

# Planinitiativ

etter Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven for Idrettsvegen 1A, gnr/bnr 378/29, 378/1/28, 378/27 og 378/107

Forslagstiller er AB Invest AS. Plankonsulent er Voll Arkitekter AS. Planområdet ligger i Moelv sentrum, rett sør for rundkjøringen mellom Storgata og Industrivegen. Skolevegen og Idrettsvegen grenser mot området i øst mens Storgata grenser til området i vest. Område med eneboliger grenser til området i sør.



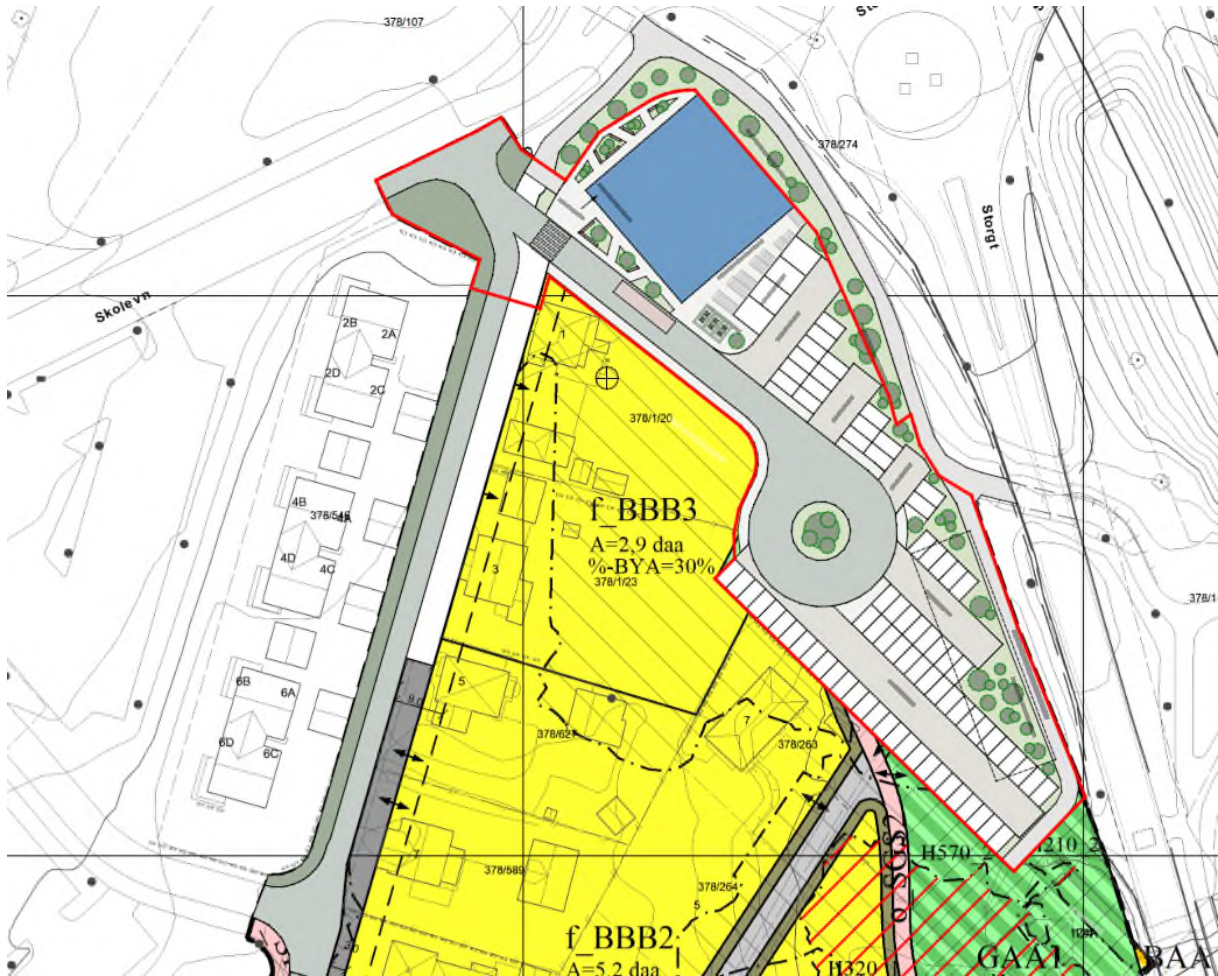
Figur 1 Flyfoto med Moelv sentrum. Planområdet er markert med rødt omriss

Iht. forskriftens § 1. *Krav til planinitiativet*, bokstaver a) til l) for anmodning om oppstart av detaljregulering avklarer planinitiativet følgende:

## a. Formålet med planen

Initiativtaker vil med prosjektet skape infrastruktur for det nye Mjøssykehuset. Prosjektet skal huse pasienthotell/hotell, kontor, bolig og parkering. Forslagsstiller skal skape et bygg som er verdens mest kortreiste, det skal være miljøvennlig med naturlige materialer som binder karbon. Et forbildeprosjekt på hva Ringsaker har av materialer, produkter, kompetanse vilje og evne.

Formålet er å endre eksisterende reguleringsplan for Farveriparken innenfor det markerte området etter Plan og bygningsloven §12-14. Innenfor det markerte området vil vi endre formålene til sentrumsformål med underliggende tema som samsvarer med initiativtakers ønske.

