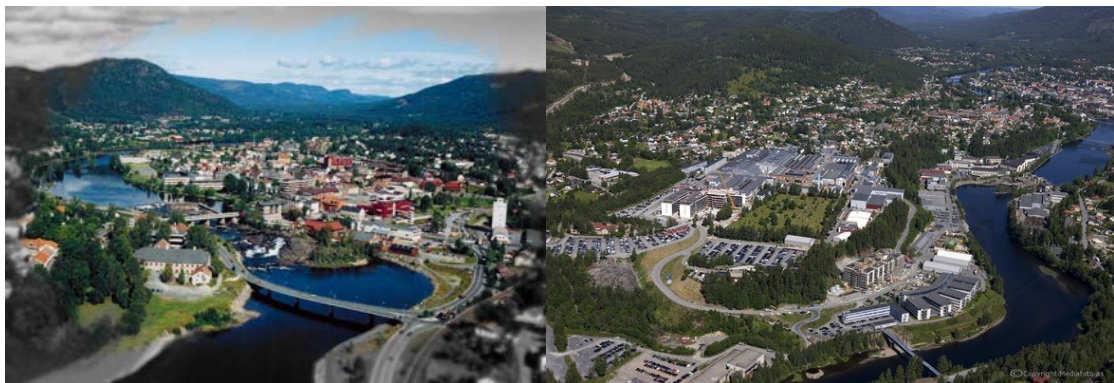


En alternativ utvikling av Kongsberg sentrum

- Mulighetsskisse for å utvikle byen til det den er

Kongsberglista-
for en attraktiv kommune



Kongsberg 25. juni, 2012

Kjell Gunnar Hoff
Siviløkonom/dosent i foretaksøkonomi
Vebjørn Ruud
Sivilarkitekt/byplanlegger

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	4
2. SAMMENDRAG	5
3. SENTRUMSPANENS VISJON OG HOVEDFORMÅL	7
4. SAMLOKALISERING HIBU OG FAGSKOLEN	8
4.1 Fordelene med en samlokalisering er flere	8
4.2 Den økonomiske siden	8
5. RAUMYROMRÅDET	9
5.1 Raumyrplanlegget (Kompetansesenteret) og tilliggende aktiviteter	9
5.2 Studentboliger	9
5.3 Statsarkivet	9
5.4 Interkommunalt arkiv for Buskerud, Vestfold og Telemark (IKA Kongsberg)	9
5.5 Andre forhold	10
5.6 Avstander og trafikkavvikling	10
5.7 Hvordan knytte Raumyr tettere til kollektivknutepunktet	10
6. SKOLENE	11
6.1 Ungdomsskolene	11
6.2 Barneskolen	12
6.3 Den videregående skolen	12
6.4 "Kongsbergskolen"	12
6.5 "Fremtidsbiblioteket"	13
6.6 "Exploria"	13
6.7 Kulturskolen	13
7. KULTURHUS INTEGRERT MED NÅVÆRENDE KINO OG DEN VIDEREGÅENDE SKOLEN	14
7.1 Uteområde på Flåtaløkka	16
7.2 Parkering m.v.	16
8. ANDRE PROSJEKTER PÅ NYMOEN	16
8.1 Lokomotivstallen på hjørnet Dyrmyrgt og Withsgate	16
8.2 Sildetomta ("Sølvknuten") – hotell, leiligheter, kontorer andre og næringslokaler.	16
9. VESTSIDEN	17
9.1 Boliger og næringslokaler	17
9.2 Nytt hotell	17
9.3 Nytorget som arrangements- og handelstorg	17
9.4 Kirketorget	17
9.5 Bergseminaret	18
10. KONGSBERG KOMMUNE	18
11. UTNYTTELSE AV AREALET I HASBERGTJERNDALEN	19
12. BYBANE	19
13. AVSLUTNING	20

14. VEDLEGG 1: ENKELTE BEREGNINGER.....	21
15. VEDLEGG 2: MULIGHETSSKISSE – KART	22

1. INNLEDNING

Vi har på oppdrag fra Kongsberglista – for en attraktiv kommune ved leder og gruppeleder utarbeidet en mulighetsskisse for å utvikle byen til det den er.

Vi har i denne skissen forsøkt å vise og beskrive alternativer til den foreslåtte byutviklingsplanen som er innebygget i KKP-prosjektet. Vi har vektlagt det vi mener byen trenger i forhold til sentrumsplanens visjon og formål. Mange av forslagene kan gjennomføres uavhengig av hverandre og trinnvis innenfor en helt annen økonomisk ramme enn det foreliggende forslag.

Etter vårt skjønn er dette forslaget mer i pakt med sentrumsplanens visjon og hensynet til det historiske Kongsberg. Forhåpentligvis kan det gi innspill til en utviklingsplan som kan gi stor grad av politisk konsensus om den retningen Kongsberg bør utvikles i mot år 2030.

Kongsberg 25.juni, 2012

Kjell Gunnar Hoff
(sign)
Siviløkonom/dosent i foretaksøkonomi

Vebjørn Ruud
(sign)
Sivilarkitekt/byplanlegger

2. SAMMENDRAG

Mulighetsskissen er utarbeidet som et motstykke til den byutviklingen som KKP-forslaget legger opp til. KKP-forslaget tar for lite hensyn til byens særegenhet og historie og er dessuten så omfattende og ambisiøst at det rent økonomisk ikke synes realistisk. Det inneholder i tillegg mange variabler, som hver for seg trenger grundige utredninger.

Mulighetsskissen bygger på tre forutsetninger:

1. HiBu forblir og videreutvikles på Raumyr,
2. Tinius Olsen Fagskole samlokaliseres med HiBu på Raumyr,
3. Kongsberg kommune inngår en samarbeidsavtale med Buskerud fylkeskommune som skole- og arealeier, for å utnytte det potensialet som ligger i sambruk mellom ulike institusjoner og som kan bidra til en byutvikling forenlig med Sentrumsplanens visjon og formål.

