



Til  
Berørte Myndigheter, naboer  
og parter i saken

Kopi: Ringsaker kommune [postmottak@ringsaker.kommune.no](mailto:postmottak@ringsaker.kommune.no)  
Saksbehandler [johanne.sorum@ringsaker.kommune.no](mailto:johanne.sorum@ringsaker.kommune.no)  
Byplansjef [anne.gunn.kittelsrud@ringsaker.kommune.no](mailto:anne.gunn.kittelsrud@ringsaker.kommune.no)

Gard Utkilen (AB Invest) [gard@abinvest.no](mailto:gard@abinvest.no)  
Martin Lunke (Hent) [martin.lunke@hent.no](mailto:martin.lunke@hent.no)  
Øystein Elgsaas (Voll) [oystein@vollark.no](mailto:oystein@vollark.no)

Dato: 29.06.2023

Ref: 2022-017/Mjøsparken /TS/ØE

## **Varsel om endring av detaljregulering for Reguleringsplan for Mjøstårnet**

---

Iht. Plan og bygningsloven, § 12-14 varsles det om endring av *Detaljreguleringsplan for Mjøstårnet* (plan nr: 867).

PBL. § 12-14 avklarer:

### **§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan**

*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

Mjøstårnet AS fremmer en forenklet reguleringsendring. Bakgrunnen for dette er at Ringsaker kommune har ambisjoner om vekst i innbyggerantall og arbeidsplasser. For å komme dette i møte planlegger vi to kontorbygg på området rundt Mjøstårnet.

det planlegges to nye kontorbygg, hver på ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

Formålet med endringen av detaljreguleringsplane er å tilrettelegge for 2 nye kontorbygg over eksisterende del av planen, regulert til VA-ANLEGG/ENERGIANLEGG, TRAFIKK/ANDRE KOMMUNALTEKNISK ANLEGG/PARKERING. I tillegg revideres andre mindre justeringer gjort i planen i ettertid av at planen ble vedtatt.

Plankonsulenten begrunner anvendelse av § 12-14 med at det tilrettelegges for endret bebyggelse i en nyere plan, men i stor grad innenfor eksisterende byggegrenser. Endringer vil i liten grad påvirke gjennomføring av planen og dens hovedrammer, men heller støtte opp rundt disse. Foreslåtte endringer vil ha svært positiv effekt for støy fra E6 for bakenforliggende områder. Mjøstårnet og endringene i området etter gjeldende regulering er godt kjent lokalt og blitt et forbilde nasjonalt og internasjonalt for stedsutvikling. Området er med infrastruktur og beliggenhet godt egnet for nye arbeidsplasser. Nye bygg vil understreke eksisterende plangrep med fortetting nært sentrum. Hensynet til friluftsområdet i nærheten er avklart og det er ikke funnet overlapp eller konflikt mellom formålene. Endringene er presentert og så langt avklart med Ringsaker kommune, jf. tilbakemeldingsbrev fra oppstartsmøte (03.02.2023) og påfølgende dialog, hvor bl.a. forhold til Statlig sikra friluftsområde er avklart.

Dette brevet sendes berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket og andre berørte.



Figur 1

Til venstre: Foreslått planavgrensning til anmodning om oppstart av reguleringsarbeid. Viser området for nye tiltak som nå varsels som endring i reguleringsplan (jf. tilbakemeldingsbrev fra Ringsaker kommuner).

Til høyre: Plankart for området som endres, slik det forelå ved anmodning om oppstart.

Området som skal endres er i dagens bruk preget av parkeringsflater, nettstasjon(er), bygg for kommunalt VA-anlegg og lignende tekniske installasjoner. Både forslagstiller og Ringsaker kommune er enige om at det vil være positivt å plassere kontorbygg her.

Kontorbyggene vil ikke overstige etasjer for lignende bebyggelse i reguleringsplanen (foruten om Mjøstårnet). Sokkel vil måtte ivareta høyde med hensyn til flom og det kan legges på et volum for teknisk rom på taket. Nødvendig sokkel for inngangsparti, trapper og heis avklares i detalj ilt. prosessen. Det tas høyde for justeringer av planmateriale.