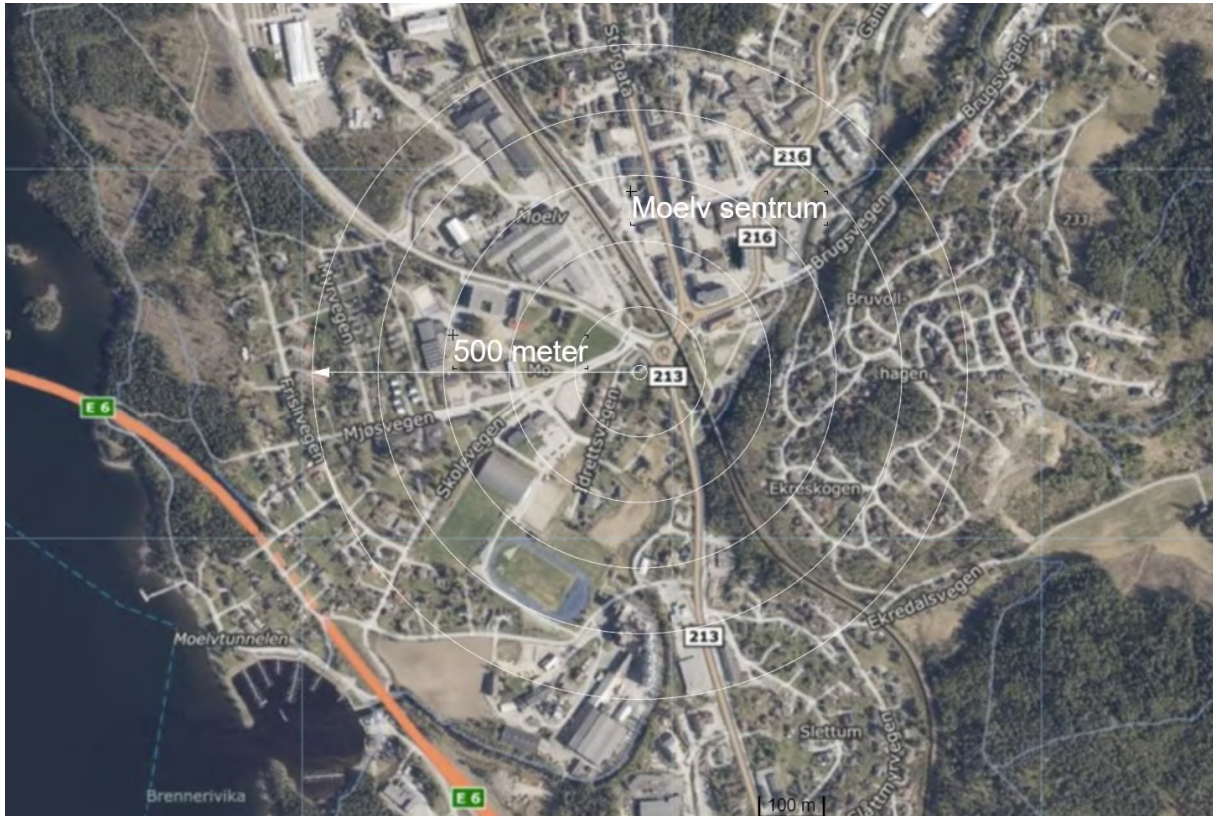


Figur 2 Illustrativ situasjonsplan. Planområdet er markert med rødt omriss. Nordre avgrensning følger gjeldende reguleringsplans avgrensning

## b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet består av gnr/bnr 378/29, 378/1/28, 378/27 og 378/107 i Ringsaker kommune. Planområdets svært sentrale plassering i Moelv på en liten tomt er premissgivende for at det bør bygges høyt. Et høyt bygg vil bidra som tydelig markør for Moelv sentrum. Bygget vil få virkning av å være et signalbygg og være godt synlig i nærområdet. Byggets innhold vil kunne medføre økt trafikk inn og ut av området og det vil bli nødvendig å utbedre krysset mellom Skolegata og Idrettsvegen for å ivareta den nye aktiviteten.

Det reguleres for sentrumsformål med tilhørende parkering iht. gjeldende KPA. Det åpnes da for pasienthotell/hotell, kontor, bevertning, tjenesteyting o.l. Gitt tomtens plassering nært Moelv sentrum og at eksisterende plan allerede har innført sentrumsformål sør-øst for forslag til ny bebyggelse, medfører dette til mindre endringer av overordnede og gjeldende planer. Parkering løses på overflaten og det foreslås å etablere en ny vegetasjonsskjerm langs den nordøstre avgrensningen av planen. Med et slikt vegetasjonsbelte, vil skjermingsvirkningen mot Storgata opprettholdes.



Figur 3 Flyfoto med angitt avstandsradius pr 100 meter

Bygget vil ligge svært sentralt til i Moelv. Moelv stasjon som betjener både buss og tog, ligger rett nord for tomten med en estimert gangavstand på ca 400m. Innenfor en radius på 500m, finner vi også barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, kulturhus, idrettsanlegg, Moleven limtre samt sentrum av Moelv med butikker og spisesteder o.l.

Byggets plassering i nordre del av området, gjør at bygget ikke vil kaste sjenerende skygger på omkringliggende småhusbebyggelse og uteområder. Det skal utarbeides sol og skyggediagrammer som viser hvordan byggets skygger påvirker sine omgivelser i forbindelse med detaljreguleringen.

### c. Planlagt bebyggelse, anlegg og eventuelt andre tiltak

Det planlegges for ett nytt flerfunksjonsbygg med inntil 16 etasjer, samt en overbygd takterrasse. Bygget vil inneholde tre hovedfunksjoner, pasienthotell/hotell med mulighet for tilvirkende funksjoner som utadrettet privat tjenesteyting og servering, kontor og bolig. Restauranten vil for eksempel fungere som kantine for kontoransatte og som frokost plass for hotellets gjester. Takterrassen vil kunne benyttes av publikum og gi et flott utsiktspunkt for å nyte Moelvs vakre natur.

Grunnflaten er på ca 26,5 m x 26,5 meter. Innenfor ytterveggene gir det et BRA på ca 655m<sup>2</sup> pr plan som gir et totalt utbygningspotensial på ca 10 500m<sup>2</sup>

Det vil anlegges overflateparkering i tilknytning til bygget. Området ligger innenfor parkeringssone 1. Det beregnes minimum 10 plasser pr 1 000m<sup>2</sup> BRA for bolig, kontor, forretning innenfor sone 1. Vi anbefaler at det samme legges til grunn for hoteldrift, da dette behovet ikke

er spesifisert i KPA. Besøksparkering inngår i beregnet parkeringsdekning. Grunnet byggets flerfunksjonelle innhold, vil vi anbefale en sambruksordning på parkeringsplassene, som etter §7 i vedlegg 1 Parkering til KPA, åpner for at parkeringsdekning kan redusere til 70%. 5 % av alle plasser skal være tilrettelagt for HC brukere. Overflateparkering får innkjøring fra krysset Skolevegen/Idrettsvegen, lengst nord,

Uten sambruk vil vi kunne få krav om  $10\,500 / 1\,000 = 105$  oppstillingsplasser. Ved sambruk reduseres dette til 74 oppstillingsplasser, hvorav 4 plasser vil være tilpasset rullestolbrukere.