Et sentralt element i mulighetsskissen er at det bygges et kulturhusanlegg på Flåtaløkka, hvor den eksisterende kinoen, kulturskolen og aktiviteter i den videregående skolen, som musikk/dans/drama og kroppsøving integreres. Et mål er størst mulig sambruk.



Når det gjelder Vestsiden foreslås det bl.a. et hotell og flere boliger på eller nær Nytorget. Det foreslås dessuten at Kongsberg kommune fortrinnsvis løser sine kontorbehov gjennom en rehabilitering av både verneverdige og andre bygg som kommunen eier.

Forslaget foreslå nye aktiviteter i Bergseminaret og åpner opp for to nye bygg på Kirketorget. Det foreslås også at Nytorget omgjøres for å øke torgets attraktivitet.

Stedsuavhengige konsepter og prosjekter fra KKP-forslaget, som for eksempel Kongsbergskolen og arbeidet med å skape fremtidens bibliotek videreføres, mens et mini-Exploria søkes integrert i den videregående skolen.

Ellers peker skissen på mulige tiltak for å lette adkomsten til Raumyr fra sentrum og mellom Numedalsvei- og Bevergrensveisidene.

3. SENTRUMSPLANENS VISJON OG HOVEDFORMÅL

”Kongsberg sentrum skal være en attraktiv, levende møteplass med trivsel og livskvalitet for alle brukere av byen.

Framhevingen av kvalitetene i den unike beliggenheten og den historiske byen skal forenes med et rikt utvalg av byfunksjoner og gode bomiljøer. Sentrum skal ha et mangfold av næringsaktiviteter med handel, servicetjenester, kunnskap, kultur og opplevelser og et bysentrum for alle med særlig vekt på barnefamilier og barn og unge”.

Den foreslåtte planen (KKP/Kunnskaps- og Kultur Park) synes å fravike en del fra både visjon og formål og ikke minst i forhold til ”en særegen identitet og egenart, en profil utviklet gjennom snart 400 år”¹. Planer legger opp til bygningsmasser og lokaliseringer som lett kan overskygge deler av den eksisterende bebyggelsen, slik at byen endrer karakter og ”det virker som om planleggere og utbyggere er på jakt etter noe som Kongsberg ikke er, og kanskje heller aldri kan bli”². KKP foreslår å bygge flere offentlige bygg, som skoler og administrasjonsbygg i sentrum, noe som vil begrense den ”levende møteplassen” i stedet for å forsterke den. Byplanleggere synes å være enige om at det som skaper attraktive og levende møteplasser er mennesker og aktiviteter; det være seg handel og byopplevelser knyttet til for eksempel kultur. Skoler har som regel liten eller ingen aktivitet på kveldstid, i helger og i sommerferien. Kontorbygg, private eller offentlige har tilsvarende mangel på aktivitet på de tidene av døgnet som ønskes forsterket, men er selvfølgelig viktige som arbeidsplasser som det legges til rette for i et balansert byrom.

Det foreliggende forslaget er svært omdiskutert; ikke minst på bakgrunn at den foreslåtte flyttingen av HiBu. Det er også omdiskutert da det er svært omfattende, har mangelfulle konsekvensanalyser, mangel på økonomiske analyser med hensyn til realisering og en uklar organisering; ikke minst med hensyn til kommunens rolle og innflytelse. Forslagene om en betydelig utnyttelse av Hasbergtjerndalen både i volum og høyde, har tøyet grensene i sentrumsplanen og vil sannsynligvis komme i direkte konflikt med Kongsbergs historiske bydel. Riksantikvaren bør derfor kobles inn før noe vedtak fattes. Det foreliggende forslaget vil dessuten medføre økt biltrafikk gjennom sentrum.

Vårt forslag bygger på tre forutsetninger:

1. HiBu forblir og videreutvikles på Raumyr,
2. Tinius Olsen Fagskole samlokaliseres med HiBu på Raumyr,
3. Kongsberg kommune inngår en samarbeidsavtale med Buskerud fylkeskommune som skole- og arealeier, for å utnytte det potensialet som ligger i sambruk mellom ulike institusjoner og som kan bidra til en byutvikling forenlig med Sentrumsplanens visjon og formål.

¹ Kongsberg byhistorielag, leserinnlegg LP, 14.02.2012

² Kongsberg byhistorielag, Kommentarer til planen, 08.02.2012, side 3, vedlegg til brev til Riksantikvaren

4. SAMLOKALISERING HIBU OG FAGSKOLEN

En samlokalisering mellom HiBu og Fagskolen vil redusere behovet for nye arealer i byen betraktlig (ca 12 700 kvm i redusert behov), samt unngå den ekstra trafikk- og parkeringsbelastningen en sentral lokalisering vil medføre. Samlokaliseringen må finne sin løsning gjennom et samarbeid med HiBu og Raummyranleggets eier, Statsbygg.

4.1 Fordelene med en samlokalisering er flere

Tinius Olsen Fagskole, som holder til på Flåtaløkka sammen med deler av den videregående skolen, gir en 2-årig teknisk utdanning for studenter med videregående skole og fagbrev. Fagskolen har i dag 200 studenter. Det er laget overgangsordninger til ingeniørutdanningen, og mange av de uteksaminerte kandidatene starter på ingeniørstudier umiddelbart etter at de er uteksaminert.

Det er betydelig synergieffekter mellom Fagskolen og den aktiviteten som foregår på HiBu Raummyr. De er komplementære på flere områder og en samlokalisering vil kunne styrke begge miljøer. Fagskolen kunne nyttiggjøre seg deler av de samme laboratoriene som HiBu har (maskinteknikk, mekatronikk, elektro og data), samt bibliotek. Lærerkrefter vil også kunne utveksles. Strategi&Analyses utredning av en videreutvikling av HiBu på Raummyr konkluderer med at en samlokalisering gir store fordeler og at verken HiBu eller Fagskolen har et behov for å være i sentrum.

