



KONGBERG
KOMMUNE

407R-2 Frogs vei 21 – 27, endring Planbeskrivelse



Datert 26.07.2019

1 HVA DENNE PLANBESKRIVELSEN INNEHOLDER

1.1 Historikk

Gjeldende reguleringsplanen for 407R Frogs vei 21 – 27 er utviklet av studentsamskipnaden som regulerte eiendommen med tanke på at det kunne bygges blokker på det ledige arealet på tomta:



3D illustrasjon sett fra sørøst

Figur 1 Illustrasjon til gjeldende reguleringsplan – utarbeidet av LPO

Siden har Kongsberg kommune kjøpt opp eiendommen og leier ut eksisterende boliger på eiendommen.



Figur 2 Foto fra 2012

1.2 Planbeskrivelse for endringen

Denne planbeskrivelsen (407R-2) beskriver ikke overordna prinsipper eller forholdet til plassering av boliger/handtering av skoleveg/grøntstruktur/kulturminner/forurensning m.m.

Utbyggingen bygger på den planbeskrivelsen som er utarbeidet for gjeldende plan. Det er kun forholdet til endringen som beskrives.

I tillegg er det tatt med tema som overvann, støy og trafikksikkerhet.

Forside illustrasjon

Utsnitt av skisse for Bufetat, Statsbygg våren 2019

2 SAMMENDRAG

2.1 Oppsummering

Kongsberg Tomteselskap AS og Kongsberg kommune har gått sammen om å omregulere deler av kommunens eiendom i Frogs vei 21 – 27. Formålet med omreguleringen er å tilrettelegge for etablering av ungdomshjem (Bufetat).

2.2 Nøkkelinformasjon

Tema	Nøkkelinformasjon
Bydel/område	Nedre del av eiendommen Frogs vei 21 – 27 på Raumyr
Gjeldende reguleringsplaner	Byplan 407R-2 Frogs vei 21 – 27 og 461R Edvardsløkka
Forslagstiller	Kongsberg kommune i samarbeide med Kongsberg Tomteselskap
Planens areal	Planendringens areal er 8 da
Grad av utnyttelse	40 % BYA.
Aktuelt nybygg	Boligbygg for Bufetat
Aktuelle utfordringer	Bolig- og næringsutvikling, transport/støy, overvann
Varsel om innsigelser	Nei
Konsekvensutredningsplikt	Nei
Varsling av planoppstart	01.03.2019

2.3 Kort beskrivelse av området

Arealet som omreguleres er nedre del av tomta i Frogs vei 21 – 27.

I øvre del av tomta er det 4 eksisterende bolighus som eies av kommunen. Det er ikke planer nå, om å endre disse.

For å gi en hensiktsmessig tomt for Bufetat, er også sørøstre hjørnet av Statsbygg sin eiendom, tatt inn i prosjektet.

Det er nødvendig å omregulere internvegen opp til eksisterende boliger.



Figur 3 Oversikt over planområdet

2.4 Hensikten med reguleringsendringen

Underveis i planarbeidet med 461R Edvardsløkka (flata med det tidligere høyskolebygget) kom Statsbygg med ønske om å tilpasse reguleringsplanen til etablering av statlig ungdomshjem.

Statsbygg mente at avstanden til bysentrum, skole og friområde, gjorde dette til en god plassering for ungdomshjemmet. Kommunen er enig i de overordnede vurderingene, men kom likevel fram til at plassering av ungdomshjem ute på flata, ikke var god arealbruk. Ungdomshjemmet er som navnet tilsier, i hovedsak en boligfunksjon. Statsbygg ønsket også en lav utnyttelse og en skjermet plassering.

Kommunen ønsker å tilby Bufetat tomt i Kongsberg. Dette gir Kongsberg tiltrengte partnerarbeidsplasser som et supplement til teknologiarbeidsplassene.

Ved vedtak av reguleringsplanen for Edvardsløkka ga kommunestyret rådmannen i oppdrag å finne en alternativ tomt for ungdomshjemmet. Siden de overordnede forutsetningene er gode i Raummyrområdet, har kommunen sammen med Kongsberg kommunale Eiendom KF (KKE) og Statsbygg sett om det er mulig å få plass til ungdomshjem på kommunal tomt i Frogs vei 21 - 27.

2.5 Tidsplan for gjennomføring

Statsbygg ønsker å starte bygging av ungdomshjem våren 2020 slik at det er klart for innflytting i desember 2021.

2.6 Organiseringen av reguleringsplanarbeidet

Aktørene

Kongsberg kommune v/Kongsberg Kommunale Eiendom KF (KKE) er grunneier for største delen av tomta.

