



Saksbehandler: Johanne Aasnæs Sørum
Direkte linje: 940 10 509

Vår dato
10.02.2023
Deres dato

Vår ref.
23/1959- 5
Deres ref.

Nye Veier As
Kjøita 6
4630 Kristiansand S

Referat fra oppstartsmøtet for Mjøstårnet - med tilbakemelding fra kommunen etter møtet

Plannavn:	Mjøstårnet – endring av reguleringsplan
Arealplan-ID:	20/7621
Arkivsak-ID:	23/1959
Møtedato:	03.02.2023

Deltakere	E-postadresse	Telefon
Fra forslagsstiller Voll arkitekter v/ Torstein Strand og Gunilla Eriksson Hent AS v/Martin Lunke AB Invest AS v/Arthur Buchardt	torstein@vollark.no gunilla.eriksson@vollark.no martin.lunke@hent.no gard.utkilen@abinvest.no	
Fra Ringsaker kommune: RE kart og byggesak v/Elling Bollestad RE teknisk dift v/Are Guttorm Engeset Planseksjonen v/ Anne Gunn Kittelsrud og Johanne Aasnæs Sørum	elling.bollestad@ringsaker.kommune.no are.guttorm.engeset@ringsaker.kommune.no anne.gunn.kittelsrud@ringsaker.kommune.no johanne.sorum@ringsaker.kommune.no	
Andre Statens vegvesen v/Yanwei Wen Nye Veier AS v/ Vidar Hagen og Gunnar Veastad	yanwei.wen@vegvesen.no vidar.hagen@nyeveier.no gunnar.veastad@nyeveier.no	

Møtet startet med innledning ved plansjef Anne Gunn Kittelsrud og en kort introduksjon v/Arthur Buchardt med en oversikt over aktuelle tema. Det planlegges to kontorblokker med konstruksjon/utseende som «Mattilsynet», med plass til 250-300 arbeidsplasser.

Innledningsvis må det sies at partene ser positivt på økt utnytting og flere arbeidsplasser i sentrumsnære områder med gangavstand til kollektivtransport med god frekvens. Dette fordi prosjektet vurderes å være godt i samsvar med statlige retningslinjer for arealplanlegging.

Utfordringen er blant annet oppføring av bygg nær E6. Det er ikke vanlig med nye bygg med så kort avstand til E6. Krav til sikkerhetsvurdering blir sentralt som del av beslutningsgrunnlaget for

Postadresse:

2381 BRUMUNDDAL
Epost: postmottak@ringsaker.kommune.no

Kontoradresse:

Postboks 13
2381 BRUMUNDDAL

Telefon: 62 33 50 00

Facebook: [ringsakerkommune](https://www.facebook.com/ringsakerkommune)
Organisasjonsnummer: 864 950 582
Nett: [ringsaker.kommune.no](https://www.ringsaker.kommune.no) / [ringsaker.no](https://www.ringsaker.no)

kontorbebyggelse på tomta. I tillegg er det noen andre utfordringer som også må finne løsning gjennom planprosessen, blant annet utkraging over kommunal veg og offentlig VA-ledningsnett.

Tema som ble drøftet i møtet

Avstand til E6 og ivaretagelse av sikkerhet. Det viktige er at sikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt både for brukere av vegen og for bygninger og anlegg nær vegen. Det er ikke noe absolutt avstandskrav mellom veg og bygning. Nye Veier opplyste at notatet fra Sweco om avstand til E6 (vedlegg til planinitiativ) bruker håndbok fra vegvesenet på feil måte. Vegvesenets håndbok er ment brukt for utforming av rekkverk langs veg, ikke for tiltak ved siden av vegen. Bygningenes sikkerhet kan ivaretas med bygningstekniske tiltak. Før det kan godkjennes planendring for oppføring av kontorbygg på den ønskede tomta må det dokumenteres at sikkerheten kan ivaretas tilstrekkelig ikke bare for E6 og hendelser på E6, men også andre relevante forhold.

Vegvesenet presiserte at det er særskilte hensyn ved denne saken som ligger til grunn for at det kan vurderes nybygg så nær E6 og at det ikke på noen måte er signal om en generell senking av avstandskravene som normalt stilles langs E6.

