

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jorunn Skram Trømborg  
Arkivsaksnr.: 16/3907-38

Arkiv: L12

### **Reguleringsplan 487R Vestsiden ungdomsskole Fremming av planforslag og utlegging til offentlig ettersyn**

#### **Rådmannens anbefalte vedtak:**

1. Forslag til reguleringsplan 487R Vestsiden ungdomsskole fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11.
2. Forslag til reguleringsplan 487R Vestsiden ungdomsskole, med plankart datert 7.6.17, reguleringsbestemmelser datert 16.6.17 og tilhørende planbeskrivelse med konsekvensutredning godkjennes lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven § 12-10. Før utlegging skal planforslaget endres på følgende punkter:
  - a. Plankartet rettes opp i henhold til plantekniske forhold som er omtalt i saken i avsnittet om plantekniske forhold.
  - b. Planbeskrivelsen revideres med hensyn på reviderte fagdokumenter og endringer på plankart og i bestemmelser.
3. Ved offentlig ettersyn ønskes det også synspunkter på alternative løsninger for enkeltelementer i planforslaget som kan være aktuelle å endre ved vedtak av planen:
  - En eller begge eiendommene Mauritz Hansens gate 32 og 34 inntegnes i planforslaget som frittliggende småhusbebyggelse med bestemmelser om vern av bygningene, alternativt forskyvning av bygningene innenfor disse eiendommene.
  - Grensene mellom friområdet, gatetun SGT1 og blokkbebyggelsen BBB1/BBB2 justeres slik at friområdet/skolens uteoppholdsareal blir større.

#### **1. Sammendrag**

Kongsberg kommunale eiendom KF (KKE) har fått utarbeidet forslag til reguleringsplan for 487R Vestsiden ungdomsskole på Korpmoen i Kongsberg sentrum. Hovedformålet med planforslaget er å legge til rette for oppføring av nytt skolebygg for ungdomsskole, med tilhørende uteområder, veg- og trafikkarealer inkl. parkering. Skolen skal dimensjoneres for 480 elever. I tillegg skal planforslaget legge til rette for oppføring av flerbrukshall/håndballhall innenfor planområdet. Vandrerhjemmet med ny atkomst vil også inngå i planområdet.

Planforslaget har forholdt seg til vedtak i Kongsberg kommunestyre 7. september 2016 (sak 88/16) vedrørende plassering av skolebygning og innpassing av flerbrukshall/håndballhall. I planarbeidet har dessuten elementer fra mulighetsstudiet for helhetlig utvikling av Hasbergtjerndalen (prinsippløsning alternativ C, vedtatt i Formannskapet 16. mars 2016) blitt lagt til grunn for planforslaget, herunder nye områder til boligformål. Det er foreslått å legge til rette

for utbygging av blokkbebyggelse med parkeringskjeller, herunder mulighet for å realisere inntil 150 studenthybler.

Rådmannen anbefaler at planutkastet med noen endringer fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.

## **2. Bakgrunn og fakta**

Cowi AS har på vegne av Kongsberg kommunale eiendom KF (KKE) utarbeidet forslag til reguleringsplan 487R Vestsiden ungdomsskole. Planområdet er på ca. 40 dekar og ligger mellom Friedland-eiendommen med Shell og Vianor i nord, Mauritz Hansens gate og Spennings gate i vest, Boecks gate i øst og Hasbergs vei (E134) i sør. Ny adkomstvei til skolen og Vandrerrhjemmet vil bli fra Hasbergs vei. Reguleringsplanen vil åpne for ny boligbebyggelse i form av lavblokker, f.eks. som studentboliger med tilhørende parkeringskjeller.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 7. november 2016. Kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Laagendalsposten 26. november 2016. Det ble avholdt åpent informasjonsmøte 21. november, åpne plankontor 30. november og 6. desember 2016. Store deler av planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, men avviker på følgende temaer: Ny boligbebyggelse, kulturminner/kulturmiljø og støy. Det ble holdt et åpent informasjonsmøte 9. mars 2017 i forbindelse med planene om mulig ny boligbebyggelse. Det ble stilt krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning, og varsel om oppstart av utvidet planområde og forslag til planprogram ble sendt ut til berørte parter og varslet i Laagendalsposten 29. mars 2017. Det ble holdt et nytt åpent møte 20. april 2017. Se sammendrag av innsendte merknader og tiltakshavers kommentarer til disse i vedlegg 5.