4.2 Den økonomiske siden

For HiBu betyr fortsatt tilstedeværelse på et modernisert Raummyr ingen økninger i kostnadsnivået utover i dag (ca. kr 1820 per kvm (husleie + forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader (FDV) for et areal på 10 600 kvm). Merkostnadene for flytting av HiBu til Hasberggtjerndalen blir i overkant av kr 5,5 mill per år (vi har da lagt inn en energibesparelse dersom flytting), noe som tilsvarer en merkostnad på ca. kr 520 per kvm per år. Tinius Olsen Fagskole vil få en merkostnad i husleie og FDV i forhold til i dag på rundt kr 4,3 mill. (for 2100 kvm) ved å flytte sammen med HiBu i Hasberggtjerndalen og ca. kr 3 mill. ved å flytte til Raummyr; mao en forskjell på kr 1,3 mill (siden fylkeskommunen har momsrefusjon for investeringer kan forskjellen bli noe mindre mellom de to flyttealternativene).

En mindre omfattende ombygging på Raummyr enn den som er ønsket av HiBu, vil følgelig kunne redusere leiekostnadene for HiBu.

Å bli værende på Raummyr kan derfor gi innsparinger for HiBu, innsparinger som kan benyttes til å styrke innholdet, som må være et mål for alle utdanningsinstitusjoner. Fagskolens økonomi i forhold til i dag, vil være mye vil avhenge av hvilke avtaler som kan fremforhandles både hva gjelder sambruk, herunder arealbehov og behovet for nyinvesteringer fra utleiers side. Det blir uansett billigere å flytte til Raummyr enn til Hasberggtjerndalen.

Leiene på HiBu inkluderer gratis parkering (ca. 360 biler) for både studenter og ansatte, mens det vil bli avgiftsparkering i kjeller eller i eget parkeringshus i Hasbergtdalen.

5. RAUMYROMRÅDET

Før vi ser på ulike muligheter for en alternativ sentrumsutvikling i forhold til det som inngår i Kongsberg kultur- og kompetansepark (KKP), la oss se på hva som er lokalisert på Raumyr og hva som kunne gjøres for styrke områdets tilgjengelighet, i den grad det er en utfordring.

5.1 Raumyranlegget (Kompetansesenteret) og tilliggende aktiviteter

HiBu disponerer i dag 12 600 kvm netto (opplysninger fra Statsbygg) av et Raumyranlegg på totalt ca. 15 200 kvm. Det er i tillegg 9 andre leietakere, hvorav Studentsamskipnaden i Buskerud (SiBu) er den største. De andre 8 er mindre virksomheter. Bygget er fra 1992 og fremstår som moderne og godt vedlikeholdt. I tillegg disponeres et uteareal på ca. 42 000 kvm, hvorav parkeringsområdet til ca. 360 biler.

5.2 Studentboliger

Ca. 100 meter fra skoleanlegget er det bygget 50 boenheter (hybler/leiligheter) for studenter. Studentsamskipnaden i Buskerud (SiBu) eier boenhetene og har i tillegg 74 boenheter i sentrum.

5.3 Statsarkivet

Et steinkast fra høgskolens lokaler ligger Statsarkivets bygg. Statsarkivet har rundt 15 medarbeidere. Statsarkivet i Kongsberg er en del av Arkivverket og har fylkene Buskerud, Vestfold og Telemark som sitt embetsdistrikt. Statsarkivet i Kongsberg har ca. 13 000 hyllemeter arkivsaker i sine magasiner. De eldste arkivsakene er fra slutten av 1500-tallet. Det har bl.a. landets eldste kirkebok. Det nyeste arkivmaterialet er fra 1990-årene. Statsarkivet i Kongsberg ble åpnet i 1994, og er landets nyeste statsarkiv.

5.4 Interkommunalt arkiv for Buskerud, Vestfold og Telemark (IKA Kongsberg)

Om kort tid starter byggingen av nok et kompetansesenter på Raumyr vis-a-vis Statsarkivet. Bygget skal huse den interkommunale arkivtjenesten for Buskerud, Vestfold og Telemark. Det betyr at det arkivfaglige miljøet på Raumyr styrkes med ytterligere 13 årsverk.

Nåværende og potensielle eiere er kommuner og fylkeskommuner i Buskerud, Vestfold og Telemark. IKA Kongsberg ble stiftet i 1992. IKA Kongsbergs hovedoppgave er å legge forholdene til rette for eiernes rasjonelle, funksjonsdyktige og effektive gjennomføring av arkivlovens intensjoner og bestemmelser, samt å bevare og formidle deponerte arkiver som har rettslig, forvaltningsmessig og kulturell verdi.

5.5 Andre forhold

Det er nettopp bygget en barnehage som nærmeste nabo til skolen. I tillegg arbeides det konkret med planer om nye boligområder i umiddelbar nærhet til skole- og arkivanleggene.

Det bør også nevnes at anleggene på Raumyr ligger i et naturskjønt område. Det er store arealer for utvidelser av anleggene der.

Muligheter for et faglig samarbeid med Statsarkivet og den interkommunale arkivtjenesten har ikke vært drøftet i debatten rundt HiBus flytteplaner. I Norge har det vært vanlig å legge statsarkivene til steder hvor det er universiteter eller høyskoler som har studieprogrammer innen for eksempel historie eller arkivfag (Høgskolen i Oslo og Akershus og Universitetet i Oslo). Høgskolen i Telemark i Bø har et bachelorprogram innenfor historie, og vi har fått opplyst at studentene der bruker statsarkivet en del. Et nærmere samarbeid med dette arkivfaglige miljøet kan gi grunnlag for nye studietilbud for HiBu.

5.6 Avstander og trafikkavvikling

Det tas sikte på at Kongsberg skal ha 40 000 innbyggere innen 2030, noe som får konsekvenser for sentrum. Sentrumsgrensen er nå utvidet nordover til grensen mot Raumyrområdet hvor HiBu ligger. Sett i et utviklingsperspektiv, vil en fortsatt lokalisering av HiBu på Raumyr være positiv. Baneveien, som er hovedtrafikkåren til Raumyr er nylig utvidet, slik at mye av biltrafikken styres utenom sentrum. Avstanden til kollektivknutepunktet ved Jernbane-stasjonen er ca.1,6 km, mens avstanden fra kollektivknutepunktet til HiBus aktuelle tomt i Hasbergterndalen er ca. 1,1 km.