Utkraging over kommunal sykkelveg med fortau. Tiltakshaver ønsker fortsatt mulighet for å kunne krage nybygg ut over kommunal gategrunn. Mulig tap av parkeringsplasser på bakkeplan ble nevnt av tiltakshaver som grunn til å ikke trekke bygget inn på tomta (- etter at det var klart av det ikke er noe absolutt avstandskrav til E6).

Kommunen ønsker at nye bygninger plasseres innenfor byggegrensene i gjeldende reguleringsplan og at en unngår utkraging som illustrert over sykkelveg med fortau langs Tårnvegen (kommunal veg). Det legges vekt på at informasjon i møtet avklarte at det ikke finnes noe avstandskrav til E6 som gjør at tiltakshaver er avhengig av utkraging over kommunal gategrunn for å kunne oppføre planlagte kontorbygg. En mener også at det er ryddig å forholde seg til etablerte byggegrenser, spesielt langs sykkelveg med fortau langs Tårnvegen. Utkraging vurderes å være uhendig for gaterom/byrom og landskapsrom ut mot Mjøsa.

Det var enighet i møte om at begge alternativer kan utredes dersom tiltakshaver mener at alternativ med utkraging ut over kommunal veg skal være med videre. (Dersom prosjektet innretter seg på gjeldende byggegrenser trengs ikke alternativvurderinger.) I eventuelt alternativ med utkraging må det redegjøres for konsekvenser for byrom og mulige kompensierende tiltak for å sikre positive opplevelseskvaliteter under utkraging.

Sykkelveg med fortau – ønske om å flytte fortauet innerst. I dag ligger fortauet nærmest bilvegen og sykkelvegen nærmest byggeområdet (eksisterende garasje og foreslåtte kontorbygg).

Det er enighet om at sykkelveg med fortau bør endres – at sykkelveg og fortau bør «bytte side» dersom det skal oppføres kontorbygg med inngang fra gata. Dette av hensyn til sikkerhet og sikt/avstand for sykler – at de kommer lengst unna bygget. Sikkerhet og framkommelighet for gående er også viktig. Det bør være noe avstand mellom vegg/dør og fortau dersom døra vender direkte mot fortauet. Anbefaling om 2 m avstand ble nevnt i møtet.

Kommunen mener at valgt løsning må gjelde hele strekningen. Det er ikke aktuelt med systemskifte midt på rettstrekket mellom «Mjøsporten» (den store gs-undergangen ved småbåthavna) og elva. Endring for sykkelveg med fortau støtter også beslutning om å la planendringen omfatte hele planområdet.

Planområdets avgrensing. Enighet om at det er greit å oppdatere plankart og bestemmelser for hele planområdet. (Oppført bebyggelse og anlegg er ikke gjenstand for nye utredninger)

Endringsbeskrivelsen tilpasses planlagte endringer. Rigg og anleggsområde bør også avklares i forbindelse med reguleringsplan.

VA-ledninger i byggeområde. Framlagt prosjekt viser bygning over kryssende VA-traséer (både offentlige og private). Kommunen krever minst 4m avstand fra offentlige VA-ledninger til konstruksjon i grunnen. Offentlige VA-traséer (inkludert pumpestasjon) skal vises med infrastrukturene i plankart.

Eventuell overbygging/utkraging over offentlig VA-trasé må avklares i reguleringsplan. Det beste er at ledningstraséer ligger åpent uten bebyggelse over. Overbygging/utkraging utelukkes likevel ikke. Dersom det fremmes forslag, så vil muligheten bli vurdert. Det varsles allerede nå at det i så fall vil komme krav om tilstrekkelig fri høyde for gjennomføring av nødvendige arbeider på VA-infrastruktur.

Parkeringsdekning. Tiltakshaver redegjorde kort for hvordan det er tenkt og at de mener at de har tilstrekkelig parkeringskapasitet innenfor planområdet når nye, lavere parkeringskrav legges til grunn – lavere krav etter at Mjøstårnet kom innenfor sone 1 (sentrumssonen) for beregning av parkeringsdekning etter vedtatt revisjon av kommuneplanens arealdel 21.12.2022.

Det ble opplyst at parkeringsplasser for boligene holdes utenom og at ny beregning omfatter andre arealbruksformål. Ny beregning av parkeringsdekning for hele området er også et argument for å oppdatere hele planen og revidere parkeringsbestemmelsene.