Statsbygg er grunneier for en mindre del av tomta. Statsbygg har utarbeidet skisser for å se om det er mulig å innpasse ungdomshjemmet på tomta.

Kongsberg Tomteselskap AS er involvert i utbygging på Edvardsløkka og har påtatt seg å lage skisser til plankart for endringen. Det er også aktuelt at Kongsberg Tomteselskap står for praktisk tilrettelegging på tomta.

Kongsberg kommune v/seksjon plan, bygg og landbruk har ferdigstilt plankart, justert bestemmelsene og laget planbeskrivelsen.

Eierforhold

Gnr/bnr	Adresse	Del av areal for endringen	Eier
Del av 8194/12	Frogs vei 21 - 27	Eldre boligeiendom	Kongsberg Kommunale Eiendom KF
Del av 8194/1		Areal opp langs Vibehaugen	Kongsberg Kommunale Eiendom KF
Del av 8194/3		Areal sørvest for det gamle høyskolebygget	Statsbygg

3 PLANPROSESS

3.1 Informasjon og medvirkning

- Varsel om planoppstart er kunngjort ved avisannonse/nyhet på kommunens nettside 01.03.2019 og direkte i brev til berørte parter (direkte naboer og gjenboere), offentlige myndigheter og organisasjoner, 26.02.2019.
- Det har kommet 4 innspill:

	Våre kommentarer
<p>Statsbygg, 21.03.2019 Bufetat har behov for ny omsorgsinstitusjon for ungdom i Region Sør. Statsbygg imøteser en reguleringsendring, slik at det blir mulig å bygge ungdomshjemmet.</p> <p>De ber om at Statsbygg tomt i BBB1 Edvardsløkkaplanen ikke omreguleres, da de forbereder salg.</p> <p>Institusjonen vil være en omsorgsinstitusjon for ungdom 13 – 18 år. Dette er ungdom som opplever omsorgssvikt i hjemmet. Det er ikke tiltenkt ungdom med rus- eller adferdsproblemer. Hjemmet døgnbemannes med 30 – 35 årsverk. Bufetat er i ferd med å gjennomføre et nærest identisk prosjekt i Larvik.</p>	<p>Omreguleringen som foreslås er tilpasset skisser for ungdomshjem.</p> <p>Det er ikke til å unngå at det må tas 2 m2 av BBB1 for å rundet fortauet langs ny kjøreveg i Edvardsløkkaplanen og opp langs ny adkomstveg til de kommunale boligene. Siden starten av turvegen flyttes, økes arealet i øvre del av BBB1 med 65 m2. Dette bør ikke være til hinder for å dele fra eller starte salg av BBB1.</p>
<p>Fylkesmannen i Oslo og Viken, 27.03.2019 De ber kommunen om å utrede ny støyrapport for området i tråd med T-1442. Støyfaglig utredning må følge saken ved offentlig ettersyn og nødvendige støytiltak må innarbeides i planen.</p> <p>Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge må legges til grunn. De viser spesielt til punktet om lekearealer og sikker skoleveg.</p> <p>Prinsipper om universell utforming må vektlegges.</p> <p>De viser til plan- og bygningslovens § 4-2 for det er krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse.</p>	<p>Det er nylig utarbeidet støyberegninger i tilknytning til Edvardsløkkaplanen. Støykotene er framskrevet til full utbygging av Edvardsløkkaplanen og er grunnlaget for støykotene på plankartet.</p> <p>Behovet for lekeplasser er de samme som for gjeldende reguleringsplan og rekkefølgekravene videreføres.</p> <p>I skisser for plassering av ny bebyggelse er det tatt hensyn tilgjengelig adkomst.</p>
<p>Marianne Ormåsen Bjeke, Kampestadlia 87, 28.03.2019 Ho er bekymret for nytt ungdomshjem på Raumyr. Ho lurer på hvorfor det flyttes fra Asker og Hokksund der det er i dag. Ho peker på at Raumyr er et trygt og godt boligstrøk, der barn, unge, voksne og eldre ferdes fritt døgnet rundt og alle dager, og er dypt bekymret dersom et slikt hjem plasseres der det er tiltenkt.</p>	<p>Ungdomshjemmene i Asker og Hokksund flyttes ikke. Disse institusjonene dekker et annet behov enn det som det planlegges for i Frogs vei. Bufetat har redegjort for at ungdomshjemmet i Kongsberg ikke tar imot ungdom som har rus eller alvorlige adferdsproblemer. Det dreier seg om ungdommer som har opplevd omsorgssvikt eller krenkelser.</p> <p>Se redegjørelse fra Bufetat i vedlegg 1.</p>
<p>Øystein Johnsen, Skytterløkka 14, 04.04.2019 Har ønsket mer informasjon om ungdomshjemmet</p>	<p>Han har mottatt kopi av informasjonen vi hadde fått fra Bufetat på dette tidspunktet.</p>

