

Sak

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GRAND-KVARTALET.
BYPLAN 152
KONGSBERG KOMMUNE, BUSKERUD.

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	17.10.88	Brev fra Kongsberg kommune til U.O.	Ingen fornminner.
2	15.11.88	Brev fra U.O. til Kongsberg kommune.	
3	12.10.88	Brev fra Kongsberg kommune	
4	31.05.89	Brev fra Kongsberg kommune til U.O.	
5	08.06.89	Brev fra U.O. til Kongsberg kommune.	



KONGSBERG KOMMUNE
Postboks 113
3601 Kongsberg
Tlf. (03) *73 46 80

1

Til utvalg og institusjoner

OLUSALSARK 1988	
J.nr. 032654	001100
SAKES. DON	

R.j.nr. 1234/88
Ark.nr. 504

Vår ref. RT/AE

Kongsberg, 17.10.88

**VEDLAGT FØLGER REGULERINGSFORSLAG FOR GRAND-KVARTALET,
KONGSBERG, UTFØRT AV VIAK P.V.A. GRAND HOTELL.**

Saken er godkjent for høring i bygn.rådets møte 19.9.88.

Reg.vesenets eget reg.forslag var tidligere godkjent for varsling. Dette omfattet et større område.

Reg.vesenets forslag blir liggende inntil videre.

Vi sender saksfremstilling for begge saker, til orientering.

Kongsberg reguleringsvesen


Roar Throndsen

BYGNINGSRÅDET I KONGSBERG

19.09.88

R.j.nr. 1034/88
Ark.nr. 504
RT/AE

SAK 399/88

**REGULERINGSPLAN FOPR GRAND-KVARTALET, KONGSBERG. PRIVAT
REGULERINGSFORSLAG.**

Fra konsulentfirma VIAK er det på vegne av Grand Hotell oversendt et forslag til reguleringsplan med reg.bestemmelser for Grand-kvartalet (kv. mellom Storgt. - 17. maigt. - Chr. Aug.gt. - Tin. Olsensgt.).

Forslaget er langt på likt det forslag som reg.vesenet har presentert for bygningsrådet for varsling.

Forskjellen ligger i at dette private forslaget innebærer at nybygg på nåv. P-plass går opp i 5 etg.- dels 6. etg. mot Grands nåv. bygg.

På denne måten får man en voldsom tung massevirkning mot Chr. Augustsgt.

Grands nåv. bygning bør stå som den markert høyeste i kvartalet, slik det opprinnelig var ment.

5. etg. karrébebyggelse i Kongsberg vil endre byens karakter i negativ retning.

Maks høyde for nybygget bør være 4 etg., slik det er vist i reg.vesenets skisser. Da vil også en indre takhave få tilstrekkelig sol og lys (på 2 etg.-tak).

Man må ikke glemme at det er boliger i kvartalet, og at det er interesse for en annen utvikling på nabogrunn.

Av hensyn til støyforholdene fra trafikk bør det kreves balkongrekker for 2. og 3. etasje mot gatene. Forslag til reg.bestemmelser tar inn dette.

Reg.vesenet mener det bør være et krav.

Takhave bør anlegges på 2. etg. tak i gården.

Tak mot "gård" og takhave bør ha lavere skråtak enn mot gata av hensyn til sok/lysforholdene.

Vi vedlegger kopier av det innsendte forslag og saksfremstilling med reg.bestemmelser.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Privat reg.forslag for Grand-kvartalet sendes til høring med disse endringer:

Maks. bygn.høgde for nybygg skal være 4 etg., slik det er vist mot 17. maigt.

Balkongrekker kreves for 2. og 3. etg. mot gaten.

Takhave anlegges på 2. etg. tak i gården.

Tak mot "gård" og takhave skal ha lavere skråtak enn mot gata av hensyn til sol/lysforholdene.

BYGNINGSRÅDETS BEHANDLING:

Roy Wetterstad fremmet følgende forslag:

"Privat reguleringsforslag for Grand-kvartalet sendes til høring ute anmerkninger. Området unntas fra byplan 152."

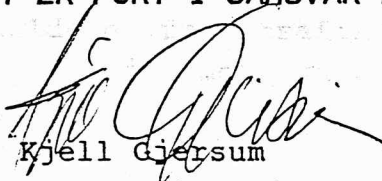
Øystein Senum fremmet følgende forslag:

"Privat reguleringsforslag for Grand-kvartalet tas ikke til behandling fordi byplan 152 som omfatter dette området er under utarbeiding. Innholdet i det private reguleringsforslag vurderes i det videre planarbeid."

Reguleringssjefen trakk sitt forslag.

Ved alternativ avstemming ble Roy Wetterstads forslag vedtatt med 3 mot 2 stemmer.

DET BEKREFTES AT VEDTAKET ER FØRT I SAMSVAR MED VEDTAKET FATTET I MØTET.


Kjell Giersum

Konst. bygningssjef

KONGSBERG KOMMUNE
REGULERINGSVESENET

R.j.nr. 776/88

Ark.nr. 504

RT/AE

REG.BESTEMMELSER FOR BYPLAN 152. TRÅKKA - STORGATA.

