planen og innarbeides i plankartet der dette er nødvendig. Detaljerte løsninger for overvannshåndtering skal fremgå av VA-planene og være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak.

Grønnstruktur, vegetasjon og blågrønn andel

Kommuneplanens bestemmelser §§ 1.11 og 1.12, med tilhørende retningslinjer skal være utgangspunkt for planlegging og ivaretakelse av grøntstruktur, vegetasjon og den blågrønne andelen innenfor reguleringsplanområdet. Det må avklares om det er gangsmetter som bør etableres

Vannforskriften

Vannforskriften § 12 skal vurderes i saksbehandlingen. I alle planer som kan tenke seg å kunne påvirke en vannforekomst, skal det framgå hvilken type påvirkning det er snakk om, både grad av påvirkning og konsekvens for miljømåloppnåelsen. Dette må dere ta inn som eget tema/ vurdere i planbeskrivelsen. Vurderingen må begrunnes.

Nærmeste vannforekomst her er Numedalslågen Pikerfoss – Nybrufoss (ID 015-1359-R)

Bruk Vann-Nett Portal for å gjøre disse vurderingene: https://vann-nett.no/waterbodies/map

Samfunnssikkerhet og ROS-analyse (flom, skred osv.)

Det skal utarbeides ROS-analyse for aktuelle tema i planens influensområde. ROS-analysen skal utarbeides i samsvar med veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* utgitt av DSB i 2017. Aktsomhetskartene i NVE Atlas vil angi en del tema som kan være aktuelle. Se gjerne også ROS-analysen tilknyttet kommuneplanens arealdel. Det er viktig å kartlegge mulig risiko og vurdere hvordan man kan unngå eller redusere uakseptabel risiko slik at den kommer ned på et akseptabelt nivå.

Nødvendige tiltak skal utredes og innarbeides i reguleringsplanen med rekkefølgebestemmelser. Påvirkning på natur- og kulturverdier skal ikke inngå i ROS-analysen, men utredes og omtales i planbeskrivelsen.

Uønskede hendelser grupperes ofte i naturhendelser og andre uønskede hendelser. For naturhendelser viser vi her også til NVEs digitale veileder: «Unngå innsigelse fra NVE i arealplaner» - tema naturfare - som finner her: Veileder: Unngå innsigelse fra NVE i arealplaner: Naturfare

Flom

For dette området er flom i stor grad overvannsflom. Se til avsnitt om overvann. Hvilke flomveger som vil oppstå når overvannsanlegg går tett eller blir overbelastet skal utredes og vises på kart.

For byområdet og Hvittingfoss er avrenningslinjer og oppstuving beregnet i 2018. Ved utarbeidelse av planforslag skal det gå fram hvordan disse opplysningene er tatt hensyn til.

Kvikkleireskred
Planområdet ligger under marin grense (se figurer under), det må derfor gjøres en vurdering av grunnen for å sjekke områdestabiliteten. Ved tiltak i område under marin grense, som kan påvirke områdestabiliteten, skal det gjøres geoteknisk utredning og utarbeides dokumentasjon som viser at stabilitet for området er ivaretatt. Det må også vurderes behov for videre grunnundersøkelser/ analyser. De som utfører arbeide med geotekniske vurderinger/ rapporter skal ha ingeniørkompetanse tilsvarende mastergrad med fordypning i geoteknikk.



Illustrasjonen mulighet for marin leire til venstre, og aktsomhetskart for kvikkleireskred til høyre.

Konklusjon og evt. oppsummering av de viktigste fagtema/utredningsbehov for planarbeidet:

Kommunen har vurdert planarbeidet i forhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd, og mener at planinitiativet bør kunne føres fram til et planforslag som kan politisk behandles.

Forslagsstiller kan nå starte arbeidet med å kunngjøre varsling av oppstart av planarbeidet etter § 12-8 tredje ledd og høring av planprogram.

Kritiske punkter for planen*:*

- Ny bebyggelse må ha volumoppdeling og variert utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- Særskilt arkitektonisk bearbeiding av hjørnet mellom Herman Foss gate og Skolegata.
- Ny bebyggelse mot Herman Foss gate og Skolegata bør utformes med skråtak og en tydelig takform tilpasset omkringliggende bebyggelse.
- Fortauet langs Skolegata må utvides for å gi bedre forhold for gående.
- Flyttingen av den verneverdige bebyggelsen må sikre at byggets kulturhistoriske verdi og identitetsskapende rolle ivaretas.

- Styrking av grønne kvaliteter og trær som bidrar til et attraktivt bymiljø og god overvannshåndtering.