Planprogrammet ble behandlet og fastsatt av utvalg for miljø og utvikling (UMU) 29. mai 2017.

Planområdet består i hovedsak av offentlige eiendommer (skoletomten, veiarealer, friområde). I tillegg er det noen private næringseiendommer og private boligeiendommer. Planforslaget er en offentlig detaljregulering.

## **3. Vurderinger**

Under ulike stadier i planarbeidet har bl.a. følgende kommunale etater vært konsultert: Seksjon vei og parkering, seksjon vann, avløp og renovasjon, barne- representanten, miljørettet helsevern, kultur- og velferdstjenesten, oppvekstkontoret, landbruksavdelingen, kommuneplanleggeren, byggesaksavdelingen og byantikvaren.

### **Skolens uteoppholdsarealer**

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en vurdering av arealbehovet for skolens utomhusareal, der Helsedirektoratets veileder til forskrift om miljørettet helsevern i skolen er lagt til grunn. I følge normen bør skolen ha netto uteoppholdsareal på 19 500 m<sup>2</sup> (dvs. ved flere enn 300 elever ha samlet minimumsareal ca. 15 000 m<sup>2</sup> med tillegg på 25 m<sup>2</sup> for hver elev over 300). Totalt areal for øvre og nedre skolegård er i dag ca. 13 000 m<sup>2</sup>. Planforslaget legger nå opp til et

uteoppholdsareal på vel 14 500 m<sup>2</sup>, som innebærer ca. 10 m<sup>2</sup> mindre areal pr. elev enn normen. Dette kan i en viss grad kompenseres med høy kvalitet på uteområdene.

For å sikre best mulig kvalitet på utearealet anbefales det at området innenfor 200 meter fra skolebygget frigjøres i størst mulig grad. Dette for å sikre best mulig trivsel og miljø blant skolens elever i tråd med formålet i forskriften. Erfaring fra andre skoler tilsier at utilstrekkelig uteoppholdsareal nær skolen påvirker elevmiljøet negativt. Ved å innlemme Mauritz Hansens gate 32 og 34 er uteoppholdsarealet økt med 1540 m<sup>2</sup>. Dette er spesielt viktig fordi arealet ligger innenfor 200 meters-sonen fra skolebygget. Dette åpner opp for å kunne ha flere ulike aktiviteter tett opptil skolebygget. For å skape en helhet og sikre universell utforming, ses det som hensiktsmessig og viktig at begge disse eiendommene innlemmes i skoletomten, noe også oppvekstkontoret og skolen anbefaler. Dette vil skape en helhet og sikre god universell utforming av arealene. Ved å innlemme begge disse eiendommene kan man oppnå god oversikt over utearealet for elevene og lærerne, få flyt i aktivitetsmønsteret og mulighet for å skape små sosiale soner.

Rådmannen mener at ved å få innlemmet nr. 32 og 34 i utearealet får man såpass gode kvaliteter i skolens nærområde at man kan akseptere et visst avvik fra areal-anbefalingene fra Helsedirektoratet. Hvis man derimot ikke får innlemmet disse to eiendommene i skolens uteareal, anbefales at det tas nye vurderinger i forhold til om Krona-parken på den andre siden av Hasbergs vei kan dekke noe av arealbehovet, om Vianor-eiendommen bør innlemmes i skoleområdet eller om man må la mer av arealet på den sørlige delen av nedre tomt som er foreslått til studentboliger forbli friområde og inngå som en del skolegården.

Etablering av studentboliger i nærheten av høgskolen/campus har imidlertid blitt løftet fram som svært viktig for Kongsberg kommune som vertskommune og for å kunne videreutvikle Kongsberg som studiested, for å sikre arbeidskraft for framtida for næringslivet, for å tiltrekke seg nye innbyggere, for å styrke handels- og servicenæringene og for å kunne utvikle et vitalt sentrum med byliv. Kongsberg har i dag ca. 6 % dekningsgrad for studentboliger, noe som er av de laveste i landet.

Hvis kommunen skal legge til rette for både større ungdomsskole og studentboliger av ønsket omfang i dette området, mener rådmannen at Mauritz Hansens gate nr. 32 og 34 må innlemmes i skolens uteoppholdsareal, i tråd med planforslaget.