§ 1

Reg.planen omfatter sentrale deler av Nymoen, begrenset av innkjøringen til Flåtaløkka - 17. maigt. - Storgt. - Tinius Olsens gt.

§ 2

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensener, men det kan gis dispensasjon for mindre endringer. Chr. Augustsgt. 4 kan ha 1,5 m dype balkonger utenfor vegggliv.

§ 3

Av- og pålessing av varer skal i størst mulig utstrekning skje på forretningens egen grunn.

§ 4

I bygninger for blandet bolig/forr.formål skal minst 1/8 av golvflaten over kjeller være for boligformål.
I bygninger for institusjonsformål skal det være minst en leilighet.

§ 5

Bebyggelsen skal ha etasjehøgden som angitt i reg.planen.
Nye toppetasjer gir avkortet skråtak der bygningsrådet krever det.
Der gårdsrom igjenbygges skal det anlegges takhave.

§ 6

Verneverdig bebyggelse (Storgt. 11)

Bygningsrådet kan tillate oppføring av nybygg, tilbygg og påbygg dersom den regulerte bygnings verneverdi ikke forringes. Ved evt. ombygging må eksteriør beholdes uendret.

§ 7

For alle offentlige utearealer skal parkvesenet utarbeide grønt/beplantningsplaner.

§ 8

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrefttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 9

Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre mindre endringer i planforslaget og reguleringsbestemmelsen innenfor plan- og bygningslovensloven og bygningsvedtektene for Kongsberg.

Kongsberg reguleringsvesen, 4. juli 1988

BYGNINGSRÅDET I KONGSBERG

22.06.88

R.j.nr. 775/88

Ark.nr. 504

RT/AE

SAK 350/88

BYPLAN 152. TRÅKKA - STORGATA.

Nevnte byplan var sist fremmet for reguleringsrådet 17.12.85. Man vedtok da at Grand hotell skulle kontaktes vedr. evt. byggeplaner. Dette ble gjort 19.12.85.

Etter dette gikk det lang tid før det forelå skissutkast. Reg.vesenet sendte seinere synspunkter på reguleringen i området til utførende arkitekt for Grand (ark. Ljøterud)

For kort tid siden kom så presentasjonen av et prosjekt. Reg.vesenet har hatt lite kontakt med oppdragsgiver/arkitekt vedr. dette prosjektet.

Konsulenten Viak har nylig varslet om at de vil sende inn privat reg.forslag p.v.a. Grand.

Reg.vesenet var representert på presentasjonen av byggeprosjektet, og har vurdert dette opp mot eget reg.forslag, bypl. 152.

Om det presenterte prosjekt kan det nevnes at det legges også inn på nabogrunn. (Rolf Korvald). Det går dels opp i 6 etg. høyde, hvilket er Grands etasjetall i dag.

Høydene trappes ned ca. mot Clausengårdens takhøyde, og får 4 fulle etasjer der, 4. etg. noe redusert i fasadehøgden.

Gårdsrommet bebygges i 2 etasjer (uten takhave), og det blir 3 fulle + 1 tilbaketrukket etasje mot gårdsrom på det høyeste.

Som argument for disse høgdene ble det vist til den gradvise overgangen fra Grands høgde ned mot Claussengården som en gunstig løsning.

Reg.vesenet er ikke enig i dette. Grand-bygget bør stå "alene" med sin høyde, og resten av kvartalet bør ha lavere høyde. Grand/Sandsvær Sparebank-bygget er opprinnelig basert på temaet lavt/høgt.

Det er behovet for mange gjesterom og konferansesaler som frembringer den prosjekterte løsning.

Reg.vesenet forstår de driftsmessige behov hos Grand, men mener det må tas byplanmessige hensyn samtidig.

Fasadene langs Chr. Augustsgt. vil ruve for voldsomt i området.

Reg.vesenet vil derimot kunne tilrå høydene som prosjektet har mot Claussen-gården (4 etg.) dersom det henges på balkonger på 2. og 3. etg. Balkongene vil dempe 4. etasjes virkning og vil også kunne bli støydemperer mot gatestøy, og ellers gi gunstig arkitektonisk virkning.

Mot gårdsrom må det være skråtak med lave gesimser.

Videre bør det på 2. etg. tak i "gårdsrommet" lages takhaver. (Hvor ble det av trivselsmomentet).

Reg.vesenet vil understreke at naboer burde ha vært med i prosjekteringen, slik reg.vesenet har anbefalt. Grunnen til at en kan gå inn for bygging i gårdsrom er at øvrige naboer da kunne få takhager til erstatning for redusert verdi av hage på bakkeplan. Sjøl med 3 etg.-bygninger rundt vil verdi av hage bli sterkt redusert.

Eiendomsforhold for øvrig tar ikke reg.ves. stilling til.

Vi vil nevne at reg.vesenets forslag gir 55 rom og Grands prosjekt gir 59 rom, altså bare en uvesentlig forskjell.

Byplan 152 bygger ellers på vedtaket i gatebruksplanen, vedtatt i bystyret 1981. Bilkjøring skal her primært skje via 17. mai-gt. og Chr. Augustsgt., mens Tinius Olsens gt. blir "myk" gate, som gjør det mulig å lage "storstue" i området Tråkka.