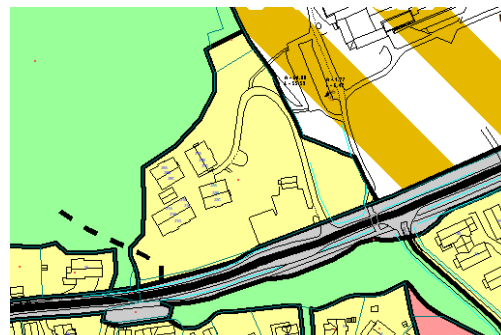
- Planforslaget vil bli sendt ut på offentlig ettersyn når det er godkjent i Utvalg for miljø og utvikling (UMU).

4 PLANENDRINGEN

Dette kapitelet beskriver valg av løsninger, innhold og konsekvenser.

4.1 Forholdet til kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan er Frogs vei 21 – 27 vist som bolig. Ungdomshjem er i utgangspunktet en boligfunksjon, men når den er døgnbemannet er det samtidig en institusjon (tjenesteyting). Forskjellen fra vanlige boliger til ungdomshjemmet er ikke så stor at det er nødvendig med konsekvensutredning. Bakgrunnen for denne vurderingen er blant annet at gjeldende plan (407R-1) legger opp til 37 boenheter, noe som er mer trafikkskapende enn den bebyggelsen det reguleres for nå.