Bussforbindelsen mellom Knutepunktet av Raumyr er ikke i dag ikke ideell, da lokalbussen gjør noen omveier.

5.7 Hvordan knytte Raumyr tettere til kollektivknutepunktet

Utredningen fra Strategi&Analyse nevner at det ville ha vært en fordel at HiBu lå nærmere kollektivknutepunktet. For ev. å bidra til å bedre tilkomsten, peker utredningen på:

1. Markering av ruten fra stasjonen til HiBu for på den måten å øke oppfattelsen av nærhet til byen (Statsbyggs forslag).
2. Et alternativt tiltak for å knytte knutepunktet og Raumyr tettere sammen kan være å plassere sykler ved jernbanestasjonen. Dette kan betraktes som et miljøvennlig tiltak og et tilbud for HiBUs ansatte og studenter som pendler med tog.
3. En annen mulighet kan være å se nærmere på tiltak for bedret kollektivforbindelsen mellom stasjonen og HiBu, for eksempel en bussforbindelse

som går innom Baneveien og videre til Raumyr. I dag bruker rutebuss 401 for lang tid.

4. Det er tidligere foreslått å forlenge jernbanen ved å etablere en endestasjon ved Raumyr, langs Numedalsbanens trase. Dette betinger sannsynligvis at det bygges en overgang for biler over jernbanesporet i Withs gate. Hvis ikke, bør endestasjonen være rett på nedsiden av Withs gt. Se også under Bybane.

En gang i fremtiden bør det vurderes å bygge en ny gang- og sykkelbro over Lågen med plassering på høyde med Kongsberghallen (i enden av tidligere vei) og på Bevergrendveisiden ved undergangen under vei og jernbane med kort vei til Raumyr. En slik bro vil binde disse delene av Kongsberg sammen, samt i betydelig grad forenkle adkomsten til Raumyrområdet og Kongsberghallen. Veien til sentrum blir også kortere for de mange nå som etter hvert bosetter seg på området til tidligere Kongsberg bruk. Hvis ideen om en bybane engang realiseres, vil mange på Numedalsveisiden kunne få kort vei til en stasjon på den andre siden av Lågen.

6. SKOLENE

6.1 Ungdomsskolene

Kongsberg vil ha behov for 150 nye elevplasser i ungdomsskoletrinnene mot år 2030. KKP-planen foreslår å nedlegge Vestsiden ungdomsskole, som nå har en kapasitet på 300 elever, og i stedet bygge en ny ungdomsskole for 450 elever (5 paralleller) i tilknytning til den videregående skolen på Flåtaløkka. Begrunnelsen er at Vestsiden trenger en større rehabilitering, samt at KKP ser for seg et samarbeid om spesialrom og enkelte lærere.

Forslaget virker lite gjennomtenkt. Så vidt vi har forstått vet man ikke om det er nok areal til å bygge en ny ungdomsskole på Flåtaløkka. Det kan dessuten hindre en samlet løsning for den videregående skolen, som er sterkt ønsket. Det er allerede en viss underkapasitet for kroppsøving i Idrettshallen. En ny ungdomsskole vil derfor nødvendiggjøre at Idrettshallen på Lågalandet utvides. Det vil i så fall skje i nord, i retning Maurits Hansen skole (gymnaset på Glabak). På Vestsiden ungdomsskole er det til sammenligning to kroppsøvingssaler.

Det synes også galt både drifts- og samfunnsøkonomisk. Vi har fått opplyst at det vil koste mindre å foreta en grundig rehabilitering av Vestsiden ungdomsskole enn å bygge nytt på Flåtaløkka, men at de årlige driftsutgiftene kan bli noe høyere enn i et nytt bygg grunnet mindre effektiv arealbruk. Dette må imidlertid utredes nærmere.

Ved Vestsiden er det dessuten arealer for utvidelser, slik at det anses ikke å være arealproblem for å utvide skolen med 150 elever. Skolen kan dessuten bygges på en etasje ved noe forsterkning av fundamentene, noe som vil effektivisere arealbruken. Det vil ikke forbause oss at en grundigere gjennomgang av rehabiliteringsbehovet vil gi en lavere total kostnad enn hva et nybygg gjør. Se for øvrig vedlegg.

Vi forstår at de ansatte på Vestsiden ikke har noen betenkeligheter med fortsatt å være der, men at skolen trenger en større rehabilitering.

Vi stiller oss uansett tvilende til de foreløpige kostnadsberegningene og har derfor skissert en utvidelse av Vestsiden ungdomsskole i planen.

6.2 Barneskolen

Kapasiteten vil måtte utvides i eksisterende skoler henimot år 2030. Det må også bygges en ny barneskole som fanger opp elever fra de boligområdene som planlegges i syd. Vi har ikke tegnet inn noe av disse behovene i planskissen.

6.3 Den videregående skolen

Den videregående skolen har et driftsmessig behov for å samle alle sine ulike opplæringsretninger i tilknytning til anleggene på Tinius Olsen Skole/Flåtaløkka, Idrettshallen og på Maurits Hansen på Glabak (gymnaset). Alle elevene har behov for mange av de samme fagene, som for eksempel norsk, matematikk og engelsk. Problemene som oppstår ved spredt lokalisering av tilbudene så vi i forbindelse med beslutningen om å legge opplæringen i Musikk/Dans/Drama (M/D/D) til Bergseminaret, mot skoleledelsens innvendinger, . M/D/D-opplæringen ble derfor til slutt flyttet til den gamle skifabrikken, liggende rett ved Maurits Hansen, som opprinnelig planlagt.

Vi har også på planskissen markert at det på Glabak er betydelig utvidelsesmuligheter for den videregående skolen.