Redusert parkeringsareal er en fordel med tanke på prosjektets beliggenhet, tett på viktige kollektivtransport knutepunkt og nærhet til sentrum. En restriktiv parkeringsdekning vil kunne oppfordre til mer bruk av gange, sykkel og kollektivtransport til og fra hotellet, boliger og kontorareal, som er naturlig for et sentrumsnært bygg som Moelvtårnet.

I forbindelse med opparbeidelsen av overflateparkering, ser vi behovet for å omlegge regulert gang- og sykkelvei. Vi foreslår å legge denne i planens avgrensning mot øst. Det blir da en naturlig forlengelse sørover fra dagens situasjon, og man får knyttet opp denne gang- og sykkelveien med Farveriet, som gjeldende plan ønsker å gjøre mer tilgjengelig for publikum. Dette vil også gi en sikrere bruk av området, da løsningen ikke legger til rette for kryssløsning mellom kjørende i parkeringsområdet og syklister/gående på gang og sykkelveien.



Figur 4 Forslag på ny gang- og sykkelvei

Vegetasjonsskjermen vil bli bearbeidet og justert ut fra ønsket om overflateparkering i området. Trærne i seg selv er ikke verneverdige. Det er relativt få trær det er snakk om. Det er naturlig å innlemme vegetasjonsskjermen i parkeringsanlegget, slik at det framstår mer parkmessig. Et

grønt belte i overgangen mot gang- og sykkelveien er en godt alternativ og vil samtidig være med på å skjerme området bedre mot partikkelstøv fra Storgata

Eksisterende bygninger på adresse Idrettsvegen 1A og Storgata 122, planlegges revet. Storgata 122 er forutsatt revet i eksisterende reguleringsplan for Farveriparken.

#### **d. Utbyggingsvolum og byggehøyder**

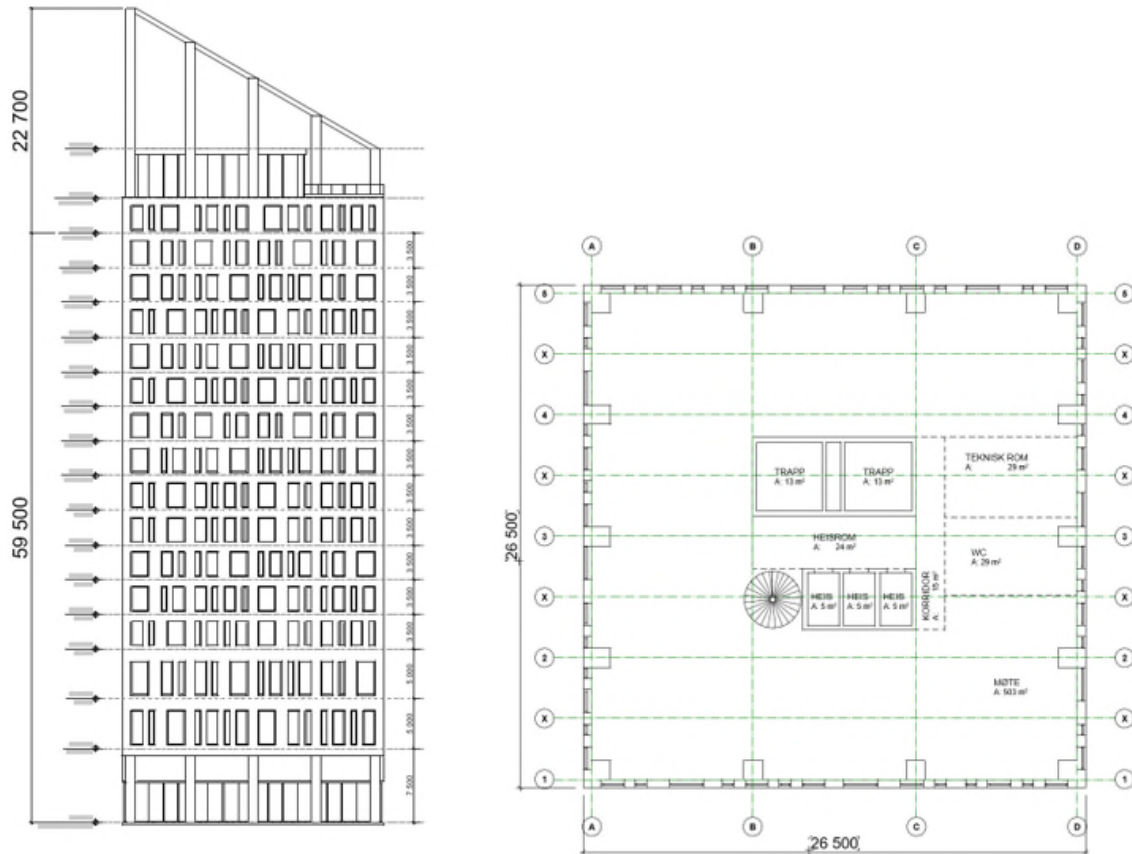
Det er fra utbyggers side et ønske om å tilføre Moelv by et fremtidsrettet og miljøvennlig bygg som vil bli et landemerke for Moelv. Bebyggelsen har et lite fotavtrykk (i foreløpige skisser illustrert med ca 26,5 x 26,5 meter) og vil strekke seg høyt for å utnytte den svært sentrale tomten mest mulig. Bygget vil fremstå som et arkitektonisk signalbygg ved innkjøringen til Moelv og vil være godt synlig fra flere punkter i og rundt Moelv.



*Figur 5 Volum som viser bygget i omgivelsene.*

Byggets fremtoning gjør at det oppfattes som et landemerke som sammen med omliggende funksjoner vil bidra til å styrke sentrumsutviklingen i Moelv. Utformingen av byggets krone vil kunne endres for å gi bygget en egen karakter.

Fasongen på kronen blir diktert av ønsket om å sette på solceller og solcellenes krav til helning og orientering for best mulig utnyttelse.