Kinoen, Tinius Olsens skole, Magasinparken knyttes til Tråkka og et evt. kulturhus på gamle gymnastomta. Tråkka blir prydfest-torg-plass, - men med mulighet for kveldsparkering.

Ved kinoen er det pålanlagt parkering på 2 plan for 90 biler. Området er også tidligere regulert for parkering (byplan 27).

Med den nye vegen under brua er det meste av gjennomkjøringen via Nymoen og Nybrua bortfalt.

Bilene på Nymoen tilhører nå de som har ærend der. Denne trafikken kan gå rolig, og dette kan oppnås ved div. fysiske tiltak.

De myke trafikantene får bedre kår.

Vi vil minne om vegsjefens uttalelse 26.11.76 til bystyret i forbindelse med Vegplan II-innstillingen;

"Det er vel fra sentralt hold ikke så helt klare og entydige retningslinjer i denne sammenheng, men en ting må være helt klart, staten investerer ikke i nye interne veger i Kongberg for i første rekke å gi bilene de beste og korteste traseer. Hovedhensikten med investeringene er av miljømessig karakter.- Målsettingen er å etablere et bilfritt sentrum (kollektivtrafikk untatt) og Vegsjefen kan ikke overfor sentrale myndigheter fremme forslag om tiltak som ikke er ledd i en slik målsetting." (Sitat slutt).

Graden av bilfritt sentrum vil sikkert kunne diskuteres med Vegsjefen i fremtida, og også tidsetappene for de ulike tiltak. Målet er å forhindre at bilen skal dominere i sentrum på bekostning av folks frie ferdsel og sikkerhet."

I denne situasjonen vil ny Karschesgt. til Schwabes gt. bli en viktig linje og trafikksituasjonen ved Claussen-hjørnet vil være helt annerledes.

Det er foreslått at Tinius Olsens gt. bør være del av "bilringen". Sett fra plassen bak rattet er dette gunstig, men ikke fra et overordnet byplan-synspunkt. 17. maigt. og Chr. Augustsgt. må i alle fall holdes åpne for biler p.g.a. adkomster til div. eiendommer.

Til slutt nevnes at Rolf Korvalds gård er gitt bevaringsverdig status iflg. bevaringsplanen.

INNSTILLING:

Byplan 152, Tråkka - Storgata, varsles som reguleringsak.

Bygningssjefens forslag vedtatt

DET BEKREFTES AT VEDTAKET ER FØRT I SAMSVAR MED VEDTAKET FATTET I MØTET.



Kjell Gjersum

Konst. bygningssjef

BESKRIVELSE AV REGULERINGSPLAN FOR GRANDKVARTALET.**BEGRUNNELSE FOR UTVIDELSE AV GRAND HOTELL.****Bakgrunn for reguleringsplanen.**

Grand hotell planlegger en utvidelse av hotellet på det ubebygde arealet nord for nåværende hotellbygg. I denne forbindelse fremmes det her et forslag til reguleringsplan som dekker hele kvartalet.

Vi mener det er en stor fordel og nødvendig å få sett hele kvartalet i sammenheng når det skal utbygges en såvidt stor del av kvartalet. Dessuten vil en reguleringsplan gi muligheter for endring av eiendomsgrenser for å oppnå hensiktsmessige og rasjonelle utbyggingsenheter.

BESKRIVELSE AV RREGULERINGSPLANEN.

Området reguleres til byggeområde for hotell og byggeområde for forretninger samt trafikkareal og felles adkomster.

Deler av 1.etasje i området som er regulert til hotell kan også benyttes til forretningsformål.

I området som er regulert til forretningsareal, kan det innredes boliger.

Tyngden av bebyggelsen vil fortsatt være plassert langs gatene. Fra seks etasjer på nåv. hotell, trapper tilbygget seg ned fra fem til fire etasjer mot sentralgården.

(Gesimsen til 4.et. i planlagt hotell vil ligge ca. 0,5m. høyere enn eksisterende "Sentralgården".)

Sør-østre hjørne av nåv. bankbygg er foreslått beholdt i to etasjer slik som idag. Forøvrig foreslås tre etasjer i rundt resten av kvartalet.

Innvendige byggegrenser for bebyggelse over to etasjer gjør at det dannes to innvendige "lysgårder".

Det gis anledning til også å utnytte disse opp til to etasjer i form av forretningslokaler eller glassoverbygd plass.

Formmessig har arkitekten lagt vekt på at bygg på den ledige tomta danner en overgang mellom den gamle bebyggelsen i Storgata/17.mai-gata og nåv. hotellbygning både med hensyn til volumer og utforming.

Utnyttelsen blir regulert gjennom byggegrenser og cotehøyder på gesimser.

Parkering er tenkt løst dels i garasjeanlegg i kjeller og dels ved frikjøpsordning.

Varelevering til nybygget er planlagt i kjeller med innkjøring fra 17.mai-gata. Denne vareleveringen vil også dekke nåv. hotell og om ønskelig, også andre bygg i kvartalet.

Bygningen Storgata 11 er i bevaringsplanen for Kongsberg (1984) ført opp på "kommunal bevaringsliste", dvs. spesielt fasaden mot Storgata har høy verneverdi. Bygget er fra 1910 og fasaden mot gata har godt bevart Jugendstil med Mansardtak. Denne fasaden er foreslått "vernet" gjennom egen reguleringsbestemmelse.