Hvis Fagskolen flytter sammen med HiBu, kan all aktivitet på Maren Handler skole i Dyrmyrgata overflyttes til ledige lokaler på Tinius Olsen skole/Flåtaløkka. Maren Handler kan dermed frigjøres og benyttes av andre. Kongsberg International School (KIS) har vist interesse, og deler av Maren Handler har dessuten muligheter til å inkludere en barnehage, som er et av de kravene KIS har. Vi har markert barnehage med et nytt lite bygg. Det er også utvidelsesmuligheter i syd-øst.

6.4 "Kongsbergskolen"

Dette konseptet er etter vårt skjønn svært verdifullt og har blitt en del av KKP-konseptet. Det må imidlertid understrekes at *konseptet er et pedagogisk samarbeidsprosjekt uavhengig av fysiske skoleløsninger*, som rektor Bøckman understreker i i sin kronikk i LP den 15.02. Hun fremhever at det er de "pedagogiske ideer og kulturelle verdier som kan skape innhold og kvalitet innenfor KKP", og at "det unike er at vi kan starte gjennomføringen av ideene uavhengig av at dyre bygg materialiserer seg".

Kongsbergskolen kan og bør gjennomføres helt uavhengig av KKP-forslaget.

6.5 "Fremtidsbiblioteket"

KKP-prosjektet om å finne løsninger for et samarbeid mellom de ulike bibliotekene og Bergverksmuseet for å utvikle fremtidens bibliotek er tilsvarende stedsuavhengig som ønskes videreført.

6.6 "Exploria"

Idéen om et vitensenter med et formål om å øke realfagsinteressen blant ungdom er god. Det er imidlertid så store utfordringer knyttet til både finansieringen av investeringen og den løpende driften, at Exploria neppe vil bli realisert i den foreslåtte formen. Vi foreslår derfor et *mini-Exploria som etableres som en integrert del av den videregående skolen*, men som også aktivt bør brukes av andre skoler i regionen. Et eksempel til etterfølgelse er *devotekBank1*-prosjektet.

Et mini-Exploria som en integrert del av skolen vil daglig kunne bidra til å styrke interessen for realfag, uten at det må etableres en egen organisasjon og drift.

6.7 Kulturskolen

Kulturskolen er i dag lokalisert i ulike bygg ved Kirketorget. Vi foreslår at Kulturskolen, inkl. kontorer og arkiver, flytter til Flåtaløkka for sambruk av spesialrommene (som er dedikert til M/D/D). Kulturskolen har sin største aktivitet på kveldstid, og da er de nevnte lokalene ledige. Kulturskolen har også noe aktivitet som starter ved 12.00-tiden daglig, men det antas at det kan finnes ordninger slik at kollisjoner kan unngås.

Kulturskolen får dermed også direkte adgang til kulturhuset, som er foreslått bygget på Flåtaløkka. Se nedenfor.

7. KULTURHUS INTEGRERT MED NÅVÆRENDE KINO OG DEN VIDEREGÅENDE SKOLEN

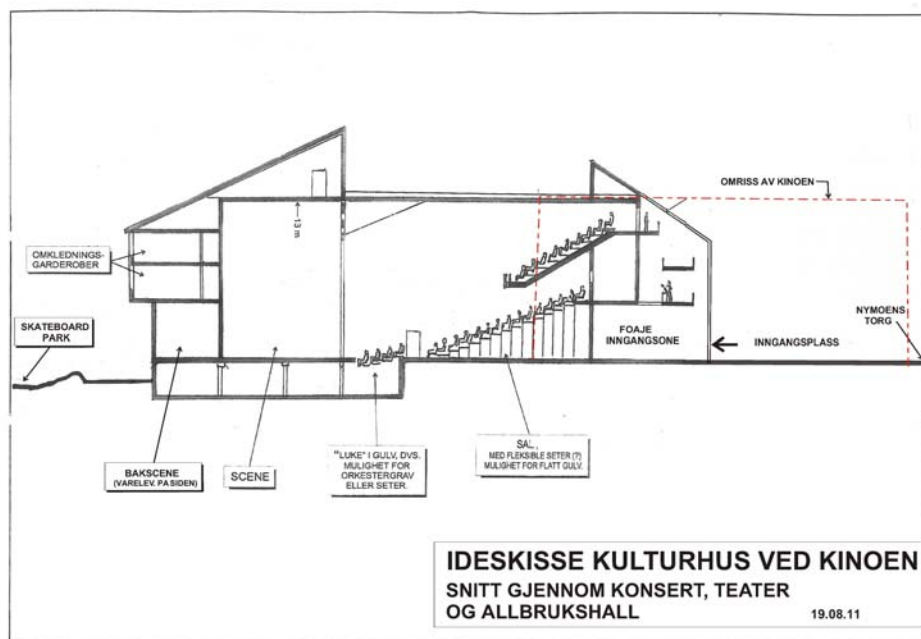
Et kulturhus med en storsal som igjen kan ta i mot Riksteateret eller andre større omreisende aktiviteter³, foruten vår egen jazzfestival, har lenge vært etterlenget blant byens innbyggere og kulturformidlere. Det vil dessuten kunne gi byen en ny giv, øke attraktiviteten som bokommune for bedriftenes mange dagpendlere, samt stimulere til økt aktivitet i sentrum.

Den nåværende kinoen setter, etter vårt skjønn, krav til hvor et kulturanlegg kan ligge. Den blir fredet i sin helhet. Den må ikke bli stående tom, som det tydeligvis legges opp til i det foreslåtte KKP!



Kinoen er modernisert og den er også et godt konsertlokale. Vi foreslår derfor at den blir en integrert del av et kulturanlegg plassert på Flåtaløkka. Det medfører at litt av skolebygget må rives. Kulturanlegget er foreslått med en storsal med sitteplass til 1200 mennesker. Den er foreslått med flatt gulv med et "motorisert" setearrangement (med fullgode "konsertseter") som kan flyttes lett frem og tilbake fra en bakvegg, slik at salen også kan benyttes som gymnastikksal (se nedenfor) eller som en "allsal" med flatt gulv på dagtid. I tillegg et permanent galleri. Ellers utstyrt for teater. Det er videre foreslått en orkestergrav, som også kan benyttes som sitteareal. Modellen vi har benyttet er inspirert av Oseberg kulturhus i Tønsberg, som har tilsvarende størrelse og setearrangement.