Figur 6 Figur med høydeoppriss og fotavtrykk

### e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygget skal føres opp i konstruksjoner og fasader laget av tre. Detaljeringsfasen til byggesaken vil avklare dette nærmere. Premissene for trekonstruksjonene danner utgangspunktet for fotavtrykket og selve planløsningene. Det er lagt opp til en rasjonell utforming med trapp og heiskjerner i midten, med funksjoner som behøver dagslys ut mot fasadene. Dette gir et funksjonelt og fleksibelt bygg. Det legges opp til 5 etasjer med kontor, 6 etasjer med hotellrom, 2 etasjer med leiligheter. Øvrige etasjer vil være etasjer tilknyttet hoteldrift, som restaurant, takterrasse, og møteromsavdeling.

Ringsaker kommune er kjent for sitt skogbruk og treforedlingsindustri. Å vise dette fram i form av et trehus vil være med å sette Moelv på kartet, på samme måte som Mjøstårnet satt Brumunddal på kartet for 5 år siden.

Fra Trefokus.no kan vi lese at tre er et naturmateriale basert på et fornybart råstoff. Å lage treprodukter som for eksempel limtre-søyler og -bjelker samt massivtrevegger, har svært liten negativ innvirkning på miljøet, forutsatt at råstoffet kommer fra sertifisert og bærekraftig forvaltet skog. Tre er et av de aller mest miljøvennlige byggematerialene vi tilgjengelig i Norge fordi:

- Råvarene er en fornybar ressurs
- Økt bruk av tre reduserer CO<sub>2</sub>-utslippene. CO<sub>2</sub> tas opp av skog som vokser gjennom fotosyntesen, og lagres i trærne og senere i treproduktene
- Kommer fra bærekraftig skogbruk basert på sertifisering
- Hovedsakelig fornybar energi i framstillingsprosessene
- Gir godt innemiljø

Det planlegges ikke for p-kjeller, som vil redusere bruken av betong. Som igjen vil slå positivt ut i klimaregnskapet.

#### **f. Tiltaket virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser**

Området er i dag bebygget med eneboliger og private hager. Området har i liten grad noen markant fjernvirkning for omgivelsene slik det ligger i dag. Omliggende områder i sør er regulert for blokkbebyggelse, som vil gjøre det overordnede området mer markant, jf. sin nærhet til sentrum.

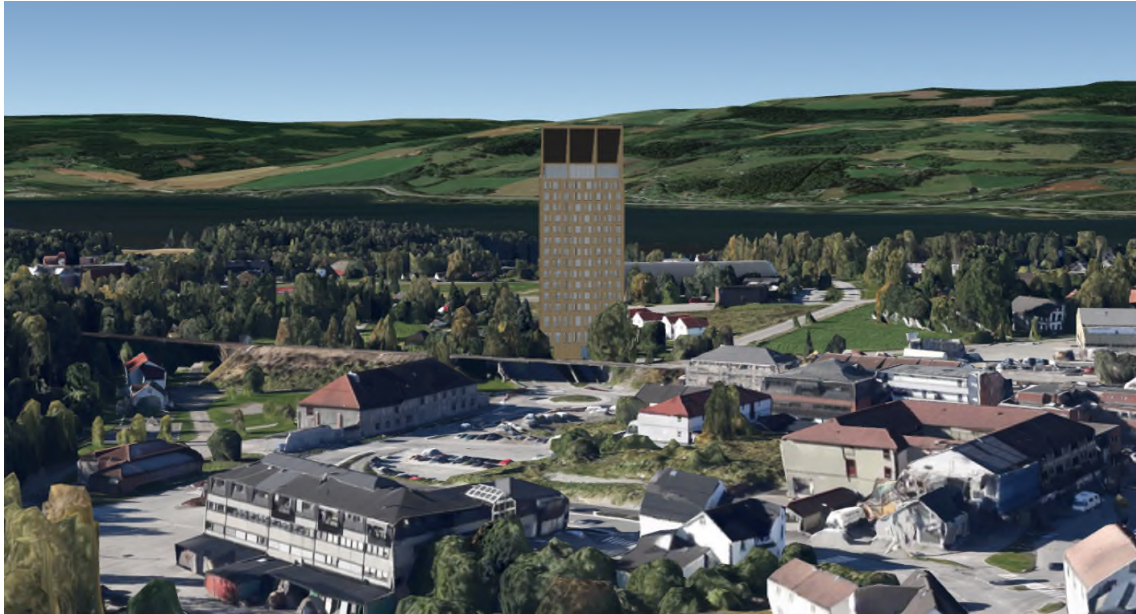
Fra planområdet faller landskapet slakt ned mot Mjøsa og Moelva. Videre vest for Storgata og jernbanen, stiger terrenget jevnt oppover i mer skogkledde åslandskap. Nord for Moelv sentrum er det i all hovedsak jordbruksareal.

Det planlagte Moelvtårnet vil med høyde på ca. 83 meter og sin visuelle framtoning bryte med omkringliggende bebyggelse og bli godt synlig. Både sett opp mot dagens eneboliger og regulert framtidig blokkbebyggelse på inntil 4 etasjer. Bygget vil også bli et fremtredende visuelt element i landskapet.

Nærvirkning fra bakkeplan, vil bli utarbeidet senere i planprosessen. Viktige siktepunkt vil måtte avklares i samspill med kommunen.