Figur 4 Kommuneplan 2013 - 25

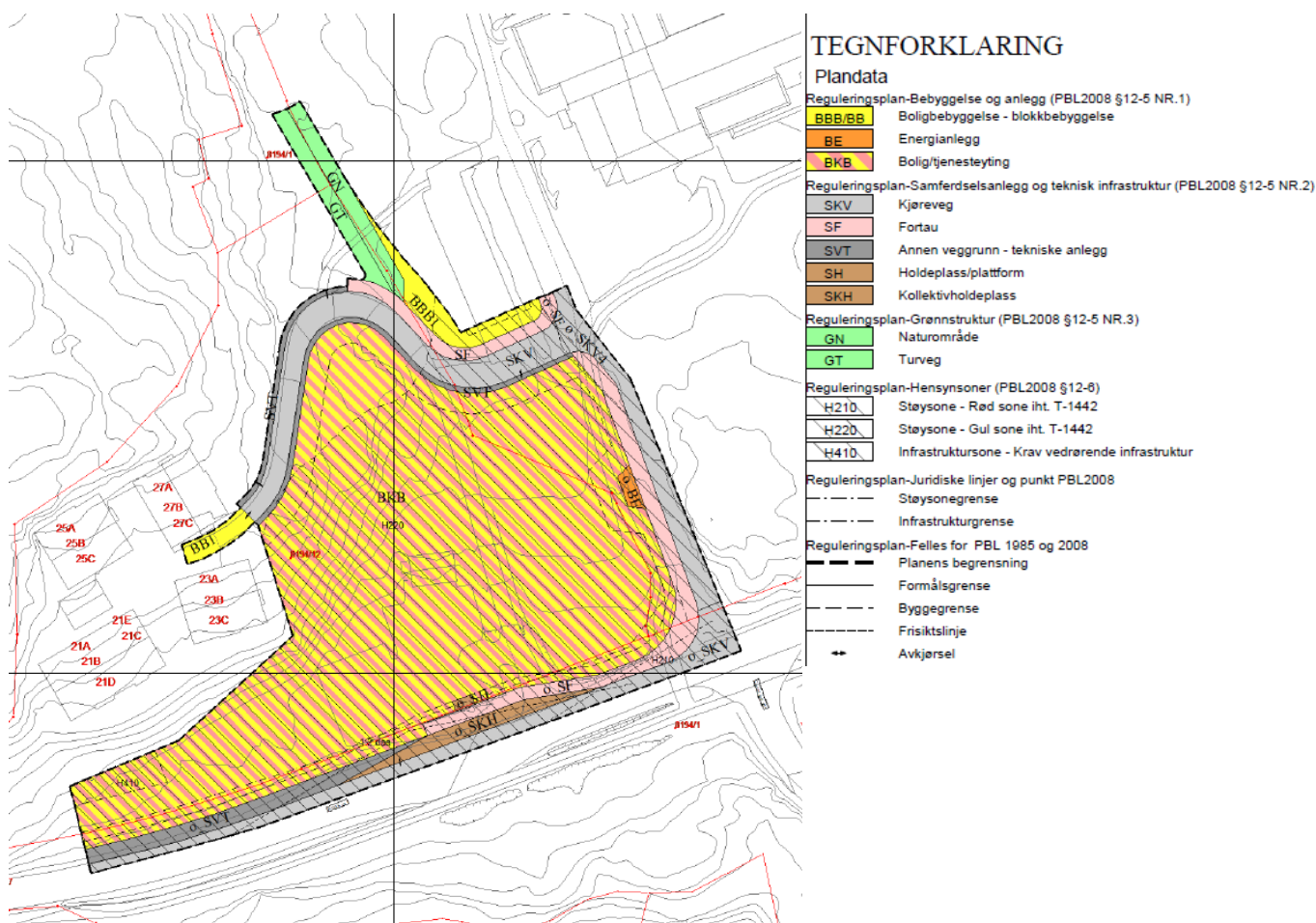
4.2 Reguleringsplanstatus

407R-2 erstatter deler av disse reguleringsplanene:

- 407R Frogs vei 21 – 27, boliger, vedtatt 16.10.2013, med endring 407R-1 vedtatt 04.06.2014
- 461R Edvardsløkka, vedtatt 13.03.2019.

4.3 Hovedpunktene i forslag til endring

Nedre del av Frogs vei 21 – 27 og en mindre del av Statsbygg sin eiendom, reguleres til kombinert formål bolig og tjenesteyting. Kjørevegen opp til eksisterende boliger legges om og får innkjøring fra ny internveg på Edvardsløkka. Dette gjør det nødvendig å framskynde byggingen av internvegen på Edvardsløkka. Dette er noe av grunnen til at tomeselskapet er involvert i prosjektet.



Figur 5 Forslag til plankart revidert 23.07.2019

4.4 Endringen på plankartet:

På kartet til høyre er nye linjer for avgrensning av reguleringsformål tegnet med rødt.

Biladkomst til eksisterende boliger flyttes slik at den går via ny intern kjøreveg på Edvardsløkka (SKV4). Dette gjøres ved at gangvegen (SGS1) som er regulert i Edvardsløkkaplanen, gjøres om til kjøreveg med fortau. Det nye fortauet går opp til nytt startpunkt for turvegen. Grøntstrukturen langs med turvegen beholdes, men avsluttes der turvegen treffer fortauet. Slik blir byggearealet i BBB1 ca 65 m² større. Runding av fortauet i krysset mellom adkomstvegen og intern kjøreveg på Edvardsløkka, gjør det nødvendig å ta ca 2 m² av arealet i BBB1.

Hovedbiladkomst til ungdomshjemmet er direkte fra Frogs vei i sør. Men det er også mulig å kjøre inn nordfra via omlagt adkomstveg.

Eksisterende parkeringsplass for boligene flyttes opp mot nord og får adkomst via adkomstvegen. Det er også planlagt en ny avkjørsel øverst i adkomstvegen, slik at parkeringen som ligger oppe ved eksisterende boliger, kan flyttes på vestsiden av veien. Da slipper man å bygge en høy mur for å holde på plass parkeringen, men kan i stedet trappe av skråningen.

Bussholdeplassen langs med Frogs vei er flyttet noe østover. Fortauet avsluttes ved bussholdeplassen. Det er ingen planer nå for å bygge fortauet lenger vestover. Men arealet hvor det er regulert fortau i gjeldende plan, legges som annen veggrunn, slik at en eventuelt har muligheten til å bygge fortau senere.

Eksisterende trafo må flyttes. Det foreslås et mindre areal for energianlegg langs med den nye internvegen. Dersom en ikke ønsker å fastsette endelig plassering av trafo, i reguleringsplanen, kan det settes bestemmelser om at trafoen kan plasseres i kombinert formål.

4.5 Endring i planbestemmelsene

Kombinert formål bolig/tjenesteyting er lagt inn i bestemmelsene.