³ Riksteateret tok for mange år siden Kongsberg ut av sitt turneprogram på grunn av manglende scene. Kinoen tilfredstilte ikke lenger kravene. Jazzfestivalen har begynt å bruke kirken til større konserter, men kirken er normalt et dårlig lokale til konserter som krever lydforsterkning.



Dersom kinoen forblir i den nåværende bygningen (alternativ vises nedenfor), foreslås det at kulturhuset får to kinosaler med en kapasitet på ca.100 seter i hver, og som integreres med gangveier, over eller under bakken, fra den eksisterende kinoen, slik at de to eksisterende salene (486 seter og 66 seter) og de to nye får felles adkomst og følgelig kan betjenes av én billettør, slik som i dag. Alle salene kan filmmessig styres fra ett sted, for eksempel kinosjefens kontorer. Dette betyr at Kongsberg kino kan drives som en moderne kino - med visning av ulike filmer i opptil fire saler samtidig - men med lave driftskostnader.

Vi foreslår at den gjenværende del av Flåtaløkka skole rives og at det bygges nytt, ev. foretas ombygninger og utvidelser både i nordlig retning og sydlig retning (gangforbindelse (markert på skisse), ev. i høyden og integreres i kulturhuset. Det er tenkt benyttet av den videregående skole til linjene M/D/D og idrett, som alle har samme type kurs i en del allmennfag (forskjellig fra de øvrige linjer). Som nevnt foreslås det sambruk med Kulturskolen av de spesialiserte klasserom/øvingslokaler som M/D/D har behov for. Det foreslås derfor at utførelse og innretninger drøftes med kulturskolen

Kulturskolen blir dermed samlokalisert også med kulturhuset. Kinoen kan også brukes som øvingslokale for ensembler når det ikke er filmfremvisning.

Kongsberg videregående skole har i dag for liten kapasitet for kroppsøvingstimene, slik at deler av denne i dag foregår i Kongsberghallen. Det er derfor lagt til rette for at storsalen kan benyttes som idrettshall, slik at det nødvendige behovet dekkes der hvor skolene ligger. Storsalen kan dessuten bli brukt til fellessamlinger for elevene i den videregående skole (i dag må skolen dele slike samlinger i to for å få plass til alle).

Det integrerte kulturanlegget vil dessuten muliggjøre at det kan arrangeres større møter/kongresser. Jfr. Haugesund. Kongsberg er i ferd med å utvide sin hotellkapasitet. Se omtale under Andre prosjekter på Nymoen.

Vi har tatt med litt om investeringskostnader i vedlegg 1.

7.1 Uteområde på Flåtaløkka

Som det fremgår av skissene, vil plasseringen av kulturanlegget på Flåtaløkka være noe tilbaketrukket og vi forutsetter at "Hans Andersen-bygget" ved siden av kinoen, som kommunen har ervervet, blir revet. Vi får da åpnet opp området og får en brolagt adkomst til kulturhuset, ev. med et grøntområde i forkant. Ellers nødvendig adkomst for transport av det utstyret som trenges til teater og konserter.

Et viktig poeng med at området åpnes opp er at kinoen som bygg endelig kommer til sin rett rent visuelt.

Dette betyr også at området mot Lågalandet åpnes opp via gangveier fra Nymones Torg. Vi ser for oss et forskjønnet strandområde som vil bli brukt av byens innbyggere til turer langs Lågen og annen adspredelse. Vi har en idé om noen mindre broer fra begge sider av Lågalandet til noen av øyene som i sin tid ble anlagt for å forankre tømmerhengsler. Øyene kan ryddes og kunne for eksempel få benker og grillplasser.

7.2 Parkering m.v.

Det er i dag ca. 90 parkeringsplasser på Flåtaløkka. Ca. 30 av disse må erstattes i forbindelse med anlegget. For den økte aktiviteten på kveldstid vil den ledige kapasiteten fra nåværende gateparkeringer og parkeringshus kunne benyttes. Den anses tilstrekkelig.

Skateboardparken som i dag er plassert på baksiden av Flåtaløkka skole kan fortsatt være der, litt forskjøvet.

8. ANDRE PROSJEKTER PÅ NYMOEN

8.1 Lokomotivstallen på hjørnet Dyrmyrgt og Withsgate

Denne er i dag ikke i bruk og i denne skissen peker vi bare på at den kan utnyttes en gang i fremtiden. Den eies av NSB og er verneverdig, men det antas dens store innvendige volum bygningsmessig kan tilpasses til ulike formål. Den hadde egnet seg til et kulturhus, men ligger noe usentralt til.

8.2 Sildetomta ("Sølvknuten") – hotell, leiligheter, kontorer andre og næringslokaler.

Vi har brakt i erfaring at det om kort tid vil bli foreslått å utvikle denne tomten med et hotell, kontorer, næringsarealer og leiligheter. Det vil bli foreslått å bygge en gangforbindelse med Stortorvet via en bro, som også vil bli knyttet til Drammensveien. Det tenkes en trinnvis utvikling.

9. VESTSIDEN

For å vitalisere Vestsidenplatået trengs det flere permanente beboere, arbeidsplasser og ulike kommersielle aktiviteter.

9.1 Boliger og næringslokaler

Eieren av Berntsengården ved Nytorget har foreslått bygging av 17 boenheter og næringslokaler i et nytt bygg til erstatning for det gamle. Vi har forstått at dette prosjektet ligger på vent i kommunen grunnet KKP-prosjektet.

”Meieritomta” representerer et ytterligere potensial for boliger og næringslokaler, som kan bygges med naturlige etasjeskiller grunnet terrenget. Området er på ca. 4 000 kvm.