*Figur 7 Volum som viser bygget i omgivelsene sett fra fugleperspektiv øst.*



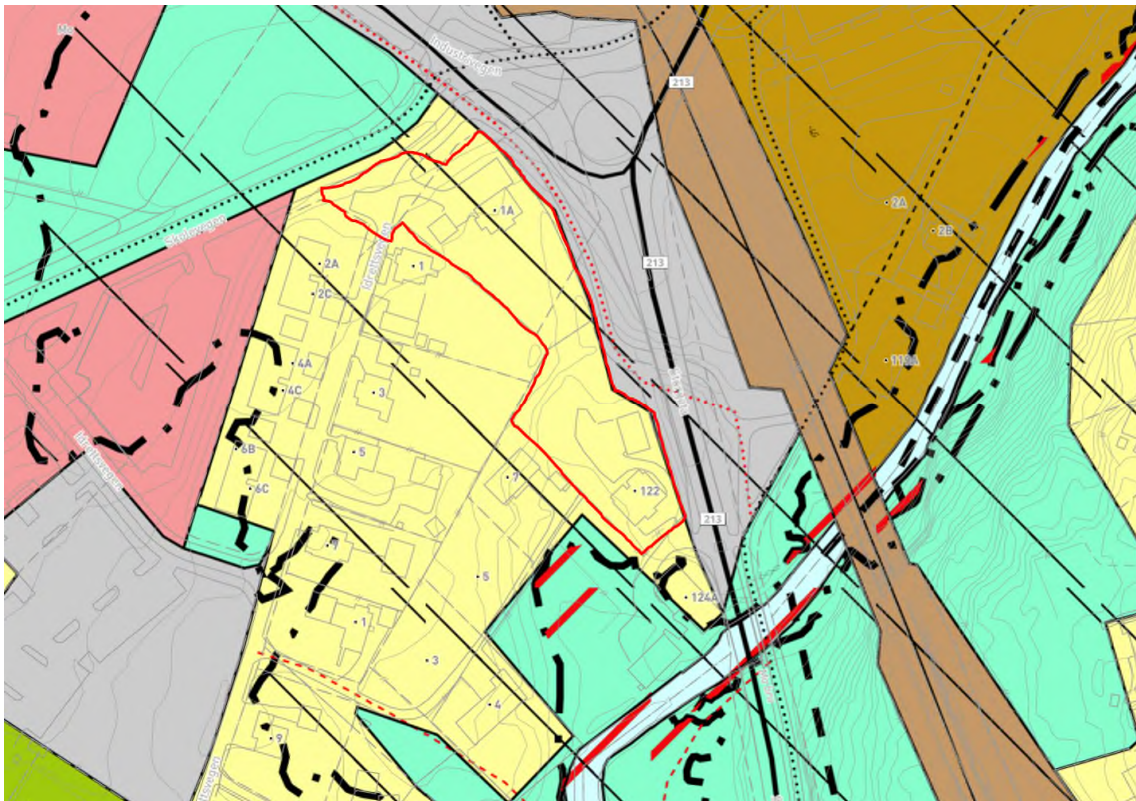
Figur 8 Volum som viser bygget i omgivelsene sett fra fugleperspektiv nord.

### g. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

#### Gjeldene KPA

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2026 omfattet av:

- boligbebyggelse (Nåværende).



Figur 9 Utklipp fra Kommuneplanens arealdel 2022-2026, som viser boligbebyggelse (Nåværende) med lys gul farge.

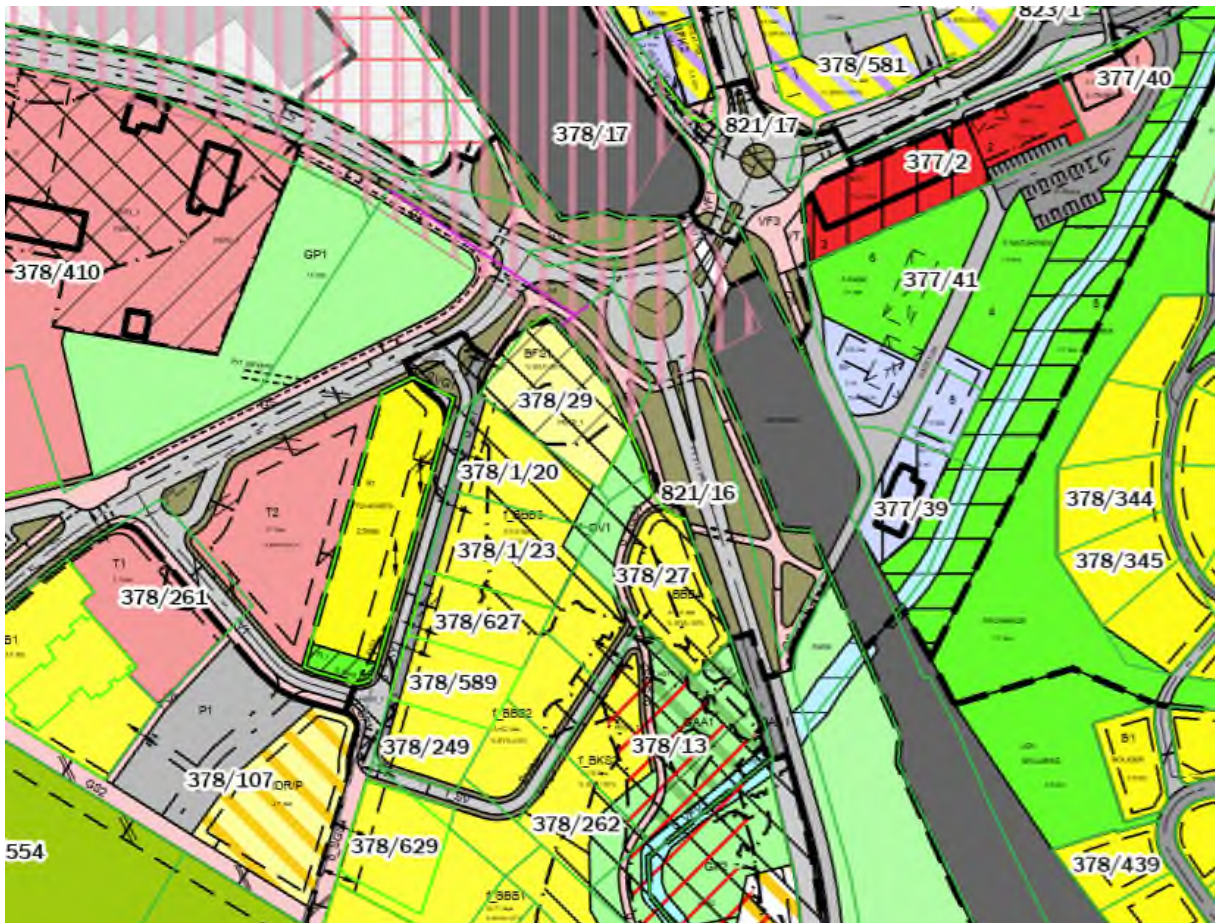


Område markert for boligbebyggelse kommer frem av kart over. I boligbebyggelse formål inngår ikke kontor og hotell