Flom og overvann. Tiltakshaver opplyser at flomsikring for 1. etasje i planlagte kontorbygg ikke er avklart. Bakkenivå ligger (delvis) lavere enn beregnet vannstand ved 200-årsflom i Mjøsa. 1. etasje skal bare inneholde inngang med heis, trapp og rømningstrapp. Kommunen oppfatter det slik at tiltakshaver ønsker en vurdering/avklaring av om terreng-/gulvnivå for inngangsparti kan legges på eksisterende terrengnivå for adkomstveg, eller om terreng-/gulvnivå må heves til «flomsikker høyde» etter nye beregninger for flom i Mjøsa. Adkomstvegen har terrenghøyde tilpasset sikkerhetsnivå for 200-årsflom før ny vannstandsberegning.

Kommunen aksepterer at spørsmål om nivå for inngangsparti tas opp til diskusjon og avklaring i planprosessen. Gjeldende plan har krav om at inngangspartiet skal ligge høyere enn flomnivå (§8.1, oppfylling og flomsikker adkomst til inngangsparti). Dette bør beholdes for bygg med boliger. Det er ikke nødvendig at reguleringsbestemmelser for nye kontorbygg er strengere enn kravene i byggteknisk forskrift. Endelig beslutning vil måtte tas i samråd med regionale fagmyndigheter.

Info. Nye vannstandsberegninger for Mjøsa - NVE Rapport 4/2022. Gjeldende anbefaling nå er beregnet vannstand for 200-årsflom er 127 moh + 0,3m sikkerhetsmargin. Tillegg for bølger bør vurderes. I utgangspunktet er det en fordel om gjeldende bestemmelser videreføres og oppdateres for nytt beregnet nivå for 200-årsflom. Det anbefales ikke klimapåslag for Mjøsa. Klimapåslag er derimot aktuelt for elva Brumunda. Klimafaktor 1,2 som i gjeldende plan er utdatert og må oppdateres ved endring av reguleringsplan. Klimafaktor 1,5 er lagt til grunn for elver og bekker som berører E6. Det berører ikke foreslått tiltak, men er relevant for planområdet generelt siden det ligger inntil Brumunda. (For overvann kan gjeldende bestemmelser videreføres på grunn av beliggenhet inntil Mjøsa.)

Utredningsbehov og forholdet til forskrift om konsekvensutredning. Kommunen som planmyndighet er enig i at endringen ikke fanges opp av forskrift for konsekvensutredning (forutsatt at rammene for nytt bruksareal og investeringsrammene er mindre enn grensene i oppfangskriteriene.)

Det er behov for særskilte fagutredning/redegjørelse for følgende tema:

- Sikkerhet for oppføring av bygg nær E6 (bygningsteknisk sikkerhet). Sikkerhet for hendelser fra E6 og andre hendelser/dimensjonerende hendelse mm. Hvilke bygningstekniske krav som er forutsetning for plassering.
- Trafikkutredning. Det må være sikkerhet for at ny bebyggelse ikke gir en trafikkvekst ut over det som kan avvikles på lokalvegnettet. Lokaltrafikk må ikke påvirke E6 via av- og påkjøringsramper. Både anleggsfase og driftsfase for ny bebyggelse må utredes.
- Dersom forslagsstiller går videre med forslag om utkraging over kommunal veg skal det utredes alternativ plassering av byggene innenfor byggegrensene i gjeldende plan. Dette er krav fra kommunen.

Planbeskrivelsen må også redegjøre for følgende:

- Gangavstander og gangveger mellom planområdet og Brumunddal stasjon, sentrum og bussholdeplasser.
- Begrunnelser for plassering av nybygg – « hvorfor akkurat der og så nær E6 » (effektiv arealbruk, støyskjerming, nasjonale retningslinjer, eiendomsforhold mm nevnt i møtet).
- Parkeringsdekning - siden dette er et tema som opptar mange på grunn av nærhet til Mjøsparken.

Dette kommer i tillegg til at alle relevante tema skal gjennomgå og vurderes, obligatorisk ROS-analyse mm. Alt utredningsansvar påhviler forslagsstiller.

Behandlingsmåten. Planinitiativet skisserer endring med full/ordinær reguleringsplanprosess inkludert oppstart og offentlig ettersyn, noe som er tilfredsstillende. (Se også brevets siste side med kommunens tilbakemelding).

Tilrettelegging for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet og videre dialog.