9.2 Nytt hotell

Et Smarthotell er planlagt bygget på parkeringsplassen ved ”nedre fabrikk”. Hotellet har besøkende til Teknologiparken som målgruppe. Den planlagte passeringen er ikke ideell og vil gjøre lite for å bidra til en vitalisering av bydelen. Etter vårt skjønn kan dette hotellet bygges ved Nytorget. Dersom det legges på Meieritomta vil parkering lett kunne løses i kjellerparkering på grunn av terrenget.

Gangavstanden til ”nedre fabrikkport” er noen få hundre meter.

9.3 Nytorget som arrangements- og handelstorg

Det er ca. 1,5 meter høydeforskjell mellom nord- og sydenden av torget. Hvis vi for eksempel senker nivået fra sydsiden (polsiden) slik at vi får en vannrett torgflate, kan torget utformes som et amfi, med en scene i syd, slik at det kan brukes til utekonsserter, teaterforestillinger eller annen kunsternisk aktivitet. Både utformingen og den noe utradisjonelle bruken vil kunne gi torget et løft. Nivåforskjeller vil også gjøre det mer brukbart til alt fra ”auksjoner av hittegods” til konsserter, da folk rett og slett vil se bedre.

En slik utforming vil kunne tilpasses den ordinære bruken som salgstorg, som for eksempel Bondens torg.

9.4 Kirketorget

Vi har også indikert at det kan bygges to nye hus på Kirketorget; et til erstatning for Kirketorget 4 (der hvor Kulturskolen holder til), som i følge KKE er kondemnabel, og i sydenden av Prestgårdsparken. I gamle dager var det en bygning her. Bygget vil skjerme for nordavinden og følgelig gi et lunere torg. Skal det bygges her må musikkpaviljongen flyttes. Det forutsettes at byggene får en utforming som forsterker det historiske uttrykket som torget gir.

9.5 Bergseminaret

Bygget er under restaurering og var tenkt benyttet av M/D/D-linjen i den videregående skolen. Det er, etter vårt skjønn, viktig at huset brukes aktivt for å forsterke bruken av Kirketorget. Alternativ bruk kan være som selskapslokaler, til intimkonserter og til møtevirksomhet. Et permanent serveringssted både med ute- og inneservering bør etableres i sommerhalvåret. Her bør ikke minst turister være en viktig målgruppe.

Bergseminaret kunne også huse utstillinger og et bymuseum, som kan komplementere de samlinger og billedmaterieell som i dag er på Lågdalsmuseet.

10. KONGSBERG KOMMUNE

Behovet for et nytt administrasjonsbygg er nå et sentralt element i KKP-forslaget. Tanken er at kommunen skal flytte til et nytt bygg i Hasbergtjerndalen de funksjonene som i dag holder til i leide lokaler på Nymoen på Vestsiden (den gamle kasernen i Hyttegata) og i egne, men urasjonelle hus på Vestsiden. Fraflyttingen gjelder bl.a. tidl. Fredheim skole (Sølverkets gamle sykehus) og tømmerbygget i Kirkegt. 4 (tidl. Fru Lunds pensjonat). Kongsberg kommunale eiendom (KKE) ser for seg at byggene selges til private, som setter dem i stand og bruker dem til ulike formål.

Total sett har KKE lagt inn en årlig kommunal besparelse på leie- og driftssiden, på ca. kr 3,5 mill. årlig, hvis eiendommene fraflyttes og funksjonene overføres til et nytt bygg. Både mer effektiv arealutnyttelse og et relativt betydelig sambruk med både HiBu og Fagskolen i nye bygg i Hasbertjerndalen er hovedbegrunnelsene.

Det er, etter vårt skjønn, heller ikke her gjort grundige nok økonomiske analyser og sammenligninger med hva det vil koste å rehabilitere byggene med tanke på mer effektiv arealutnyttelse. Det sies fra KKE at en rehabilitering vil gi lavere investeringer enn å bygge nytt, men at de årlige driftsutgifter sannsynligvis blir høyere i de gamle byggene grunnet dårligere utnyttelsesgrad.

Det er helt nødvendig at ovennevnte analyser gjøres på nytt før man beslutter en ev. fraflytting og det av følgende årsaker:

1. Begge byggene er verneverdige og utgjør i seg selv estetiske og historiske ressurser på Vestsiden. *Daglig bruk av bygningene sikrer vedlikehold.*
2. Etter det vi har forstått er det kun byggmessige restriksjoner knyttet til det utvendige og de bygningsmessige konstruksjonene, slik at KKE står relativt fritt til å gjøre innvendige forandringer. Det betyr at lokalenes innvendige effektivitet kan økes betraktelig, slik at også driftskostnadene per effektiv kvm kan reduseres, sannsynligvis mye.

3. Det er lite sannsynlig at det er private kjøpere til byggene, da de som nevnt er verneverdige. Det er derfor like sannsynlig at byggene blir stående tomme og i forfall.
4. Det er direkte historieløst ikke å gjøre svært mye for å sikre disse byggene for fremtidige generasjoner, både for byggenes egen skyld og for den historiske kvadraturen på Vestsiden.

Slik som forslaget er presentert synes det å forsterke oppfatningen at det blir mange tomme lokaler både på Vestsiden og Nymoen etter at et ev. KKP er realisert.

11. UTNYTTELSE AV AREALET I HASBERGTJERNDALEN

I den grad det finnes argumenter for noen nye kontorlokaler for Kongsberg kommune på Vestsiden, har vi tegnet inn et mindre bygg i nordenden av Hasbergtjerndalen. Dette bygget kan samtidig illustrere at området representerer et arealmessig potensial for videre utbygging, men etter vårt skjønn, *med en langt mindre bygningsmasse enn det som ligger i forslaget til KKP*. Det er viktig at vi verken høyde- eller volummessig kommer i direkte konflikt med Kirketorgplatået og siktlinjene til samme. *Dette området representerer på mange måter den grunnleggende sjelen i byen.*

En mer skånsom utbygging av Hasbergtjerndalen vil beholde mange av dagens parkeringsplasser.

Vi har også indikert på planskissen at både Skauløkka (Svinegropa) og deler av Steffensløkka representerer et utbygningspotensial.