Det er flere eiere av ledninger og rør i grunn som vil bli ivaretatt ilt. byggesaken og før anleggsdriften setter i gang. Dette suppleres etter behov til planens bestemmelser. Avstand mellom bebyggelse og teknisk infrastruktur avklares med hver enkelt eier av ledninger (private og offentlige). I henhold til vanlig praksis skjer denne avklaringen i dialog med teknisk etat for å finne en løsning som tilfredsstill kommunens tekniske krav og økonomiske fornuftige løsninger. Disse løsningene skjer i dialog og samhandling med kommunens eier av ledningsnett.

#### Avklaring avstand til E6

Det har fra tiltakshavers side vært kontakt med Statens vegvesen og Nye veier for å avklare avstand til E6 for de nye kontorbyggene. Konsulent Sweco har til oppstartsmøte med kommunen avklart avstand og sikkerhet til nye tiltak innenfor planområdet. Statens vegvesen og Nye veier var begge representert i oppstartsmøte med kommunen. Byggegrense mot E6 skal ikke endres fra nåværende plankart. Avstand og sikkerhet vil bli forklart og detaljert med byggesak.

#### Avklaring til Pbl 12-14 vedrørende hensyn til Statlig sikra friluftsområde

Det vises til notat av Voll Arkitekter som avklarer forholdet til Statlig sikra Friluftsområde, Småbåthavna (Naturbase, ID FS00000431).

Området grenser til deler av planens område på sør-vest-siden av Tårnvegen og er utenfor området hvor planen endres etter Pbl § 12-14. Men vil være en positiv støyskjerm mot E6 for det statlig sikrede friluftsområde.

#### Avklaring vedrørende utkraging over offentlig fortau

Utkraging av bygg over offentlig fortau i Tårnveien (kommunal vei) argumenteres for i forslaget da det vil kontorbyggene den beste utformingen og understøtte området. Det vises til illustrasjonsgrunnlaget.

Utkraging er viktig for realiseringen av hele prosjektet. Det er viktig for de ansatte (i de fremtidige kontorbyggene) å ha størst mulig avstand fra kontorarbeidsplassen til trafikken på E6. Dessuten er det en arkitektonisk forbedring av gateløpet at bygget krager ut. Utkragingen er inntil 3 meter. Fri høyde under utkraging er satt til 5 meter.

Høyde på utkraging vil ivareta tekniske krav fra kommunen.

#### Faglige avklaringer

Fag som avklares i endring av reguleringsplanen vil være:

- Trafikk. På lokalt veinett og tilkomst til E6. Redegjør for atkomst for syklende og gående til området fra Brumunddal sentrum, jernbane og holdeplass buss.
- Støy. Støy på fasade fra E6. Bekrefter at bakenforliggende områder for nye kontorbygg får en meget gunstig effekt av tiltaket. Sjekke for reviderte trafikk tall.
- Rådgivende ingeniør bygg (Rib). Vurderes sammen med avstand til veg for å sikre at bygg motstår en teoretisk kollisjon dersom en bil kjører av E6. Det presiseres at et slikt scenario er svært usannsynlig gitt sikkerhetstiltak langs vei, men likevel utredes for et "worst-case-scenario" ved utforkjøring fra E6.

Faglige avklaringer sendes til kommunen med revidert planmateriale.

#### Uttalelser til endring av plan

Utfyllende informasjon om planarbeidet er å finne på Voll Arkitekters hjemmeside <https://vollark.no/kunngjoringer/> og Ringsaker kommunes hjemmeside, herunder tidligere planinitiativ og referat fra oppstartsmøte, samt avklaringer til Statlig sikra friluftsområde.

**Uttalelser** til planen kan sendes til plankonsulent på epost: [firmapost@vollark.no](mailto:firmapost@vollark.no) eller med brev til Verftsgata 4, 7014 Trondheim. Plankonsulenten kan også nås på telefon 73 87 38 00 ved behov for mer informasjon eller spørsmål.

Pbl § 12-14 angir ikke en konkret frist for å komme med uttalelser. Rimelig frist ansees å være 2-3 uker (Jf. regjeringens kommentarer til plandelen). I forbindelse med sommerferie settes **frist** for å komme med uttalelser til endringer av planen til **07. august 2023**. Vi ber om forståelse for at spørsmål i ferieavviklingen ikke blir avklart før etter ferien. Ved forsinkelser vedrørende uttalelser ber vi om at det tas kontakt med plankonsulent for å evt. forlenge frist.

Med vennlig hilsen  
for VOLL ARKITEKTER AS

Torstein Strand  
Arealplanlegger