Kommunen er åpen for dialog underveis. Det er ikke behov for forhåndsplanlagte dialogmøter underveis. Møter tas etter behov. Det vurderes ikke å være behov for å legge saken fram for regionalt planforum. Det er positivt at Vegvesenet og Nye veier deltok i oppstartmøtet for å gi tidlige og gode råd for planprosessen og avklaring av forholdet til E6.

Det er positivt at det er lagt fram en foreløpig ROS-analyse for området. Området har vært gjennom planprosesser tidligere og både kommunen og tiltakshaver har god oversikt over ROS for området.

Overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet

Forslagsstiller ønsker førstegangsbehandling og utlegging på offentlig ettersyn før sommeren. Planforslag sendes inn senest innen 1. mai 2023.

Kontaktperson hos forslagsstiller og i kommunen. Torstein Strand er kontaktperson hos plankonsulent. Kommunens saksbehandler er Johanne Aasnæs Sørum.

Diverse. Krav til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd vurderes å være oppfylt.

Det er ikke aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Det er ikke fremmet ønsket om felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15 og det vurderes derfor som uaktuelt.

Alt nødvendig grunnlag for endringsforslaget skal utarbeides av forslagsstiller. Kommunen har ingen plikter ut over det som følger av rollen som planmyndighet, men bidrar selvfølgelig med informasjon etter behov og er åpen for dialog underveis i utarbeidelsen av endringsforslaget.

Planinitiativet aksepteres. Det gir et tilstrekkelig inntrykk av hva som er målet for planendringer, men en savnet noe mer info om bebyggelsen bruksareal.

Stipulert behandlingsgebyr

Gebyr kreves etter kommunens regulativ for 2023 – «Gebyr for behandling av privat planforslag». I og med at bebyggelsens areal ikke er oppgitt, er det ikke grunnlag for beregning av stipulert gebyr. Gebyret vil bestå av grunngebyr + gebyr for grunnareal + gebyr for bebyggelsen areal. (Tomteareal for nye kontorbygg/områder som berøres av tiltak og bruksareal for ny bebyggelse legges til grunn, ikke alle arealer og bebyggelse i hele planområdet). Oversikt over gebyrer for behandling av private planforslag finnes på [kommunens nettsider](#).

Faktura for behandlingsgebyr sendes til [Mjøstårnet AS](#)
Mjøstårnet AS, Grønnegata 41, 2317 Hamar
Org nr 918 139 362

Momenter til oppstartfase og leveranse av plandokumenter og digitale plandata

Oppstart av planarbeid

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og brev til berørte parter og instanser med kopi til Ringsaker kommune. Varselet skal inneholde nødvendig informasjon om hva som planlegges. Kommunen ber om at planmaterialet/planforslaget oversendes kommunen for gjennomsyn og kvalitetssikring før varsel om oppstart gjøres.

Varsling av rettighetshavere, berørte parter etc.

Berører planen tinglyste rettigheter, jf. PBL § 12-8 om varsling av rettighetshavere: «..og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet... skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeid tas opp».

NB! Adresselister med eiendomsopplysninger for privatpersoner skal ikke sendes ut med varselsbrevet, jf. Matrikkeloven. Sjekk samtidig evt. tinglyste rettigheter på eiendom(mer) som berøres av planforslaget.

Leveranse av plandokumenter

Det er kun dokumentet med reguleringsbestemmelser som skal ha Ringsaker kommunes logo på. Øvrige plandokumenter skal ikke inneholde kommunens logo. Oppsummering av innspill til varsel om oppstart med tilhørende kommentarer skal ikke legges inn i planbeskrivelsen. Dette skal leveres som et eget dokument.

Leveranse av digitale plandata

Plandata leveres digitalt på gjeldende SOSI-format og skal følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan. Se Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister på «Plankartsiden» <https://www.regjeringen.no/nb/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/ny-plankartside/id2361154/>

For større tiltak/saker i Brumunddal/Moelv skal det leveres inn en 3D-modell i et av følgende formater: 3D Studio Max (*.3ds), VRML og GeoVRML (*.wrl), OpenFlight (*.flt), COLLADA (*.dae) og ifc. Leveres i koordinatsystem ETRS89 UTM32 eller UTM33.