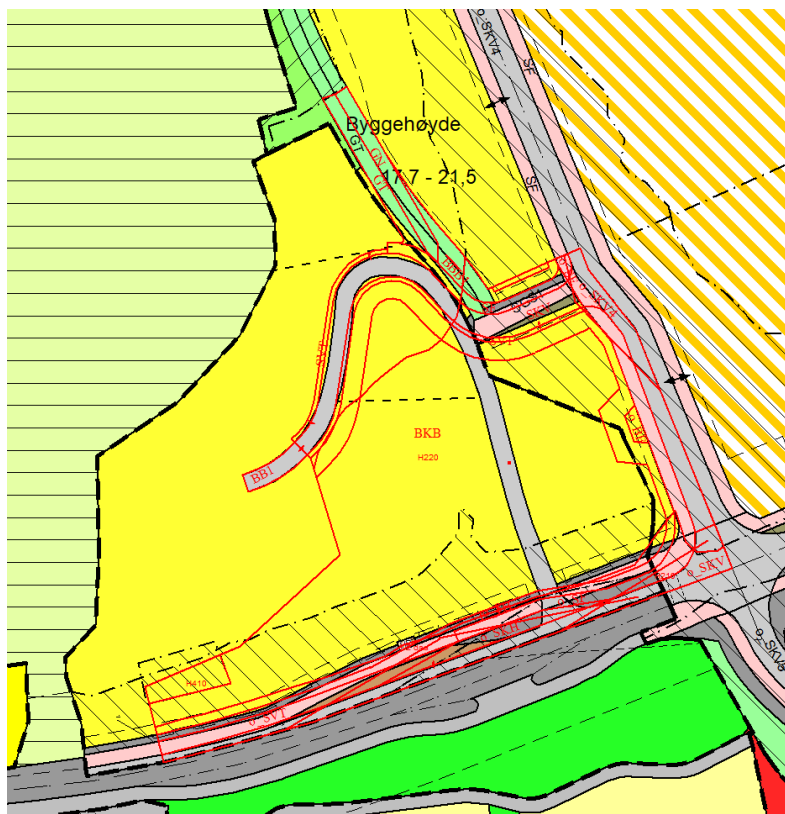
Etter vedtak av gjeldende plan i 2013, er det kommet nye regler for opptegning av reguleringsplaner, betegnelser på formål, med videre. Dette gjør at delområdene i planen får nye betegnelser. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel har avløst vedtekt til § 63-9. Bestemmelsene er rettet opp i forhold til dette.

I følge kommuneplanens bestemmelser er gjeldende utnyttelse økt fra BYA = inntil 35 % til BYA = inntil 40 %. Planforslaget er oppdatert etter den nye utnyttelsen.

Siden planforslaget også omfatter deler av 461R Edvardsløkka må noen av formålene i denne planen omtales i planendringen.

Det er ryddet i bestemmelsene om støy og bestemmelsene om flomhensyn er skjerpet.

I gjeldende plan er byggehøyden i BB1 beskrevet med ulike bestemmelsesområder. Bestemmelsesområde #1 kommer innenfor planendringen og utgår. Mens bestemmelsesområde i nordre del består. Det er betyr at en teoretisk sett kan bygge et høyt bolighus på arealet som er tenkt brukt til biloppstilling for eksisterende boliger i Frogs vei 21 -27. Dersom dette skulle skje, vil det nye bolighuset være godt tilpasset høyden på ny bebyggelse i BBB1 på Edvardsløkka.