GRAND HOTELLS BEHOV FOR UTVIDELSE.

Kongsbergs behov for tidsmessig hotell.

Kongsbergs muligheter for vekst vil i stigende grad ha behov for et velutviklet og førsteklasses hotell. Dette er i tråd med den vedtatte Reiselivsplanen hvor det pekes på nødvendigheten av en økning av antall sengeplasser. I den forbindelse er det riktig å trekke inn Kongsberghallens behov ved fremtidige arrangementer, et utvidet skisenter og en ny satsing ved Bergverksmuseet/Gruvene.

En utvidelse av Grand slik den er skissert, vil gi flere arbeidsplasser. I tillegg vil hotellet få et stigende behov for leveranser fra lokalmiljøet og slik sett bidra til økt omsetning og sysselsetning.

Status Grand hotell.

Grand har idag 94 gjesterom. 64 av disse ble bygget i 1964 og 30 ble bygget i 1978. Restaurantvirksomheten har fortløpende blitt oppdatert og har idag en viss overkapasitet.

Hotellrommene har gjennomgående en for dårlig standard etter dagens krav fra næringslivskunder. En del av disse rom kan oppdateres, men mer enn halvparten av rommene er så små at de enten må bygges sammen til færre enheter, eller selges som de er til et mindre krevende marked.

En nedbygging av antall rom eller en standardreduksjon vil innebære en nedtrapping av virksomheten og være uakseptabel økonomi for bedriften.

Det må derfor være riktig å utvide bedriften, særlig fordi en volumøkning også vil være ønskelig for å styrke økonomien i forhold til de generelle omkostningene med å drive hotell.

Med den kombinasjonen av kurs- og næringslivskunder og turister et hotell som Grand må satse på, vil en økning i antall gjesterom fra 94 til 150 vil kunne gi en passende fordeling mellom enkeltrom og tidsmessige dobbeltrom.

På konferanseromsiden har bedriften idag bare et stort plenumsrom med tilstrekkelig takhøyde. (Bl.a. pga. bildeframvisninger o.l.) samtidig som dagens grupperom er utilfredstillende til dagens krav.

Konferanserommene ligger idag i 2. etasje på innsiden og utenfor gjesteroms "fløyen".

Det er også behov for å utvide denne avdelingen.

Utvidelse av hotellet.

Det planlagte tilbygget inneholder både en utvidelse av gjesteromsenhetene (55 rom) og av konferanseromsavdelingen. Størrelsen på tilbygget anses som et minimum av det en må gjøre for å få en forsvarlig økonomisk enhet.

Siden de økonomiske marginene er små, er det helt avgjørende at en utbygging blir lagt opp slik at hotellet blir en driftsmessig rasjonell enhet.

Det vil si at konferanserommene blir liggende samlet og i samme etasje, og at gjesterommene henger sammen med eksisterende gjesteromsavdeling.

En har derfor kommet fram til at den beste, og eneste realistiske måten å utvide hotellet på er å forlenge henholdsvis konferanseavdelingen og gjesteromsavdelingen rett nordover på det ubebygde arealet.

En får da den beste kommunikasjonsmessige løsning samtidig som en løser et problem ved dagens forhold ved at en får en vareheis til kjeller.

En annen årsak til at konferanseavdelingen må ligge "ved siden av" og utenfor gjesteromsfløyen, er at konferanseromsavdelingen krever større etasjehøyde.

Dersom konferansedelen i tilbygget blir plassert under gjesteromsfløyen under gjesterommenene, vil det fra og med 3 etasje bli en høydeforskjell mellom nåv. og ny gjesteromsavdeling som ikke er akseptabel. (0,6-1,0 m.)

Konflikt med dagens eiendomsgrenser.

Problemet med løsningen er at en blir avhengig av å bygge på en del av naboens hage. (Ca. 200 m². av eiendom 7822/1)

Det er ført samtaler med naboen om dette spørsmål, men det er ikke kommet til enighet om noen avtale.

Det fremlagte planforslag viser en endring av eiedomsgrensa i dette området som kan muliggjøre en rasjonell utbygging av hotellet.

Vareleveranser/behandling av retur og søppel.

Ved dagens drift arbeides det med kompromisløsninger. Ved utgravning av tomt og ved ny adkomst, får en åpnet kommunikasjon til eksisterende bygningsmasse på kjellernivå. Bare på denne måte kan en få tidsmessige løsninger for håndtering av leveranser, og riktig behandling av retur og avfall.

Hotell/Forretning i 1.et. i planlagt tilbygg.

Første etasje i tilbygget vil på sikt bli benyttet til restaurant eller annen virksomhet tilknyttet hotellet. Men en ønsker å ha muligheten til at arealet, eller deler av arealet, den første tiden kan nyttes til forretning. En tenker seg også muligheten av at butikkvirksomhet kan kombineres eller være en del av hotellets tilbud i fremtiden.

17/8-88 Vebjørn Ruud.

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no

REGULERINGSPLAN FOR GRAND-KVARTALET, KONGSBERG. BYPLAN

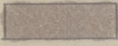
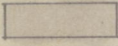

TEGNFORKLARING :

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL.