### **Barn- og unges interesser**

Planforslaget sikrer uteområder og skolebygg av høy kvalitet, som barn og unge selv har fått medvirke i planleggingen av. Den nye flerbrukshallen kan brukes av skolen, samt til idrett og kulturaktiviteter på kveldstid. Kapasiteten vil sørge for at mange forskjellige idretter og kulturaktiviteter kan ha øvinger og annet opplegg i hallen. Dette sørger for variert tilbud til barn og unge. Det nye, utvidede uteområdet til skolen vil også fungere som offentlig park i sammenheng med Kronas uteområder.

Trafikksituasjonen rundt skolen vil forbedre seg når E134 blir nedskalert til kommunal gate med redusert fartsgrense og den nye skolen med uteområder blir etablert. Det skal sikres gode forbindelseslinjer gjennom planområdet og over til Vestsidaplataet i tråd med mulighetsstudiets anbefalinger. Planforslaget legger opp til at eksisterende undergang under Hasbergs vei stenges og at all kryssing av Hasbergs vei i framtida skal skje i plan.

Boligene innenfor denne reguleringsplanen skal få dekket sine behov for leikeplasser på følgende måte, med kvalitetskrav som angitt i kommuneplanbestemmelsene:

- Strøks- og nærlekeplass ved Vestsiden Ungdomsskole (BU1) med tilhørende parkanlegg (GF1).
- Småbarnslekeplasser for blokkbebyggelse innenfor egne områder regulert til boligformål.
- Småbarnslekeplass for frittliggende småhusbebyggelse på egen tomt.

Elevene vil i byggeperioden ha undervisning i midlertidige lokaler ved Kongsberghallen. Det vil være en del skoleelever som må passere anleggsområdet på vei til og fra den midlertidige skolen. Det blir viktig å ha et godt skille mellom myke trafikanter og anleggstrafikk. Man skal unngå rygging og manøvrering av store kjøretøy på offentlig tilgjengelig sted, spesielt områder med myke trafikanter. Slik manøvrering skal foregå inne på avsperrt anleggsområde. Disse forholdene skal ivaretas gjennom godkjenning av riggplan.

### **Trafikksikkerhet**

Skolens inngangsparti flyttes til Mauritz Hansens gate, og det etableres nytt fortau (SF1) langs denne gata fra krysset med Numedalsveien i nord fram til skolen. Krysset Mauritz Hansens gate/Numedalsveien justeres, slik at det kan gis vikeplikt for gående/syklende på gang-/sykkelvegen. Avkjøringen til fv. 40 fra Boecks gate stenges ved skolen, og gata reguleres til gang- og sykkelveg. Det tillates kjøring på denne gang- og sykkelvegen til eiendommene Boecks gate 3 og 5, samt til Vinjes gate 6. Vinjes gate stenges for biltrafikk mellom Vinjes gate 6 og Vinjes gate 2B, slik at Vinjes gate 2B kun får atkomst fra Spennings gate. Dagens adkomst til Vandrersjette flyttes til Hasbergs vei (dagens E134). Dette for å oppnå en trygg og bilfri skolegård og å oppnå en helhet mellom øvre og nedre skolegård uten dagens bilveg og varelevering som krysser området og danner en barriere. Vandrersjette, skolen og flerbrukshallen vil få ny bil-adkomst direkte fra E134/Hasbergs vei.

Vegvesenet har et pågående arbeid i samarbeid med kommunen med en ny reguleringsplan for framtidig utforming av arealene langs Hasbergs vei. Denne planen vil kunne gripe inn i og få andre løsninger i dette området enn det foreliggende planforslaget for Vestsiden ungdomsskole viser.

Dagens trafikkløsning langs Numedalsveien ved Friedland er ikke optimal, men ved stenging av Boecks gate og ny inngang til skolen blir trafikksituasjonen mot fv. 40 vesentlig forbedret. Rådmannen foreslår at de eksisterende virksomhetene (bensinstasjon og Vianor) får beholde sine avkjørsler så lenge de består, men at det kun tillates utkjøring fra Vianor-tomta. Det anbefales videre at bussholdeplassen strammes noe opp med egen plattform og rabatter.

Ny parkering til skole, flerbrukshall og nye plasser til Vandrerhjemmet og studentboliger skal plasseres i p-kjeller under BBB1 og/eller BKB2. For skolen setter planforslaget krav om minst 15 plasser for skolen og minst 6 plasser i tillegg for flerbrukshallen. Utover dette er det 600 meter til parkeringshuset Skauløkka, hvor det er ledig kapasitet, samt 250 meter til Kirketorget.