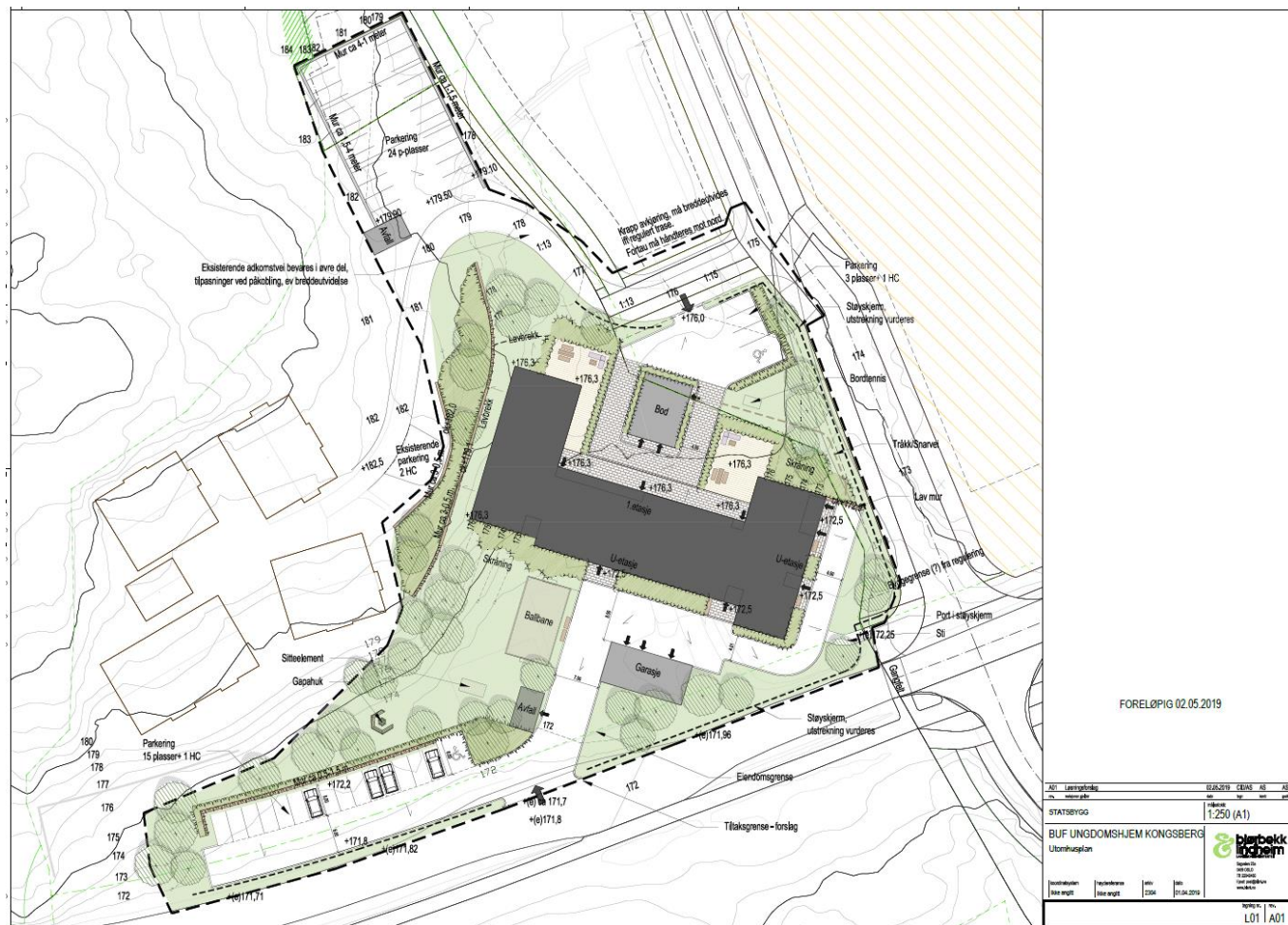
Figur 6 Forslag til regulering med rød strek, tegnet over gjeldende reguleringsplan.

4.6 Ungdomshjem

Bufetat Region Sør har behov for en ny barnevernsinstitusjon. Bufetat = Barne- og ungdoms- og familieetaten. Statsbygg har gitt oss denne informasjonen:

«Barnevernsinstitusjonen er planlagt å være en omsorgsinstitusjon for ungdom i alderen 13-18 år, med to avdelinger og til sammen 8-10 plasser. Ungdommene som vil bli tatt imot, plasseres etter lov om barneverntjenester. Dette er ungdom som opplever omsorgssvikt i hjemmet og som staten må overta omsorgen for. Institusjonen er ikke tiltenkt unge med rus- og atferdsproblemer. Institusjonen vil bemannes med mellom 30 og 35 årsverk. Bygningen som er tenkt plassert inn på området, er på ca. 1400 kvadratmeter i bruksareal, fordelt på to etasjer.»

Bufetat har også sendt oss en egen beskrivelse av virksomheten (datert 26.04.2019). Beskrivelsen ligger som vedlegg til planbeskrivelsen.



Ungdomshjem var tema i reguleringsplanen for Edvardsløkka (461R). Ved sluttbehandlingen av reguleringsplanen blei det lagt fram alternative forslag til reguleringsplan – med og uten ungdomshjem. Planen blei vedtatt uten ungdomshjem, men kommunestyret vedtok samtidig:

«Rådmannen bes i samarbeide med Kongsberg Kommunale Eiendom KF (KKE) å jobbe aktivt for å tilby Bufetat en alternativ tomt.»

Utdrag fra saksframstillingen ved sluttbehandling av planen for Edvardsløkka:

«... Det er ingen tvil om at kommunen ønsker at Bufetat skal etablere seg i Kongsberg. Etablering av Bufetat gir viktige partnerarbeidsplasser.

Når vi likevel er noe nølende til å tilpasse reguleringsplanen til tiltaket, er det fordi plasseringen av institusjonen går på tvers av de forutsetningene vi har lagt for utviklingen av Edvardsløkka og planarbeidet. . . .»