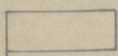
1. BYGGEOMRÅDER

-  FORRETNING / KONTOR /
-  HOTELL.

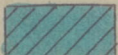
3. TRAFIKKOMRÅDER

-  GATE, KJØREVEI.
-  FORTAU
-  "GATE-TUN"

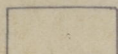
6. SPESIALOMRÅDER



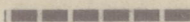
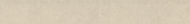




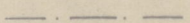

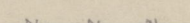
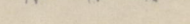
7. FELLESOMRÅDER

-  FELLES ADKOMST/KJØREAREAL 1. ET.

8. FORNYELSESOMRÅDER



STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING.
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL.
-  BYGGEGRENSE
-  EKS. OG NY EIENDOMSGRENSE
-  EKS. EIENDOMSGRENSE SOM ENDRES
-  c. 175,5
-  MAKS. TILLATT GESIMSHØYDE (JFR. BYGGEFORSKRIFTENE)
-  OMRISS AV EKS. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN.
-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG.
-  PLASSERING AV VARELEVERING/BILADKOMST.

MÅLESTOKK 1 : 500

AUG. 1988

Siv. ark Mnal *Vebjørn Rind*

REVISJONER :

dato

sign.

VIAK AS

RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
MRIF MNIF MNAL

AVD. KONGSBERG, KIRKEGATA 9, -73 19 70

UNIVERSITETET I OSLO

1

2

OLDSAKSAMLINGEN
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF
NATIONAL ANTIQUITIES
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KOPI

Kongsberg kommune,
Postboks 113,
3601 KONGSBERG.

OSLO, 15. november 1988

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.: 1234/88 RT/AE

VÅR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 2654/88 PON/gi

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANDKVARTALET BYPLAN 152, KONGSBERG KOMMUNE; BUSKERUD.

Vi viser til Deres brev av 17. oktober 1988.

Universitetets Oldsaksamling har ikke kjennskap til forminner i planområdet. Vi har derfor ingen innsigelser mot planforslaget.

Vi vil understreke at dersom det skulle oppdages forminner i marken i reguleringsområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre forminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding skal straks sendes Universitetets Oldsaksamling, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978, §8.

Per Oscar Nybruget
forsker



KONGSBERG KOMMUNE

Postboks 113
3601 Kongsberg
Tlf. (03) *73 46 80

3 1

OLUSAKSAMLING
J.nr. 032783 17.10.88
SARSG. POW

Til utvalg og institusjoner.

R. j.nr. 1304/88
Ark.nr. 504

Vår ref. RT/AE

Kongsberg, 12.10.88

VEDR. REGULERINGSFORSLAG FOR GRAND-KVARTALET, KONGSBERG. UTFØRT AV VIAK P.V.A. GRAND HOTELL.

Det er innkommet brev fra Viak hvor man kommenterer vår utsendelse for høringen på nevnte sak.

Man mener det er uheldig/galt at også reguleringsbestemmelser og saksframlegg for byplan 152 ble sendt ut i tillegg til Viak-planen. Dette hevdes å kunne føre til forvirring om hva man skal uttale seg om, sjøl om hensikten har vært å gi info. Det bemerkes at tidsfrist ikke er nevnt.

Reguleringsvesenet vil svare til dette at det kun er ett planforslag på kart som er sendt ut, nemlig Viaks. Av vedtakene fremgår hva som skal gjelde.

Vi mener det er viktig at utvalg/inst. får vite at et større område var foreslått regulert fra reg.vesenets side, idet vi ofte får kritikk/merknader om at reg.planene er for lite omfattende.

Vedr. tidsfrister er det vår erfaring at de sjelden blir overholdt. Vi har avfunnet oss med å vente til utvalgene/inst. har fått sakene inn på sine møtekart og behandlet dem. Det kan gå flere måneder over fristen.

Vi har imidlertid ikke noe imot å sette frist på høringen.

Vi gjentar derfor at det er Viaks reguleringsforslag som vi ønsker høringsuttalelser på, og at evt. merkander sendes Kongsberg reg.vesen, Kirkegt. 4, 3600 Kongsberg innen 1.12.88.

Kongsberg reguleringsvesen

Roar Thronsen

Roar Thronsen

BYGNINGSRÅDET I KONGSBERG

22.05.89

R.J.nr. 492/89

Ark.nr. 504

RT/AE

Saksbehandler: Roar Throndsen

SAK 154/89

**REGULERINGSPLAN FOR GRAND-KVARTALET, KONGSBERG. PRIVAT
REG.FORSLAG. BYPLAN 152.**

Konsulentfirma Viak har på vegne av Grand Hotell innsendt forslag til reguleringsplan for Grand-kvartalet.

Planforslaget var oppe til behandling i bygn.rådet 20.2.89 og ble vedtatt utsatt (Sak 50/89).

Viak har siden vurdert reg.vesenets forslag til vedtak i saken og kommenterer de forskjellige punktene i brev til reguleringsvesenet av 12.4.89 (vedlagt).

Kort beskrevet er Viak positive til pkt. 3 til 11, og har bare mindre merknader til disse.