### **Flerbrukshall eller ordinær gymsal**

Vinnerutkastet i arkitektkonkurransen har fått til en god innpassing av flerbrukshall i skolebygget. Det blir derfor liten forskjell i arealbruk mellom gymsal og flerbrukshall uten tilskuerkapasitet, og planforslaget åpner for begge alternativer. Med flerbrukshall vil det bli noe mer trafikk, og det er derfor satt krav om noen flere parkeringsplasser for dette. Derimot vil en flerbrukshall med tilskuerkapasitet både trenge større plass, og ikke minst til tider medføre betydelig større trafikk og behov for flere parkeringsplasser. Planforslaget åpner derfor ikke for dette. Det er kultur- og velferdstjenesten som kjører prosessen i forhold til behov og søknad om spillemidler og idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning. Det er knyttet spesifikke krav til disse prosessene, men det anses ikke som nødvendig å knytte disse forholdene til reguleringsplanen. Om det skal bygges vanlig gymsal eller flerbrukshall uten tilskuerkapasitet skal avgjøres av kommunestyret høsten 2017.

### **Støy**

Planområdet har støynivåer som overskrider grenseverdiene til både gul sone (støy over Lden 55 dB) og rød sone (støy over Lden 65 dB). Rød sone er svært lite egnet til støyfølsomme bruksformål som grunnskoler og boliger. Ved omlegging av trafikken på E134 høsten 2019 vil trafikken langs Hasbergs vei bli redusert betydelig. Dette er kun 2-3 måneder etter at skolen skal stå ferdig, og det er derfor dette støynivået som planforslaget har tatt utgangspunkt i. I kommuneplanen er det åpnet opp for visse unntak i sone A i Kongsberg sentrum, som er lagt til grunn i reguleringsplanen. For studentboliger er en boenhet i unntaksbestemmelsen for støy i § 4.4 definert til å være to eller flere hybler på 30 m<sup>2</sup> eller mindre som er tilknyttet felles oppholdsrom. Dette betyr at det kan etableres noen hybler i hver boenhet som får støybelastning over Lden 55 dBA på fasaden, men at minst et tilknyttet oppholdsrom skal ha vindu eller glassdør som kan åpnes i fasade med støy Lden 55 dBA eller lavere. Kommunens helsemyndighet er skeptisk til et slikt unntak og mener at hver enkelt studenthybel må tilfredsstillende kravene til støy utenfor vinduene. Rådmannen vil peke på at det er støynivået innendørs som må være det viktigste, og dette vil tilfredsstillende kravene. Rådmannen vil derfor kunne anbefale de unntakene som er foreslått.

For å gjennomføre planforslaget med hensyn på både innendørs og utendørs støykrav, kreves etablering av støyskjerming både langs Hasbergs vei, mellom studentboligene og langs Mauritz Hansens gate (i forhold til jernbanestøy). I tillegg kreves gode, dokumenterte romløsninger både for skolen og studentboligene, samt gode tekniske løsninger som solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon o.l. Disse forholdene er rekkefølgesikret i bestemmelsene.

### **Luftforurensing**

Luftsonekartene viser at planområdet i hovedsak har god luftkvalitet, men

skolebygningens nordøstlige side grenser inn mot gul sone for PM10 (svevestøv) i henhold til Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det vil derfor være nødvendig å gjøre vurderinger for ventilasjon og vinduer for å gi best mulig inn klima i bygningen. Det er stilt krav om dette i bestemmelsene.

### **Kulturmiljø/kulturminner**

Planområdet inneholder en del eldre bygninger med ulik grad av verneverdi, samt delområder med kulturmiljøer med ulik grad av verneverdi. Dette er registrert i kommunens temaplan for bevaring fra 2004 og fastsatt gjennom hensynssoner i kommuneplanen fra 2014 og i sentrumsplanen fra 2011 for deler av planområdet. I bevaringsplanen er høyeste vern knyttet til kategori A, og C det laveste. I forbindelse med mulighetsstudiet for videre utvikling av Hasbergtjerdalen, ble det i samarbeid med blant andre Riksantikvaren utarbeidet en DIVE-analyse, som er en kulturmiljøanalyse for landskap, byer og steder. Analysen konkluderte med at det mellom Vestsida-plataet og Korpmoen er flere «innfyllingsområder», der ny bebyggelse kan supplere og styrke de eksisterende kulturmiljøene og samtidig gi mer liv og aktivitet til dalen når mye av trafikken på E134 forsvinner.