Det var derfor ikke motstand mot å etablere ungdomshjem på Raumyr som var årsaken til at ungdomshjemmet ikke blei plassert på Edvardsløkka. Årsaken var den lave arealutnyttelsen ungdomshjemmet har og at det er en boligfunksjon som med fordel kan ligge mindre eksponert, enn ut mot svingen på Frogs vei.

Tomta i Frogs vei 21 – 27 var omtalt som aktuell tomt:

«I Frogs vei 21 – 27 har kommunen boliger. Både for å unngå støy og direkte innsyn fra Frogs vei og for å knytte ungdomshjemmet til boligfunksjonene i randsonen langs Vibehaugen, vil det planmessig være en bedre løsning å plasseres ungdomshjemmet i BBB1/BBB2 og på deler av kommunal boligtomt. Dette vil betinge en omregulering og er ikke optimalt med tanke på at Bufetat ønsker en flat tomt. Men rådmannen mener likevel at denne løsningen på sikt vil gi bedre boforhold og en vil heller ikke «punktere» de arealene som er best egnet til kontornæring.

De 30 arbeidsplassene som Bufetat gir, vil kunne være et godt tilskudd til «teknologiarbeidsplasser».

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak har kommunen utarbeidet forslag til planendring for Frogs vei 21 -27, for å se om det lar seg gjøre å etablere Bufetat på denne tomten.

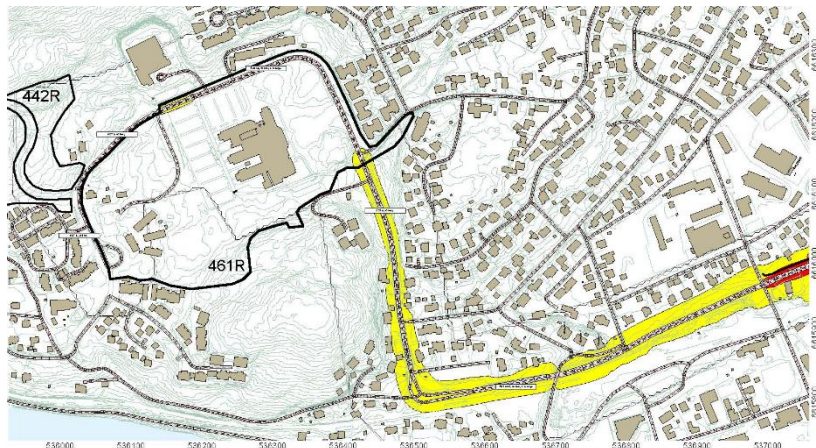
4.7 Støy

Det har gått noe tid fra gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2013. Trafikkbildet har endret seg etter dette. Pr i dag uten drift i det gamle høyskolebygget, er trafikken begrenset til boligkjøring til Hengsleveien og Kampestad, samt noe næringskjøring til arkivene.

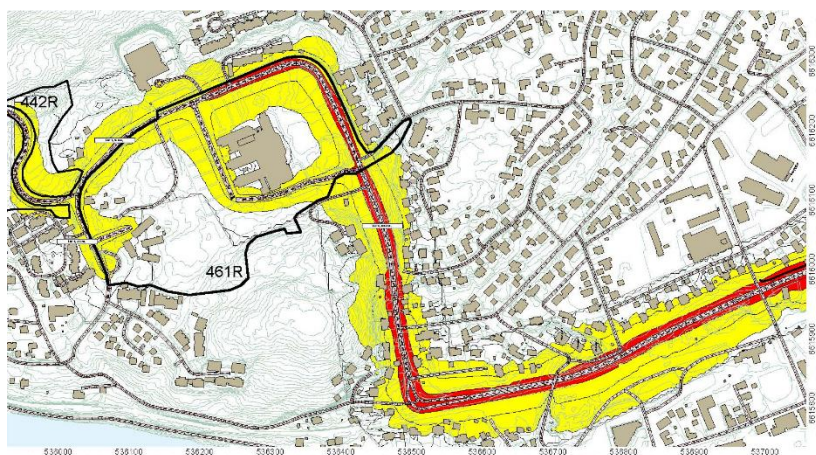
I forbindelse med reguleringsarbeidet på Edvardsløkka, er det gjennomført støyberegninger på grunnlag av den maksimale utnyttelsen som reguleringsplanen tillater. Det vil bli økt trafikk og dermed økt støy etter hvert som det bygges ut. Vi finner det naturlig å ta utgangspunktet i disse støysonene når vi foreslår reguleringsendring i Frogs vei 21 – 27.