Veiledningsmateriale

Veiledningsmateriale for utforming av planbeskrivelser, kommunens gebyrregulativ og kommunens retningslinjer og bestemmelser finnes på kommunens nettsider:

<https://www.ringsaker.kommune.no/fremme-planforslag.397457.no.html>

Kommunens oppfølging og tilbakemelding etter møtet

Behandlingsmåten - planprosess. En har sett nærmere på PBL §12-14 og ser at det kan være mulig å ta endringen til behandling med forenklet prosess. Spesielt dersom nye bygninger plasseres innenfor tidligere godkjent byggeområde og byggegrenser og en unngår å bygge over viktige VA-ledninger. I så fall vil endringen kunne anses å være innenfor kriteriene for forenklet planprosess i PBL §12-14: «*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*».

Begrunnelsen for dette er at tomte er godkjent for diverse bebyggelse fra før med angitte byggegrenser. Endringen nå vil i så fall være begrenset til etasjetall/høyde og kontorformål og vilkår for dette og ikke berøre arealer med andre arealbruksformål. Opprinnelig (reguleringsplan for E6) var den også en del av et stort samlet byggeområde som ble delt i to ved detaljregulering for Mjøstårnet, blant annet fordi kommunen krevde gjennomgående sykkelveg med fortau. Planlagt utbygging er også fullt ut i samsvar med ønsket arealbruk i kommuneplanens arealdel. Under utbygging av tidligere byggetrinn i området var konflikt med parkering for friluftsområdene en stor bekymring for mange, men etter at kommunen har etablert god parkeringskapasitet innenfor E6, vurderes dette ikke lenger å være et problem.

Krav til fri høyde ved eventuell overbygging av offentlige VA-ledninger. Dette er viktige ledninger for Brumunddal, blant annet hovedavløpsledning fra Brumunddal. Det er begrenset hva kommunen kan tåle av særbegrensninger ved behov for nødvendige tiltak på ledningene. Det er usikkert om fri høyde på 4,7-5m som omtalt i møtet er tilstrekkelig og dette må avklares nærmere. Det understrekes fra kommunens side at VA-ledning ved Mattilsynsbygget ligger nær bygget, men ikke innunder bygget. Kommunen er derfor uenig i at referanser til denne ledningen er direkte sammenlignbare med situasjonen for ønskede kontorbygg.

Krav til utredninger og dokumentasjon. Det var mye fokus på utredninger og dokumentasjon av sikkerhet i møtet. I forbindelse med referatskriving og tilbakemelding har det vært kontakt med Vegvesenet og Nye veier for å avklare eventuelle krav til dokumentasjon og utredninger for E6/vegnett.

Etter møtet er det bekreftet fra Nye Veier at sikkerhet for vegtrafikanter er tilstrekkelig ivaretatt ved at det er rekkverk på strekningen.

Vegvesenets representant har bekreftet krav om at planendring utredes med prissatte konsekvenser (handbok V712 punkt 5.2) som tidligere krevd i dialog høsten 2022. Planendringen skal ha trafikkanalyse og utredning av trafikale konsekvenser spesielt for myke trafikanter. Trafikkanalyse skal vise tiltak for å redusere bilbruk iht. gjeldende NTP.

Flomsikring av inngangsparti. Kravet om flomsikkert inngangsparti (§8.1) kom inn knyttet til boliger og i en tidlig fase da området ble planlagt for utbygging uten flomsikker adkomst. Det samme gjelder kravet om to rømningsveger for alle bygg (§8.1) mm. Kravene i TEK må overholdes, mens tilleggskravene i gjeldende reguleringsplan kan tas opp til ny vurdering. RE Brann vil også være en sentral part i samråd/ny vurdering.

Frisikt i kryss og avkjøring. Det var etterspurt i planinitiativet, men glemt i møtet. Frisikt for avkjøringer til offentlig veg skal forholde seg til gjeldende kommunale retningslinjer for utforming og gater og veier/vegvesenets håndbøker.

Til slutt oppsummeres det fra kommunens side med at en imøteser planprosessen og endringsforslaget. Det må være et mål å avklare nødvendige rammer og vilkår slik at den aktuelle tomte kan utnyttes til kontorbygg og med det gi rom for flere arbeidsplasser sentralt i Brumunddal.

Med vennlig hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

Johanne Aasnæs Sørum
Planrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Mottakere:

Voll arkitekter AS
AB Invest AS
Hent AS
Statens vegvesen region øst
Nye Veier AS

Kopi til:

Postmottak Kart og byggesak
Postmottak Teknisk drift