Merknadene er som følger:

Pkt. 3,4,5,6 og 10 kan innarbeides i reg.bestemmelser og plankart.

Det samme for pkt. 7, men p.g.a. markert innslag av busser med gjester foreslås p-normen 0,5 plass pr. rom og 0,5 plass pr. ansatt.

(Anbefalt for gjester 0,3 - 1,0 og 0,5 pr. ansatt.)

Kommentar: Normen bør kunne godtas dersom det kan gis en dekkende statistikk for ant. bussgjester.

Pkt. 8 kan dekkes ved å ta inn i reg.best. hvilke eiendommer fellesadkomst skal gjelde.

Pkt. 9 omtaler spes.område (bevaring) av Storgt. 11 og 13.

Man anser det tilstrekkelig at fasaden på Storgt. 11 er sikret i reg.best. (§ 9).

Kommentar: Storgt. 11 og 13 er de eneste gjenværende bygninger i kvartalet, og det er i grunnen riktig at begge (evt. fasader) søkes bevart i en sammenheng.

Vedr. pkt. 11 er vegkontorets merknad tatt hensyn til.

Viak er imidlertid ikke enig i reg.vesenets pkt. 1 og 2, som anses avgjørende for utbygg.planen.

Vedr. pkt. 1 så er det tatt utgangspunkt i Centralgårdens gesimshøyder (men likevel 70 cm høyere enn denne.)

Mot Chr. Aug.gt. er det planlagt 5 etasjer, men likevel med gesims 5 m lavere enn nåv. hotell.

Pkt. 2 gjelder bredden på soveromsgdel som blir mindre en forutsatt, og derved vanskeliggjør utbyggingen.

Kommentar: Vedr. pkt. 1: En ser det fortsatt riktig å ta utgangspunkt i sentralgårdens gesimshøyder og at dette ikke "tøyes".

Vedr. pkt. 2: Grense for 2 etg. bygning i kjernen av kvartalet bør kunne tillempes noe uten at Korvalds eiendom belastes nevneverdig. En tenker her på at grense kunne settes i flukt med nåv. Grandbyggets romfløys østside. Dette betyr ca. 1 m avgitt grunnbredde fra Korvalds eiendom. Grand vil da kunne bygge i samme bredde som nåv. hotellbygning.

I forslag til reg.bestemmelser er det i § 4 (byggegrensler) sagt:

"Evt. glassoverbygg over indre gårdsrom kan tillates å rage høyere enn det som er angitt på plankartet."

Kommentar: Det bør tilføyes: "uten at mulighet for takterrasse forringes."

I § 7 (biladkomst, varelevering) sies det:

"Mindre vareleveranser til butikkene mot Storgaten kan skje fra Storgata."

Kommentar: Vareleveranser til nevnte butikker bør fortrinnsvis skje fra Chr. Aug.gate. Bare store biler som ikke kan passere gjennomgangen, bør levere fra Storgata.

Vedr. § 8. Krav til bilplasser:

Kommentar: Forutsatt bygn.rådets godkjenning.

Vedr. § 9. Bevaring fasade.

Kommentar: Både Chr.gt. 11 og 12 bør inn i bestemmelsene.

- Viak avventer evt. endringspålegg før de endrer plankartet. Derfor legges det nå ikke fram endret plankart.
- Videre vil en nevne at Kongsberg Byggekompani A/S v/Odd Kallerud støtter Grands/Viaks reguleringsplan-forslag. (Vedlegg).

FORSLAG TIL VEDTAK:

Gesimshøgder for planens bygninger tar utgangspunkt i Centralgårdens gesimshøyder.

Grense for 2. etg. bygning i kjernen av kvartalet flyttes slik at den flukter med Grands soveromsfløys østvegg.

2. etg. bygning i kjernen av kvartalet skal ha flatt tak.

Bygninger mot gater tilpasses eksist. bygningsmiljø.

Formål kombinasjon hotell/forretning vises på plankartet.

Krav til bilplasser for hotellvirksomheten tar utgangspunkt i TØI's normforslag, publ. nr. 11, "parkeringstiltak i tettsteder." (0,3 - 1,0 plass pr. rom og 0,5 plasser pr. ansatt.) 0,5 bilplasser pr. rom og ansatt kan aksepteres etter vurdering av dekkende statistikk for antall bussgjester.

I reg.bestemmelsene angis hvilke eiendommer fellesarealet skal tilhøre.

Storgt. 11 og 13 reguleres til spesialområde (bevaring). Det legges størst vekt på fasadebevaring.

De foreslåtte endringer i reguleringsbestemmelsene foretas.

Roar Throndsen

BYGNINGSRÅDETS BEHANDLING:

Brit Strandrud fremmet følgende forslag:

"Viaks reguleringsforslag av Grand-kvartalet godkjennes."

Ved alternativ avstemming mellom Strandruds forslag og bygningssjefens forslag ble Strandruds forslag vedtatt med 3 mot 2 stemmer.

Det bekreftes at vedtaket er ført i samsvar med vedtaket fattet i møtet.



Tormod Midttun
byggesaksjef

BESKRIVELSE AV REGULERINGSPLAN FOR GRANDKVARTALET.

BEGRUNNELSE FOR UTVIDELSE AV GRAND HOTELL.