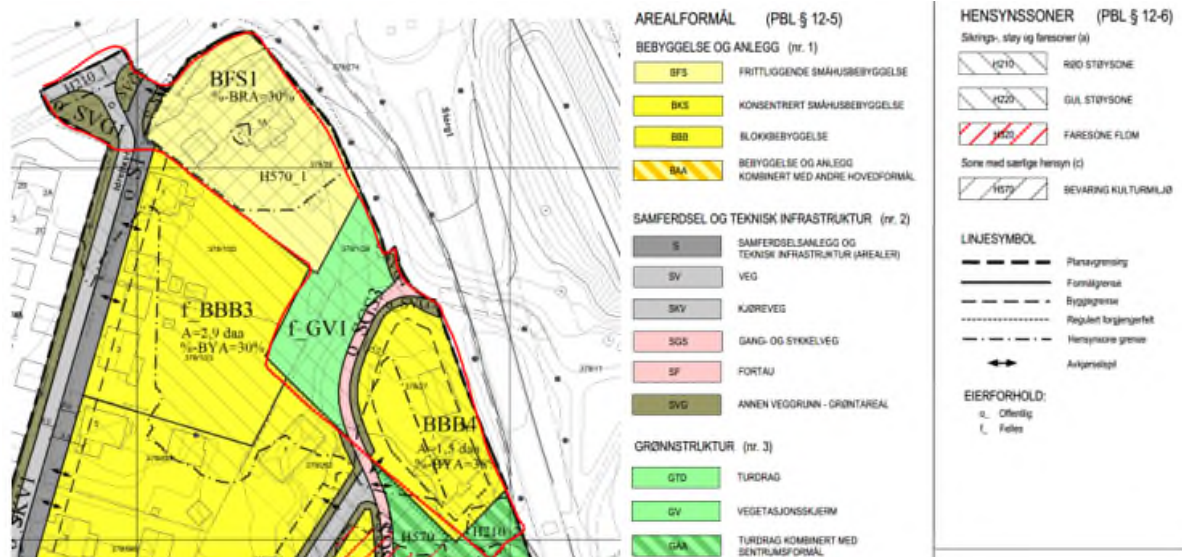
#### Gjeldene reguleringsplan

Reguleringsplanen er nyere en KPA. I reguleringsplan for Farveriparken (Plan ID 960), vedtatt i kommunestyret 07.02.2024, er området regulert til frittliggende småhusbebyggelse BFS1, vegetasjonsskjerm, f\_GV1, gang og sykkelveg 0\_SGS3, annen veggrunn – grøntareal, Blokkbebyggelse samt turdrag kombinert med sentrumsformål. Kjøreveg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Området omfattes også av hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø, H210 rød støysone og H220 gul støysone

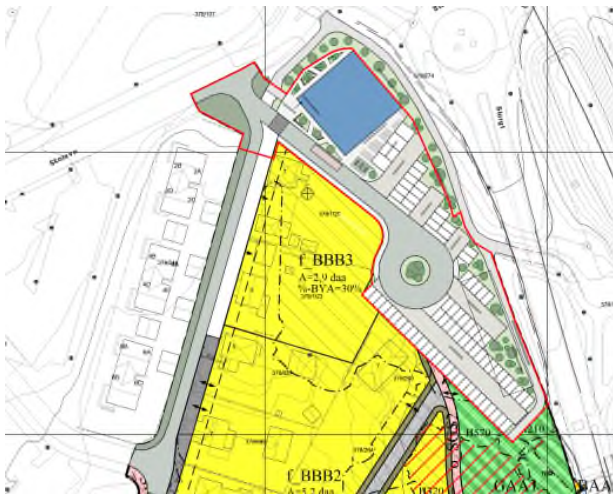
Endelig planavgrensning avklares med Ringsaker kommune før varsel om oppstart. Ny plan vil endre formål og evt byggelinjer etter hva som er mest formålstjenlig for hensikten med planen.



Figur 10 Omkringliggende reguleringsformål



Figur 11 Utklipp fra gjeldende reguleringsplan for Farveriparken



Figur 12 Illustrativ situasjonsplan. Planområdet er markert med rødt omriss. Nordre avgrensning følger gjeldende reguleringsplans avgrensning

I bestemmelsene omtales området på følgende vis:

### 3.1.2 Bebyggelse

d) H570 Bevaring kulturmiljø Hensynssone H 570-1 gjelder for del av området, og forutsetter bevaring av eksteriøret på eksisterende bygning. Hensynssone H 570-2 omfatter GAA1 og BAA1, og forutsetter bevaring av eksteriøret på eksisterende bygninger. Nye bygninger kan ikke godkjennes innenfor hensynssonen. Ved eventuelle søknader om endring av eksisterende bygg skal kulturvern faglig myndighet i fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg før søknaden behandles.

### 4.1 Sikrings-, støy og faresoner

(...)

d) H570 Bevaring kulturmiljø Hensynssone H 570-1 gjelder for del av området, og forutsetter bevaring av eksteriøret på eksisterende bygning. Hensynssone H 570-2 omfatter GAA1 og BAA1, og forutsetter bevaring av eksteriøret på eksisterende bygninger. Nye bygninger kan ikke godkjennes innenfor hensynssonen. Ved eventuelle søknader om endring av eksisterende bygg skal kulturvern faglig myndighet i fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg før søknaden behandles.

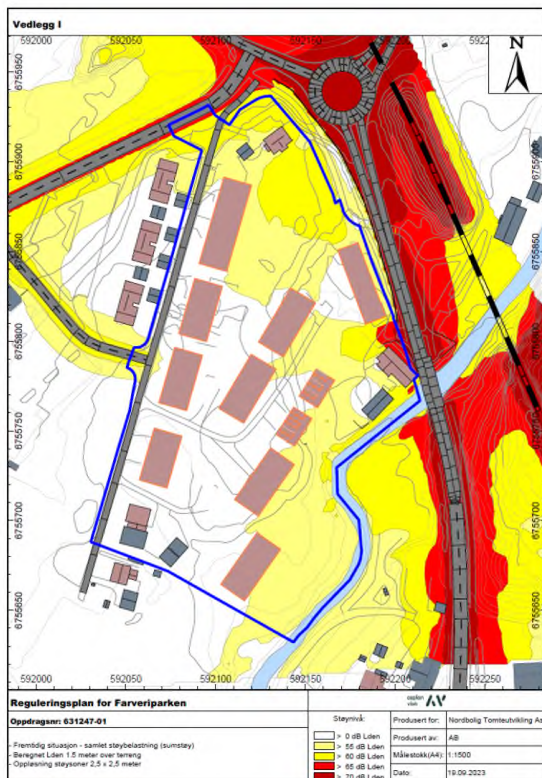
Illustrasjonsplan for gjeldende reguleringsplan.