12. BYBANE

Enkelte⁴ har nevnt det potensialet som ligger i å kunne utnytte jernbanelinjen gjennom Kongsberg til en intern bybane. Linjen vil knytte både de gamle og nye bydelene godt sammen og ikke minst være et kollektivtransportalternativ for mange av dem som har sitt arbeid i Teknologiparken. Etter vårt skjønn er dette både en morsom og interessant tanke. Bybanen vil kreve investeringer i perronger og vognmateriell, slik at den i dag nok ikke er et lønnsomt alternativ. Etter hvert som byen vokser, kan det imidlertid bli et lønnsomt og ikke minst unikt prosjekt.

⁴ Senest Egil Håvaldsrud i leserinnlegg i LP, 14.02.2012

13. AVSLUTNING

Vi har i det ovennevnte forsøkt å vise og beskrive alternativer til den foreslåtte byutviklingsplanen som er innebygget i KKP-prosjektet. Og vi har vektlagt det vi mener byen trenger i forhold til sentrumsplanens visjon og formål og at mange av forslagene kan gjennomføres uavhengig av hverandre og trinnvis innenfor en helt annen økonomisk ramme enn det foreliggende forslag.

Og her ligger en utfordring knyttet til KKP-prosjektet, om vi ser bort fra de andre ankepunktene vi har drøftet. Forslaget er så omfattende og så ambisiøst at det rent økonomisk ikke synes realistisk. I tillegg inneholder det mange variabler, som hver for seg trenger grundige utredninger. Vi har for eksempel nevnt Exploria som et svært vanskelig finansielt prosjekt, og hvor behovet for årlig driftsstøtte ikke engang har vært drøftet, kun investeringene i bygg. En annen variabel er den foreslåtte gangbroen over Lågen. Den har en investeringskostnad som sannsynligvis ikke vil gjøre den realiserbar, spesielt når en antatt kostnad på nærmere kr 100 mill. stilles opp mot andre og ikke minst nyttige behov sett i en byutviklingsammenheng. Det er mer sannsynlig at KKP-prosjektet kan ende opp med bare deler av det foreslåtte prosjektet enn det motsatte. Konsekvensen blir at den påtenkte helheten uteblir. En gjennomføring av prosjektet kan følgelig medføre større skade for byutviklingen enn gagn.

Et siste punkt gjelder den foreslåtte organiseringsformen. Etter vårt skjønn er en aksjeselskapsform ikke egnet. Vi synes for eksempel at det er absurd å tenke seg at et aksjeselskap skal eie en gangbro over Lågen. Skulle allikevel forslaget bli vedtatt og et aksjeselskap bli etablert, må det i så fall foreligge en entydig aksjonæravtale om hvem som skal dekke selskapets økonomiske forpliktelser om økonomien skulle svikte. Det er når en vanskelig økonomisk situasjon inntreffer normalt slutt på den enigheten og idyllen som ofte preger en oppstartsperiode. Her vil i første rekke Kongsberg kommune være den sårbare part.

14. VEDLEGG 1: ENKELTE BEREKNINGER

Vi har bare begrenset tilgang til tallmaterialet i forbindelse med KK-prosjektet og et Raumyr-alternativ, utover tall knyttet til HiBu Kongsberg, Tinius Olsen Fagskole, en stipulert rehabiliteringskostnad, kino og ca. kvm-kostnader knyttet til Kulturhus og tallene som Kongsberg kommunale eiendom har benyttet. Tallene må betraktes som ca. tall. Her er et sammendrag:

	Pris per kvm Raumyr	Pris per kvm Hasberg tjern-dalen	Årlig mer-kostnad i Haspa i forhold til idag	Årlig merkostnad på Raumyr i forhold til idag
HiBu Kongsberg	ca. kr 1800	ca. kr 2500	ca. kr 5,5 mill ⁵	
Fagskolen	ca. kr 1800 ⁶	ca. kr 2500	ca. kr 4,3 mill	ca. kr 3 mill.
Parkering, ansatte og studenter	gratis	avgiftsparkering	?	?
Kino	-	ca. kr 2500	ca. kr 1,4 mill ⁷	

Dersom de stipulerte arealene kan krympes noe i forhold til som er angitt de foreslåtte KKP-prosjektene, vil merkostnadene kunne reduseres.

Siden vi opplever at tallene til rehabilitering trenger grundigere behandling, har vi ikke tatt med de besparelser som KKE nevner. Et eksempel på hvorfor: *Vi har fått opplyst at rehabiliteringskostnader er anslått til å ligge ca. kr 8 000 per kvm, ekskl. moms lavere enn når det bygges nytt. Omgjort i årlige leiekostnader per kvm utgjør dette tallet ca. kr 450 per kvm, som utgjør nærmere 20 % av den stipulerte kvm-kostnaden KKE benytter (leie + FDV).* Vi antar at forskjellen mellom å bygge nytt og å rehabilitere med større krav til effektiv arealutnyttelse i verste fall blir marginal. Dette vil også være avhengig hvilke bygg det regnes på.

Uansett må det gjøres grundigere utredningsarbeider knyttet til både skole og administrasjonslokaler.

Kulturhus

Vi har fått opplyst at kvm-prisen for et kulturhus med det nødvendige volumet vil ligge rundt kr 65 000 per kvm, inkl. mva, som er nær det dobbelte at vanlig bygg. I tillegg kommer innredning. For et kulturhus som vi har foreslått, vil selve bygget ligge på i underkant av kr 80 mill. Det vil imidlertid være momsfritak for noe.

⁵ Vi har godskrevet besparelser knyttet til energi ved flytting ("Glassganga" på Raumyr).

⁶ Fylkeskommunen, i motsetning til Staten, har momsfritak. Vi er ikke helt klar på hvordan dette slår ut mht. leiepriser. Vi bruker derfor tallene som de foreligger.

⁷ Vi har kun sum årlige leiekostnader for nåværende kino.

15. VEDLEGG 2: MULIGHETSSKISSE – KART