Bakgrunn for reguleringsplanen.

Grand hotell planlegger en utvidelse av hotellet på det ubebygde arealet nord for nåværende hotellbygg. I denne forbindelse fremmes det her et forslag til reguleringsplan som dekker hele kvartalet.

Vi mener det er en stor fordel og nødvendig å få sett hele kvartalet i sammenheng når det skal utbygges en såvidt stor del av kvartalet. Dessuten vil en reguleringsplan gi muligheter for endring av eiendomsgrenser for å oppnå hensiktsmessige og rasjonelle utbyggingsenheter.

BESKRIVELSE AV RREGULERINGSPLANEN.

Området reguleres til byggeområde for hotell og byggeområde for forretninger samt trafikkareal og felles adkomster.

Deler av 1.etasje i området som er regulert til hotell kan også benyttes til forretningsformål.

I området som er regulert til forretningsareal, kan det innredes boliger.

Tynghden av bebyggelsen vil fortsatt være plassert langs gatene. Fra seks etasjer på nåv. hotell, trapper tilbygget seg ned fra fem til fire etasjer mot sentralgården.

(Gesimsen til 4.et. i planlagt hotell vil ligge ca. 0,5m. høyere enn eksisterende "Sentralgården".)

Sør-østre hjørne av nåv. bankbygg er foreslått beholdt i to etasjer slik som idag. Forøvrig foreslås tre etasjer i rundt resten av kvartalet.

Innvendige byggegrenser for bebyggelse over to etasjer gjør at det dannes to innvendige "lysgårder".

Det gis anledning til også å utnytte disse opp til to etasjer i form av forretningslokaler eller glassoverbygd plass.

Formmessig har arkitekten lagt vekt på at bygg på den ledige tomta danner en overgang mellom den gamle bebyggelsen i Storgata/17.mai-gata og nåv. hotellbygning både med hensyn til volumer og utforming.

Utnyttelsen blir regulert gjennom byggegrenser og cotehøyder på gesimser.

Parkering er tenkt løst dels i garasjeanlegg i kjeller og dels ved frikjøpsordning.

Varelevering til nybygget er planlagt i kjeller med innkjøring fra 17.mai-gata. Denne vareleveringen vil også dekke nåv. hotell og om ønskelig, også andre bygg i kvartalet.

Bygningen Storgata 11 er i bervaringsplanen for Kongsberg (1984) ført opp på "kommunal bevaringsliste", dvs. spesielt fasaden mot Storgata har høy verneverdi. Bygget er fra 1910 og fasaden mot gata har godt bevart Jugendstil med Mansardtak. Denne fasaden er foreslått "vernet" gjennom egen reguleringsbestemmelse.

GRAND HOTELLS BEHOV FOR UTVIDELSE.

Kongsbergs behov for tidsmessig hotell.

Kongsbergs muligheter for vekst vil i stigende grad ha behov for et velutviklet og førsteklasses hotell. Dette er i tråd med den vedtatte Reiselivsplanen hvor det pekes på nødvendigheten av en økning av antall sengeplasser. I den forbindelse er det riktig å trekke inn Kongsberghallens behov ved fremtidige arrangementer, et utvidet skisenter og en ny satsing ved Bergverksmuseet/Gruvene.

En utvidelse av Grand slik den er skissert, vil gi flere arbeidsplasser. I tillegg vil hotellet få et stigende behov for leveranser fra lokalmiljøet og slik sett bidra til økt omsetning og sysselsetning.

Status Grand hotell.

Grand har idag 94 gjesterom. 64 av disse ble bygget i 1964 og 30 ble bygget i 1978. Restaurantvirksomheten har fortløpende blitt oppdatert og har idag en viss overkapasitet.

Hotellrommene har gjennomgående en for dårlig standard etter dagens krav fra næringslivskunder. En del av disse rom kan oppdateres, men mer enn halvparten av rommene er så små at de enten må bygges sammen til færre enheter, eller selges som de er til et mindre krevende marked.

En nedbygging av antall rom eller en standardreduksjon vil innebære en nedtrapping av virksomheten og være uakseptabel økonomi for bedriften.

Det må derfor være riktig å utvide bedriften, særlig fordi en volumøkning også vil være ønskelig for å styrke økonomien i forhold til de generelle omkostningene med å drive hotell.

Med den kombinasjonen av kurs- og næringslivskunder og turister et hotell som Grand må satse på, vil en økning i antall gjesterom fra 94 til 150 vil kunne gi en passende fordeling mellom enkeltrom og tidsmessige dobbeltrom.

På konferanseromsiden har bedriften idag bare et stort plenumsrom med tilstrekkelig takhøyde. (Bl.a. pga. bildeframvisninger o.l.) samtidig som dagens grupperom er utilfredstillende til dagens krav.

Konferanserommene ligger idag i 2. etasje på innsiden og utenfor gjesteroms"fløyen".
Det er også behov for å utvide denne avdelingen.

Utvidelse av hotellet.

Det planlagte tilbygget inneholder både en utvidelse av gjesteromsenhetene (55 rom) og av konferanseromsavdelingen. Størrelsen på tilbygget anses som et minimum av det en må gjøre for å få en forsvarlig økonomisk enhet.