Figur 13 Illustrasjonsplan for Farveriparken, med inntegnet ønsket ny situasjon

Hensynssoner

**Støy:** området er støyutsatt. Moelvtårnet vil kunne fungere som en skjerm mot den trafikkstøyen for boligene på sørsiden av tårnet. Ønsket planområdet omfatter både rød støysone h210 og gul støysone H220 som vist fra vedlegg til reguleringsplanen for Farveriparken.



Figur 6 Utsnitt fra støyrapport

Figur 14 Utklipp fra støysonekart for eksisterende reguleringsplan

- Faresone: ut fra eksisterende reguleringsplan, faller *Faresone Flom, H\_320* (Moelva) utenfor hele planområdet

## **h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

### Kulturminner

Eiendommen i Idrettsvegen 1A er SEFRAK-registrert og regulert til bevaring gjennom gjeldende reguleringsplan for Farveriparken. Villa Voie er datert til første kvartal på 1900-tallet. Øvrige bygg i området er ikke SEFRAK-registrert. Eiendommen planlegges revet i forbindelse med oppføring av Moelvtårnet. Et alternativ til rivning, kan være å flytte boligen.



### **1/1 - Villa Voie**

Fotograf: Lars Mæhlum Lisens: CC BY-SA

*Figur 15 Bilde av Idrettsvegen 1A*

### Teknisk infrastruktur

Gjeldende plan avklarer at det vil være behov for å øke kapasiteten i el-forsyningen pga økt behov/økt strømforbruk. Forbruket vil bli redusert pr boenhet pga mer energieffektivt nybygg enn eksisterende bygg i planområdet. Renovasjon vil bli samlet og effektivisert i nedgravet system.

Det må kartlegges nærmere hvilke tiltak som må gjøres med tanke på VA-anlegg?

### Trafikk

Planforslaget vil kunne medføre økt trafikk i øvre del av Skolevegen og Idrettsvegen, og noe økt trafikk i veinettet for øvrig. Trafikk og avkjørslser må ivareta sikt iht. Statens vegvesens HB N100.

**i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Det foreligger egen ROS-analyse for Farveriparken, ROS-ANALYSE, Detaljreguleringsplan Farveriparken, revidert 10.11.2023, utført av Asplan Viak. Det er naturlig at vi blir berørt av de samme punktene. I samråd med Ringsaker kommune vil det vurderes hvilke nye tema som skal vurderes. Nye aktuelle tema er knyttet til:

- Teknisk infrastruktur, herunder VA og urban flom, strømforsyning, renovasjon o.l.
- Vei og trafikk
- Høyhus
- Overflateparkering
- Justering av formål og konsekvenser av dette.
- Grunnforhold ifbm. bygging av høyhus.

**j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Myndigheter og andre offentlige organer varsles iht. føringer fra Ringsaker kommune og liste på kommunens nettside.

**k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Offentlige organer og andre som varsles avklares med Ringsaker kommune i oppstartsmøte.

Naboer varsels digitalt etter tjeneste som tilbys av Norkarts tjeneste eTorg for ePlanvarsel eller tilsvarende godkjent tjeneste for dette. Naboliste hentes fra matrikkeliste.

Det avholdes et informasjonsmøte om planen når varsel om oppstart av planarbeid sendes etter oppstartsmøtet. Kommunen tilbyr seg å være behjelpelig med å holde møte på innbyggerlabben.

**l. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

Følgende kapittel vil argumentere for hvorfor det etter forslagstiller og plankonsulent ikke skal stilles krav til konsekvensutredning for ønsket reguleringsendring.

Etter Forskrift om konsekvensutredning Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften, skal etter § 6, følgende planer og tiltak alltid ha konsekvensutredning og ha planprogram eller melding.

**§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a. kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og **bygningsloven § 8-1**, kommunedelplaner etter **§ 11-1**, og områdereguleringer etter **§ 12-2** når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c. tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Fylkeskommunen er ansvarlig myndighet for regionale planer. Kommunen er ansvarlig myndighet for kommunale planer. Ansvarlig myndighet for planer og tiltak etter bokstav b og c fremgår av vedlegg I. For tiltak etter bokstav b der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i **kapittel 5** og 6.

Punkt a, er ikke aktuelt. og under følger en redegjørelse på hvorfor punkt b og c heller ikke er aktuelt for vårt prosjekt.

Etter forskrift om konsekvensutredninger **Vedlegg I**. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som **alltid** skal ha planprogram eller melding om konsekvensutredning, så er vår vurdering at prosjektet ikke faller under punkt:

24) Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)

*– Prosjektet har et bruksareal på ca 10 500m<sup>2</sup>, i tillegg kommer utendørs parkering på ca 1 800m<sup>2</sup>, til sammen 12 300m<sup>2</sup> og godt under kravet på 15 000m<sup>2</sup>*

25) Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan

*– Vi etablerer ikke nytt område for bolig- og fritidsboliger. Det siste er ikke aktuelt, og det overordnede formålet med området er etter KPA boligbebyggelse. Å etablere boenheter innenfor dette området er derfor i tråd med ønsket utvikling*

Etter forskrift om konsekvensutredninger vedlegg II. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere, så er vår vurdering at prosjektet ikke faller under punkt:

10b) Infrastrukturprosjekter, utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.

*– Det er ikke snakk om å etablere kjøpesentre eller parkeringsanlegg for by og tettstedsområder.*

11j) Andre prosjekter, næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål

*– Vi vurderer det slik at byggets omfang med 5 hovedetasjer pasienthotellrom, 5 kontoretasjer, 2 boligetasjer og i tillegg med 4 etasjer med støttefunksjoner for drift av disse funksjonene, som resepsjon, møterom og restaurant, ikke vil medføre krav om konsekvensutredning.*

12c) Turisme og Fritid, feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.

*– Det er ikke snakk om å anlegge ferieby/hotellkompleks med tilhørende fasiliteter.*

Videre har vi gjort en vurdering av planendringen sett opp mot de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter Kapittel 3. Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning

**§ 9. Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12**

For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- a. planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
- b. miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
- c. planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
- d. forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.

Det vises til øvrig informasjon i planinitiativet.