Liste over rapporter/analyser som skal leveres sammen med planforslaget:

- Dokumentasjon på tiltak for å minimere energiforbruk og klimagassutslipp
- Klimaveileder for reguleringsplaner – utfylt
- Trafikkanalyse
- Plan for overvannshåndtering
- Rammeplan for VA-anlegg
- Støyrapport
- ROS-analyse
- Geoteknisk rapport/vurdering
- 3D-modell

Tabell – sjekkliste

Under følger en tabell over temaer beskrevet i dette referatet som skal følges opp i planarbeidet. Temaene svarer til avsnittet med tilsvarende navn i referatet. Alt som står under det aktuelle avsnittet, skal være svart ut og beskrevet i planarbeidet. Forslagsstiller krysser av i egen kolonne når temaet er behandlet, og skriver henvisning til hvor i planleveransen man kan finne dette (for eksempel henvisning til sidetall i planbeskrivelse, hvilket punkt i bestemmelser og hvordan i kart).

Dette hjelper både forslagsstiller og kommunen å vurdere om planforslaget er komplett. Tabellen kan klippes ut og legges i eget dokument sammen med planleveransen.

Tema	**Behandlet (forslagsstiller)** **Henvisning til planleveransen**	**Forslagsstillers kommentarer eller spørsmål**
Eiendomsforhold		
Alle relevante statlige planretningslinjer, regionale og nasjonale føringer		
Er planen i tråd med kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, samt temaplaner?		
Beskrivelse av forholdet til eksisterende reguleringsplaner		
Estetiske forhold, arkitektonisk utforming og		

tilpasning til bybildet		
Arealbruk, funksjoner og boligtilbud		
Kulturmiljø og kulturminner		
Barn og unge		
Urbant naturmangfold		
Energi og klima		
Mobilitet		
Støy		
Vann, avløp og renovasjon		
Overvann		
Grønnstruktur, vegetasjon og blågrønn andel		
Vannforskriften		
Samfunnssikkerhet og ROS		

Planprosessen

Framdrift i planprosessen

Det ble avtalt at forslagsstiller utarbeider en fremdriftsplan for den videre planprosessen.

Kommunen anbefaler at forslagsstiller orienterer Utvalg for miljø og utvikling om planarbeidet på et tidlig tidspunkt i prosessen. Det gjenstår ett politisk møte før jul, 30. november, mens første møte etter årsskiftet er planlagt 1. februar. Orienteringen bør innarbeides som en milepæl i fremdriftsplanen.

Antatt tidspunkt for varsling av planoppstart: i løpet av uke 46.

Antatt tidspunkt for leveranse av komplett planforslag til kommunen: ikke oppgitt.

For at denne framdriftsplanen skal kunne opprettholdes, er det viktig at fristene som er satt, holdes.

Varsel om oppstart:
Neste trinn i planarbeidet er at planforetaket skal varsle om oppstart. Varslingsmaterialet, må sendes til kommunen for utsjekk, med minimum én ukes frist, før det kan varsles oppstart.

Før det kan varsles om oppstart av planarbeidet, må det sendes inn sosi-fil av planomrisset.

Kopi av varslingsannonsen i avisa, med tydelig dato for når den var i avisa, må sendes inn til kommunen så snart som mulig etter varsling.

Godkjent, komplett planleveranse:
Denne må sendes saksbehandler minimum syv uker før behandling i Utvalg for miljø og utvikling (UMU). I denne planen forventes det noe større arbeidsmengde på grunn av krav om planprogram/konsekvensutredning. Det bør derfor vurderes om det skal avtales tidspunkt for

innsending av materiale. Ferie kommer i tillegg. Oversikt over møtedatoer finnes på kommunenes nettside.

Utbyggingsavtale og infrastrukturfond

Tiltaket vil trolig utløse behov for utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og kommunen, se punkt om barn- og unge ovenfor. Inngåelse av utbyggingsavtale er frivillig, og dersom dette er aktuelt, så bør varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale kunngjøres av tiltakshaver samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtalen skal ta utgangspunkt i dokument 10-1 MAL utbyggingsavtale Kongsberg kommune.

For mindre prosjekter kan det i enkelte tilfeller være aktuelt å innbetale til kommunalt infrastrukturfond i stedet for å opparbeide leikeplasser og annen infrastruktur.

Medvirkning

Tidlig informasjon og dialog med berørte parter bidrar ofte til større aksept for tiltaket.

Dersom planen gjelder tiltak som vil berøre eksisterende boliger/ fritidsboliger, så oppfordres planforetak/ tiltakshaver til å avholde dialogmøte med berørte parter.