Det er for reguleringsplanen utarbeidet en konsekvensutredning for dette temaet, se vedlegg 4, som i hovedsak anbefaler å ta vare på de verneverdige bygningene og kulturmiljøene, samt at det bør gjøres ytterligere utredninger for å finne alternativer til rivning og å se på flere skisser for hvordan nye bygninger kan innpasses i de eksisterende kulturmiljøene.

Rådmannen anbefaler at det meste av den verneverdige bebyggelsen skal bevares. Dette gjelder bl.a. Klokkergården (vernekategori A, Boecks gate 3 / Vinjes gate 6), Skarsteengården (vernekategori A, Boecks gate 5), Klengstua (vernekategori A på skoleområdet) og Spennings gate 28 (vernekategori C). Unntakene er Mauritz Hansens gate 32 (Villa Ro) og 34 som har høy verneverdi (vernekategori B). Byantikvaren har anbefalt at disse bygningene skal stå, men rådmannen mener i denne saken at samfunnsinteressen av å få tilfredsstillende uteoppholdsarealer for skolen er viktigere enn vern av disse bygningene, og anbefaler derfor at disse to byggene rives for å imøtekomme kravene til uteoppholdsarealer nært opptil skolebygningen. Se vurderingene under *Skolens uteoppholdsarealer*.

Automatisk freda kulturminner: Fylkeskommunen presiserer at det er få områder innenfor planområdet som har opprinnelige overflater, da mye av arealene allerede er bygd ut eller benyttet til parkeringsformål. Et overflatesøk i området for å se etter automatisk fredete kulturminner ansees dermed å ha lavt potensiale for å avdekke kulturminner fra før-reformatorisk tid (før 1537). I fylkeskommunens database er det heller ikke kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen ser derfor ikke behov for at det stilles krav om en arkeologisk registrering.

### **Risiko- og sårbarhet**

Gjennomgangen av mulige farlige forhold og uønskede hendelser i den utarbeidede risiko- og sårbarhetsanalysen viser at risikonivået er relativt lavt. Nødvendige tiltak er sikret på plankart og i bestemmelser.

## **Vann, avløp, overvann, flom og renovasjon**

Utbyggingen av ny skole og nye boliger krever en vesentlig utskifting av gammelt ledningsnett i området, som vil være en miljømessig forbedring. Overvannet bør med fordel ledes direkte til Lågen. Hvis eksisterende overvannsnett skal brukes, må det etableres tiltak for fordrøyning før det ledes på kommunalt nett. Nedre tomt har gode infiltrasjonsegenskaper, så det anbefales å legge til rette for noe naturlig infiltrasjon, herunder å begrense bruk av asfalt. Store deler av nedre tomt ligger i hensynssone for flom, og det skal etableres arealer som kan oversvømmes og flomveier der vannet kan renne med minst mulig skadepotensial. Endelige løsninger skal godkjennes i teknisk plan i rammesøknaden, og tiltakene er rekkefølgesikret i bestemmelsene.

## **Klima og energi**

Kommunens miljøambisjoner er høye. Noen av kommunens målsettinger er listet opp under, med kommentarer til de punktene som dette utbyggingsprosjektet kan påvirke:

- Energiforbruk per innbygger fra stasjonære kilder (oppvarming) skal stabiliseres.
- › Prosjektet har ambisjoner om å bygge et energieffektivt bygg i massiv tre (pluss hus), hvor det også legges opp til bruk av alternative, miljøvennlige energikilder (bl.a. solceller).
- Arealforbruk per innbygger til utbyggingsformål skal reduseres.
- › Det er lagt opp til et kompakt leilighetsprosjekt med små leiligheter.
- Naturressurser, inngrepsfrie områder og områder som er spesielt verdifulle for biologisk mangfold, skal forvaltes og brukes uten at de forringes.
- › Området tiltenkt ny bebyggelse innehar ikke slike kvaliteter.
- Energiforbruk til transport skal reduseres. Utbyggingsområder lokaliseres slik at transportarbeidet begrenses og andelen miljøvennlige transportformer øker.
- › Høyskolen på Kongsberg mangler boliger for studenter, noe som betyr mye pendling. Utbyggingsområdet ligger i sentrum av Kongsberg, og det er godt tilrettelagt for gange og sykkel. Det er kun lagt opp til et minimum med parkeringsplasser, et virkemiddel som vil begrense unødvendig persontrafikk med bil.
- Gang-, sykkel- og kollektivandelen av antall reiser skal økes.
- › Det legges opp til gode muligheter for kollektivtransport til og fra utbyggingsområdet med holdeplasser mindre enn 50 meter fra bygget.
- Biltrafikken i Kongsberg sentrum skal reduseres.
- › Jf. svar over.
- Kollektivtilbudet med buss og bane mot Oslo og innen Kongsbergregionen med aksene nord/syd på fv. 40 skal forbedres slik at pendlere i stor grad reiser kollektivt til arbeid.
- › Det er lagt opp til et svært begrenset antall p-plasser, samt ambisjoner om økt kollektivtransport i Hasbergtjerdalen.
- Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg tilgang til naturområder, aktivitets- og rekreasjonsarealer innen kort gangavstand.
- › Planområdet har gode aktivitets- og rekreasjonsarealer i umiddelbar nærhet. De nærmeste naturområdene ligger i Storåsen, i gangavstand.

- Fravær av forurensning skal prege Kongsberg (støy, støv, radon, etc.).
- › Med nedklassifisering av E134 til bygate, vil det bli en betraktelig støy- og støvreduksjon gjennom Hasbergtjerndalen.
- Kongsberg skal ha et næringsliv og innbyggere som er miljøbevisste i forhold til egen praksis og egne handlinger.
- › Kommunestyret har de siste årene gjort flere vedtak om en generell parkeringspolitikk som skal brukes som virkemiddel for å nå de miljømål som er satt. Det er videre gjort prinsippvedtak om at kommunen ikke stiller gratis parkering til disposisjon for ansatte i son A (sentrum), herunder en egen skjønnsmessig vurdering av parkeringsplasser i planforslaget for Vestsiden ungdomsskole, jf. notat datert 21.4.2017 om parkeringspolitikk i Kongsberg. Kommunen jobber med å få på plass nye ordninger for biltransport, f.eks. bildeleordninger mv.
- Vannkvaliteten i Lågen og tilhørende vassdrag i Kongsberg skal ha god økologisk kvalitet.
- › Det planlegges en oppgradering av ledningsnett og god infiltrasjon for overvann.

### **Naturmangfold**

Kunnskap om naturmangfold i utredningsområdet vurderes som godt, men det mangler informasjon om fremmede karplanter. Områdets naturverdier og påvirkningen på dem er utredet. Den negative konsekvensen av tiltaket er vurdert til å være ubetydelig for naturmangfoldet. Tiltaket vil ikke true forvaltningsmålet for arter, økosystemer eller naturtyper i lov om naturmangfold (§§ 4, 5 og 23) dersom tiltaket gjennomføres med anbefalinger gitt om avbøtende tiltak og supplerende undersøkelser, jf. rekkefølgekrav i bestemmelsene.

### **Økonomiske konsekvenser / utbyggingsavtale**

Det er ikke behov for utbyggingsavtale for skoleutbygginga, men det er behov for avtale med Statens vegvesen for tiltak på/langs fylkesvegnettet og avtaler med boligutbygger/Studentsamskipnaden for infrastrukturløsninger. Det vil videre være behov for å utarbeide interne driftsavtaler mellom KKE, kommunens vegseksjon og seksjon for utvikling og anlegg i forhold til drift av de offentlige formålene skole, friområde og samferdsel.

Tiltak i forbindelse med nedgradering av E134 til kommunal gate skal i hovedsak finansieres av en statlig etterbrukspott som er avsatt til E134-prosjektet. Planarbeidet for reguleringsplan 488R Hasbergtjerndalen-Steglet er igangsatt.

Planforslaget legger opp til ca. 140 m nytt kommunalt fortau, samt ny adkomstvei til skolen og Vandrerhjemmet. Samtidig reduseres noe annet vei- og parkeringsareal andre steder i planområdet. Mye av ledningsnett skal skiftes ut. Det er således vanskelig å si om samlede driftskostnader vil gå opp eller ned. I tillegg kommer noe økte kostnader til kommunal drift og vedlikehold av offentlige leikeplasser/park, større skolegård og friområdet. Driftskostnadene for skolebygningen er forventet å gå betydelig ned i forhold til eksisterende bygninger.