- a) for rivningsarbeider se pkt. c og underkapittel om Kulturminner.
- b) Ikke relevant
- c) Ikke relevant. Ved rivningsarbeider vil dette gjennomføres etter gjeldende lovverk for avfall.
- d) Ikke relevante. Det forventes bruk av lokale byggematerialer som tre.

**§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a. størrelse, planområde og utforming
- b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c. avfallsproduksjon og utslipp
- d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

a) – se figur 1 og 2.

b) Ikke relevant

c) Bolig- og næringsavfall behandles iht. kommunens renovasjonsløsninger.

d) – Flere av de samme punktene som nevnt i ROS-analyse for Farveriparken, ROS-ANALYSE, Detaljreguleringsplan Farveriparken, revidert 10.11.2023, utført av Asplan Viak, vil være gjeldende/ha samme løsninger. Ny ROS-tematikk tas inn i ROS-analysen etter avklaring med kommunen.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- a. verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vermede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
- b. truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
- c. statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og byggningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
- d. større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- e. økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- f. konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- g. vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- h. risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

a) Nei, ikke aktuelt. Området har i liten grad noen markant fjernvirkning for omgivelsene slik det ligger i dag. Fra planbeskrivelsen til reguleringsplanen Farveriparken er det også konkludert med at det ikke er kartlagt viktige arter eller naturtyper innenfor planområdet, med unntak av fiskebestanden i Moelva. I forbindelse med utarbeidelsen av Reguleringsplanen for Farveriparken, ble Idrettsvegen 1A og omkringliggende hage regulert til bevaringsverdig kulturminne. Bygningen er kun oppført som eldre bygning i SEFRAK registeret og er ikke fredet etter kulturminneloven, bygningen bør derfor kunne flyttes eller rives.

b) Nei, ikke aktuelt, se svar a)

c) Planen samsvarer godt med statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Det tilrettelegges for fortetting med boliger, hotell og kontor på sentrumsnære lokaler med god kollektivdekning. Det vil også tilrettelegges for bedre løsninger for gående og syklende i området. Det planlegges bruk av tre i konstruksjonen, som er et bærekraftig byggemateriale.

d) Nei, ikke aktuelt. Planen påvirker ikke områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (5130) eller reindrift

e) Nei ikke aktuelt. I eksisterende plan er det bestemt at eksisterende trær skal ivaretas for å opprettholde en skjermende effekt. Vi mener at det ikke er hensiktsmessig og at trærne i seg selv ikke er spesielt verneverdige. Ny beplantning kan opparbeides i forbindelse med ønskede løsninger på tomten, for eksempel i en mer parkmessig utførelse i samspill med parkeringsanlegg

f) Nei, ikke aktuelt. Forurensning fra veitrafikk vil ikke påvirke forholdene negativt.

g) Nei, ikke aktuelt. Bygget som skal settes opp er dessuten i tre og vil være med på å bedre klimagassregnskapet.



h) det foreligger egen ROS-analyse for Farveriparken, ROS-ANALYSE, Detaljreguleringsplan Farveriparken, revidert 10.11.2023, utført av Asplan Viak som ikke har avdekket forhold som tilsier at det skal være fare for ras eller skred

**Etter Plan og bygningsloven §12-14**, kan kommunestyret 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.

**Vår vurdering** er at hovedintensjonene i reguleringsplanen for Farveriparken beholdes med de endringene vi foreslår.

Intensjonen til eksisterende plan er å fortette sentralt beliggende tomter i sentrum av Moelv, etablere en ny gang og sykkelveiforbindelse gjennom området, sikre offentligheten tilgangen til Moelva, sørge for at tilkomst til Farveriet og en revitalisering av dette.

Vår planendring legger ikke opp til store endringer av selve landskapet eller terrenget, men opplevelsen av landskapsrommet vil endre karakter som følge av ny utbygging. Et høyt bygg vil være med på å definere området og Moelv. Området vil framstå mer urbant, men samtidig også mer skjermet fra hovedveien, som vil gi en positiv effekt på de sørvendte uteområdene i eksisterendeplan. Terrenget rundt den vestlige delen av parkeringsanlegget vil heves noe for å ivareta sikkerheten til brukerne. Vegetasjonsskjermen vil bli bearbeidet og justert ut fra ønsket om overflateparkering i området. Trærne i seg selv er ikke verneverdige? Og det er relativt få trær det er snakk om. Det er naturlig å innlemme vegetasjonsskjermen i parkeringsanlegget, slik at det framstår mer parkmessig. Planforslaget skal ikke ha negative konsekvenser for naturmangfoldet i området. Hensynet til Idrettsvegen 1A og hensynssonen rundt bevaring av kulturmiljø, er det punktet vi anser som det største avviket med vår endring. Vi ser ikke hvorfor bygget her skal fredes og ønsker å rive dette bygget, eventuelt flytte det om det lar seg realisere. Bygget er etter hva vi forstått ikke fredet, men kun registrert som et eldre bygg fra første del av 1900 tallet. I stedet etableres et punkthus i tre, som vil være et synlig bevis på ekspertisen som finnes i Moelv. Et punkthus i tre, laget av produkter fra lokal industri.

Innenfor planområdet Farveriparken (32.700m<sup>2</sup>), er det lagt opp til en ny utbygging på ca 20.000m<sup>2</sup>. som gir en utnyttelsesgrad på ca 61,2%.

Moelvtårnet vil ha en BRA på ca 655m<sup>2</sup> x 16 = 10 500m<sup>2</sup>

Moelvtårnet vil øke den mulige utbyggingen for området med ca 50% sammenlignet med det som ligger til grunn i dag. Til forskjell fra de øvrige områdene, vil bygningen forholde seg til et lite grunnareal og i liten grad påvirke allerede planlagte løsninger i eksisterende reguleringsplan. Plasseringen nord på tomten, samt den sentrale plasseringen tett på Moelv sentrum tilsier at man bør kunne øke utnyttelsen her og tillatte et høyhus som vil fungere som et signalbygg for Moelv, og som vil ha virke som støyskjerm for området i sør. Nytt vegetasjonsbelte og gang- og sykkelvei, samt etablering av park vest for bygget, vil være med på å fremme et mer urbant miljø. Restaurat og takterrasse vil kunne komme hele Moelv til gode.