Siden de økonomiske marginene er små, er det helt avgjørende at en utbygging blir lagt opp slik at hotellet blir en driftsmessig rasjonell enhet.

Det vil si at konferanserommene blir liggende samlet og i samme etasje, og at gjesterommene henger sammen med eksisterende gjesteromsavdeling.

En har derfor kommet fram til at den beste, og eneste realistiske måten å utvide hotellet på er å forlenge henholdsvis konferanseavdelingen og gjesteromsavdelingen rett nordover på det ubebygde arealet.

En får da den beste kommunikasjonsmessige løsning samtidig som en løser et problem ved dagens forhold ved at en får en vareheis til kjeller.

En annen årsak til at konferanseavdelingen må ligge "ved siden av" og utenfor gjesteromsfløyen, er at konferanseromsavdelingen krever større etasjehøyde.

Dersom konferansedelen i tilbygget blir plassert under gjesteromsfløyen under gjesterommeneme, vil det fra og med 3 etasje bli en høydeforskjell mellom nåv. og ny gjesteromsavdeling som ikke er akseptabel. (0,6-1,0 m.)

Konflikt med dagens eiendomsgrenser.

Problemet med løsningen er at en blir avhengig av å bygge på en del av naboens hage. (Ca. 200 m². av eiendom 7822/1)

Det er ført samtaler med naboen om dette spørsmål, men det er ikke kommet til enighet om noen avtale.

Det fremlagte planforslag viser en endring av eiedomsgrensa i dette området som kan muliggjøre en rasjonell utbygging av hotellet.

Vareleveranser/behandling av retur og søppel.

Ved dagens drift arbeides det med kompromisløsninger. Ved utgravning av tomt og ved ny adkomst, får en åpnet kommunikasjon til eksisterende bygningsmasse på kjellernivå.

Bare på denne måte kan en få tidsmessige løsninger for håndtering av leveranser, og riktig behandling av retur og avfall.

Hotell/Forretning i 1.et. i planlagt tilbygg.

Første etasje i tilbygget vil på sikt bli benyttet til restaurant eller annen virksomhet tilknyttet hotellet.

Men en ønsker å ha muligheten til at arealet, eller deler av arealet, den første tiden kan nyttes til forretning.

En tenker seg også muligheten av at butikkvirksomhet kan kombineres eller være en del av hotellets tilbud i fremtiden.

17/8-88 Vebjørn Ruud.

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:



postmottak@khm.uio.no

REGULERINGSPLAN FOR GRAND-KVARTALET, KONGSBERG. BYPLAN 152

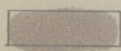
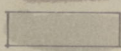

TEGNFORKLARING :

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL.

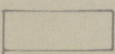
1. BYGGEOMRÅDER

-  FORRETNING / KONTOR · BOLIGER
 HOTELL.

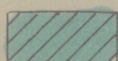
3. TRAFIKKOMRÅDER

-  GATE, KJØREVEI.
 FORTAU
 "GATE-TUN"

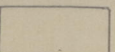
6. SPESIALOMRÅDER



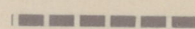
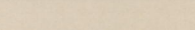

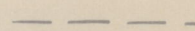

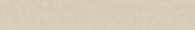
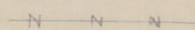
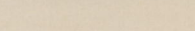
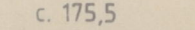
7. FELLESOMRÅDER

-  FELLES ADKOMST/KJØREAREAL 1. ET.

8. FORNYELSESOMRÅDER



STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING.
 GRENSE FOR
REGULERINGSFORMÅL.
 BYGGEGRENSE
 EKS. OG NY EIENDOMSGRENSE
 EKS. EIENDOMSGRENSE SOM
ENDRES
 c. 175,5
MAKS. TILLATT GESIMSHØYDE
(JFR. BYGGEFORSKRIFTENE)
 OMRISS AV EKS. BYGG SOM
INNGÅR I PLANEN.
 OMRISS AV PLANLAGTE BYGG.
 PLASSERING AV VARELEVERING/
BILADKOMST.

MÅLESTOKK 1 : 500

AUG. 1988

Siv. ark Mnal *Vebjørn Rind*

REVISJONER :

dato

sign.

REG. BESTEMMELSER

1.6.89

Vebjørn Rind

VIAK AS

RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
MRIF MNIF MNAL

AVD. KONGSBERG, KIRKEGATA 9, -73 19 70

UNIVERSITETET I OSLO

OLDSAKSAMLINGEN
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF
NATIONAL ANTIQUITIES
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

Kongsberg kommune,
Postboks 113,
3601 Kongsberg.

KOPI

OSLO, 8. juni 1989.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.: 605/89 RT/AE A.nr. 504
VÅR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 1731/89 PON/mh

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GRAND-KVARTALET,
BYPLAN 152, KONGSBERG KOMMUNE, BUSKERUD

Vi viser til Deres forsendelse av 31. mai 1989.

Universitetets Oldsaksamlingen har ikke kjennskap til fornminner i planområdet. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget.

Skulle det oppdages fornminner ved tiltak i marken i planområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding skal straks sendes Universitetets Oldsaksamling, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8.

Med hilsen

Per Oscar Nybruget
forsker