Gjennom rekkefølgebestemmelsene og intensjonsavtale med KKE er det forventet at utbyggerne av området vil dekke alle investeringskostnadene for de infrastrukturtiltakene som inngår i planforslaget.



## **Plantekniske forhold**

Plankartet og bestemmelsene har foreløpig noen mangler som det ikke har vært tid til å rette opp, og som rådmannen anbefaler rettes opp før planforslaget sendes ut på offentlig ettersyn:

- Inntegning av busslomme, sammenhengende gang- og sykkelvei og avkjørsler ved Shell og Vianor. Avkjørslene fra Friedlandtomta, gbnr 7519/11 og gbnr 7519/13 til fv. 40 Numedalsveien skal gjelde kun for de eksisterende virksomhetene bensinstasjon og dekkforhandler/dekkverksted.
- Manglende avkjørselspiler.
- Skarsteengården er frittliggende småhusbebyggelse (tomannsbolig), og ikke konsentrert småhusbebyggelse.
- Dersom SVT8 skal kunne benyttes til lagring inntil videre, må grensen for dette området endres slik at frisiktareal ikke inngår og SVT4 langs Mauritz Hansens gate får minst samme bredde her også.
- Alle frisiktarealer ved krysset med Mauritz Hansens gate reguleres til offentlig formål. Redusere bredden på veg SKV1 (Mauritz Hansens gate) og annen veggrunn SVT4.
- GS-vegene tegnes sammenhengende for å synliggjøre hvor de vil gå (både i gatetun SGT2 og langs dagens Vinjes gate). GS-veg fram til Hasbergs vei skal også med for å synliggjøre intensjonene. Bestemmelser om avvik i plassering ved opparbeidelse. Der Boecks gate skal stenges ut mot fv. 40 tegnes formålsgrænse mellom det som skal være kun gs-veg og ulike former for kjørbar gs-veg. Tilsvarende i Vinjes gate i den bratte bakken.

*Rådmannen anbefaler at plankartet og bestemmelsene rettes opp i henhold til dette før det sendes ut på offentlig ettersyn.*

## **Annet**

Rådmannen har ikke kontrollert om innholdet i illustrasjoner eller snitt ligger innenfor rammene i forslaget til reguleringsplan eller andre bestemmelser.

Det er gjort en rekke justeringer av bestemmelsene i samarbeid med tiltakshaver. Vedlagte plankart og bestemmelser er foreløpig ikke ajourført med de anbefalte endringene i anbefalt vedtak.

Planbeskrivelsen er i utgangspunktet tiltakshavers dokument, og den er ikke helt oppdatert i forhold til de siste fagutredningene og rådmannens anbefalte plankart og bestemmelser. Rådmannen anbefaler at de viktigste endringene innarbeides i planbeskrivelsen før den legges ut til offentlig ettersyn. De endringene på plankartet som er omtalt i rådmannens anbefalte vedtak, er foreløpig ikke innarbeidet i forslag til plan som ligger vedlagt saken, men forutsettes endret før planforslaget sendes ut til offentlig ettersyn.

#### **4. Konklusjon**

Planforslaget er i samsvar med kommunestyrevedtaket om etablering og plassering av ny ungdomsskole på Vestsiden, samt i samsvar med formannskapsvedtaket om å bruke mulighetsstudiet for Hasbergtjerndalen til å utvikle dalen til et byområde med gater, parker og innfylling av nye bygninger. Det har i den forbindelse vært nødvendig å avvike kommuneplanen i forhold til noe mer utbyggingsformål og i forhold til fjerning av et par verneverdige bygninger, samt støy. Rådmannen vil anbefale at forslaget til reguleringsplan fremmes og legges ut til offentlig ettersyn med revidert planbeskrivelse og ovenfornevnte plantekniske endringer.

#### **5. Vedlegg**

1. Plankart datert 7.6.2017
2. Bestemmelser datert 16.6.2017
3. Planbeskrivelse datert 1.6.2017
4. Konsekvensutredning for kulturmiljø datert 6.6.2017
5. Oppsummering av innkomne merknader til varsel om oppstart

Dessuten er reguleringsplanpermen med bl.a. sjekklister tilgjengelig (uttrykt vedlegg).