Reguleringsendringen i Frogs vei 21 – 27 vil ikke resultere i økt støy i forhold til det gjeldende reguleringsplan tillater. De regulerte 37 boenhetene ville gitt mer biltrafikk enn det som blir resultatet av utbygging for Bufetat. I skissene for ungdomshjemmet er det vist 24 biloppstillingsplasser for eksisterende boligbebyggelse og 24 biloppstillingsplasser for ungdomshjemmet.

Støysoner er lagt inn på plankartet og det er krav til støynivå/-dokumentasjon for ny bebyggelse.



Figur 7 Støysoner høsten 2018



Figur 8 Støykart etter full utbygging av området, basert på maksimal utnyttelse. Det er beregnet støy fra nye internveger på Edvardsløkka og fra Kampestadlia, Frogs vei og Baneveien. Støy fra andre kjøreveger Prahms gate, Falsens vei osv. er ikke beregnet. (Støyen i søndre del av Frogs vei er basert på 40 km/timen. At det står 100 km/timen er en skrivefeil.)

4.8 Barn og unges interesser

Det er rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at det skal etableres opphøyd gangfelt i krysset Frogs vei – Christies vei. Dette vil gi en trygg kryssing over til vegnettet som fører til byen.

For unge som trenger oppfølging på ungdomshjem, er etableringen av boligtilbudet viktig.

For barn og unge som bor i området i dag, gir etableringen av ungdomshjemmet lite endring. Bufetat har beskrevet dagliglivet på institusjonen i vedlegg til planbeskrivelsen.



Figur 9 Lekeplassen det gamle høyskolebygget

4.9 Flom og overvann

Også når det gjelder flom og overvann har vi fått ny kunnskap etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Selv om planendringen ikke har flom og overvann som tema, blir det feil å ikke ta hensyn til kunnskapen vi har nå.

Et større nedslagsfeltet for overvann fra Kampestadlia dreneres ut via Frogs vei.

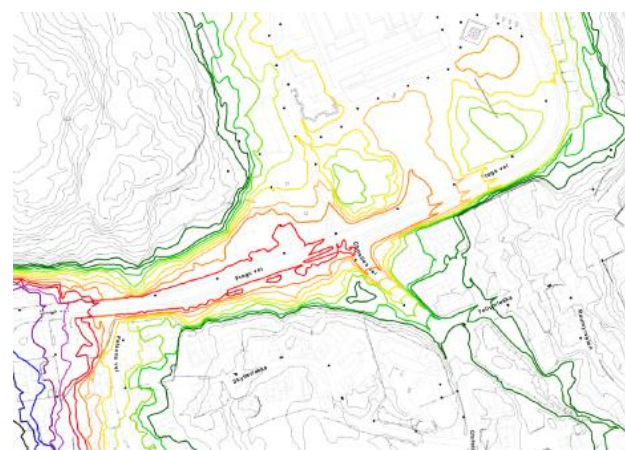
Det finnes godt med overvannsledninger til/i området slik at det er nyttig å fordrøye for å utsette flomsituasjonen. Overvannsledningen ned mot undergangen under jernbanen er 1200mm/1000mm. Maksimalt påslipp er 1,2 l/s da. Men naturlig nok har ikke ledningene kapasitet til å ta unna alt overvann i flomsituasjon.

Kotekartet viser at nedre deler av Frogs vei 21 – 27 kan bli oversvømt ved ekstrem nedbør. For å avhjelpe dette stilles det krav i reguleringsplanen om at flomhensyn må dokumenteres dersom en bygger under kote 174,5 moh. Dette er samme koten som er satt for utbyggingen av Edvardsløkka.

Det er i gjeldende reguleringsplan regulert inn areal for et fordrøyningsbasseng nederst i planområdet. Dette videreføres.



Figur 10 Kart utsnitt fra <https://www.arcgis.com/home/index.html> som viser avrenning og vannansamlinger ved sterk nedbør.



Figur 11 Kotekart for søndre del av Frogs vei, fra kommunens kartbase

4.10 Risiko og sårbarhet (ROS)

Endringen av formål fra bolig til bolig/boliger i institusjon, gjør det ikke nødvendig med omfattende ROS-analyse. De to formålene avviker lite fra hverandre.

I forhold til gjeldende regulering er reguleringsplanen skjerpet når det gjelder trafiksikkerhet og flom/overvann.

Ut over dette er det ingen kjente forhold i Frogs vei 21 – 27 som spesielt påvirker risiko og sårbarhet.

5 VEDLEGG

1. Orientering fra Bufetat, datert 26.04.2019