Planforslaget skal redegjøre for:

- hvordan prosjektet gjennomfører samarbeid, medvirkning og informasjonsdeling med berørte parter
- om det er behov for en fysisk arena for medvirkning i tillegg til den lovfestede prosessen, jf. pbl.
- hvordan prosjektet sikrer medvirkning fra «de stille stemmene» og grupper som krever spesiell tilrettelegging

Nyttig informasjon om utarbeidelse av reguleringsplan/ reguleringsprosessen

For tips og dokumenter, som standard reguleringsbestemmelser, standard adresseliste, bestilling av kartdata, annonsering i lokalavisa osv. se kommunens nettside: https://www.kongsberg.kommune.no/artikkel/produksjon-av-reguleringsplaner.

Kunnskap om Kongsberg - Kongsberg kommune er en nettside med grunnleggende kunnskap om Kongsberg innen ulike relevante temaer. Vi anbefaler å bruke denne i planarbeidet.

Referatet fra oppstartsmøtet skal sendes til alle firmaer som er involvert i planen.

Kommunen oppfordrer planforetak til underveis å sende inn foreløpige utkast til plandokumenter for kommentering. For at vi skal kunne gi en konstruktiv tilbakemelding ber vi om å motta både plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, samt relevante rapporter. Er det spesielle problemstillinger som ønsker besvart, må dette komme tydelig fram.

Det kan bli behov for avklaringer med andre instanser i kommunen eller med offentlige instanser som fylkeskommunen, statsforvalter o.l. I så fall, ta kontakt med saksbehandler for planen, for å avklare om saksbehandler skal koordinere kontakten.

Dersom det går mer enn ett år fra oppstartsmøtet til mottatt planleveranse som kan godkjennes som komplett, kan det bli satt krav om nytt oppstartsmøte før man går videre med planarbeidet. For planarbeider som blir liggende over ett år uten at kommunen registrerer noen framdrift, kan kommunen uten forvarsel sende gebyrfaktura for utført arbeid.

Kommunens gebyrregulativ

Gjeldende gebyrregulativ ble ikke gjennomgått på møtet, men er lagt ved referatet til informasjon.

Faktura for behandlingsgebyr skal sendes til:
Jonrog AS
v/Roger Rustand (roger@r1-gruppen.no)
Karussestubben 10, 3334 Flesberg

Organisasjonsnummer: 982082277

Bekreftelser

Utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Bl.a. innspill fra naboer og organisasjoner, innspill/krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til behov for endringer i planarbeidet og framdrift i planprosessen.

Dersom noen av deltakerne på oppstartsmøtet har kommentarer til referatet, kontakt saksbehandler. Dersom vi ikke hører fra dere innen to uker etter at referatet er mottatt, anser vi referatet som godkjent.

Kontaktinformasjon

Planforetak og tiltakshaver

Kontaktperson for planforetaket:

Halvorsen & Reine AS

v/ Øystein Rognebakke/Paulina Oldin (rognebakke@heras.no/paulina@heras.no)

Postboks 9327 Åssiden, 3063 Drammen

For framtidige tilbakemeldinger fra kommunen til planforetaket, vil det bli sendt kopi til tiltakshaver:

Jonrog AS

v/Roger Rustand (roger@r1-gruppen.no)

Karussestubben 10, 3334 Flesberg

Kommunen

Kommunens saksbehandler for dette planarbeidet har epost-adresse kjersti.randen@kongsberg.kommune.no og telefonnummer 41880519.
Planleveranser og annen viktig epost sendes til pbl@kongsberg.kommune.no for journalføring, med kopi til saksbehandler.

Dersom det skal sendes over større datamengder, benytt eDialog. (Gå inn på våre hjemmeside: kongsberg.kommune.no og søk på eDialog).

Vennligst oppgi plannummer 583R ved alle henvendelser.

Med hilsen

Kjersti Randen

Rådgiver arealplan

Dokumentet er signert elektronisk

Vedlegg:

1 583R Skolegata 18 DOK-analyse, datert 09.10.2026
2 Rapport Brannsikring av tett verneverdig trehusbebyggelse i Kongsberg, datert 01.06.2026
3 2-3B VEDLEGG til referat oppstartsmote
4 1-07 Gebyr 2026 reguleringsplan
5 Utkast til klimaveileder for Kongsberg kommune 28-10-2024
6 2-10 OM 3D modellering

Kopi:

R1 GRUPPEN AS	Karussestubben 10	KONGSBERG

Intern kopi:

Seksjon Vei og Trafikk

Vann, avløp og renovasjon