



Voll Arkitekter As  
Verftsgata 4  
7042 TRONDHEIM

Saksbehandler: Kjersti Sollerud  
Meland  
Direkte linje: 940 10 526

Vår dato: 02.05.2024  
Deres dato: 09.04.2024

Vår ref: 24/6448- 2  
Deres ref.: 2024-003

## Referat fra oppstartsmøtet for Moelvtårnet

Plannavn:	Moelvtårnet
Arealplan-ID:	2024004
Arkivsak-ID:	24/6448
Møtedato:	23.04.2024

Deltakere	E-postadresse	Telefon
<u>Fra forslagstiller</u> Arthur Buchardt, AB Invest Torstein Strand, Voll arkitekter Martin Lunke, Hent entreprenør		
<u>Fra kommunen</u> Anne Gunn Kittelsrud, Plansjef Kjersti Sollerud Meland, Planrådgiver Elling Bollestad, Kart- og byggesak Heidi Strandvik, konst. Teknisk sjef Jan Petter Breilid, Brannvesenet Linn-Terese M. Jehansbakken, Brann		

### Formålet med planen

Formålet er å utarbeide en reguleringsplan som legger til rette for utbygging av et høyhus, med kombinerte formål og tilhørende parkering og grønnstruktur med gang- og sykkelvei.

Det medfører at deler av eksisterende nylig vedtatt reguleringsplan for Farveriparken (7.2.2024) må endres for å hjemle planlagt utbygging.

Det planlegges for ett nytt flerfunksjonsbygg med inntil 16 etasjer, samt en overbygd takterrasse. Skissert grunnflate er på ca. 26,5 m x 26,5 meter, det gir en BRA på ca. 655m<sup>2</sup> pr plan som totalt gir utbygningspotensial på ca. 10 500m<sup>2</sup>. Bygget er planlagt for flere funksjoner som pasienthotell/hotell med utadrettet privat tjenesteyting, servering, kontor og bolig.

## **Tema som ble drøftet i møtet/viktige momenter og krav til videre planarbeid**

Planavgrensning: Vist planavgrensning i planinitiativet følger eiendomsgrensene til eiendommene Idrettsvegen 1 a ( 378/29) og Storgata 122 (378/27 og 378/1/28) og deler av 378/107, krysset Idrettsvegen/Skolevegen.

Kommunen ber om at planavgrensningen utvides til å omfatte arealene ut mot fv.213, Storgata i øst og at det tas med arealer i sør og vest som sikrer god kobling opp mot g/s-veg i gjeldende planer og nødvendig avklaring av grensesnitt mellom reguleringsplan for Farveriparken og ny plan.

*Vedlagt oversendes forslag til justert planavgrensning.*

Hovedgrep: Moelvtårnet vil fremstå som et signalbygg og landemerke. Det planlegges for oppføring av et høyhus med konstruksjoner og fasader av tre. Høydeoppriss for Moelvtårnet viser en totalhøyde på ca. 83 meter, hvorav hovedbygget med 16 etasjer utgjør 59,5 m og byggets krone utgjør 22,7 m.

Det er positivt at det planlegges et funksjonelt og fleksibelt bygg med miljømessig gode kvaliteter. Det fremkom i møtet at ønsket om bruk av solceller på bygget kan gi føringer for utforming. Valg av solcelleløsning bør ikke være styrende for byggets krone. Solcellene bør kunne vurderes plassert på fasade.

*Toppkrone er kopi av Mjøstårnet. Det anbefales at byggets krone endres for å gi Moelvtårnet en egen karakter, og for å justere ned byggets totalhøyde.*

Tomtearealet ligger i slakt hellende terreng fra Molundvegen ned mot Moelva. Kommunen vurderer utifra foreliggende framlagt materiale at arronderingen av tomte, med plassering av bygg, adkomstveg og parkering, ikke gir en god nok helhetlig utforming. Det ligger til rette for å utnytte tomtas beskaffenhet med terrengforskjeller på en bedre måte enn vist i oversendt situasjonsplan.

*Planskissen viser i for liten grad hvordan tiltaket hensyntar tilgrensende eiendommer. En ber om at lokalisering av bygg, adkomstveg og parkering bearbeides videre for å oppnå en mer helhetlig utforming. Det ønskes vurdert om;*

- *bygget kan trekkes noe lengre inn på tomte for å få en god forplass mot Molundvegen og Mo gård*
- *intern adkomstveg til bygg og parkering kan flyttes. Ved å legge den parallelt med g/s-vegen kan den følge eksisterende terreng og gi god adkomst til både bygget og nedenforliggende parkeringsområde og det vil gi en bedre løsning for tilgrensende eiendommer.*

Støy: Planområdet omfattes både av rød og gul støysone, jfr. støyutredning utført for reguleringsplanen Farveriparken. Foreslått riving av eksisterende bebyggelse samt endring ved oppføring av nytt bygg kan medføre endret støysituasjon for tilgrensende eksisterende og planlagt ny bebyggelse.

*Støyforholdene må vurderes ihht T-1442. Tiltakshaver må utarbeide ny støyutredning, som belyser planlagt situasjon, konsekvenser det medfører og forslag til støytiltak.*

Avkjørsel og adkomstveg; Det planlegges for avkjørsel fra Molundvegen (*Skolevegen har endret navn*) via Idrettsvegen. Dette medfører endret trafikkmønster i forhold til regulert plan for Farveriparken. Tiltaket vil generere mere trafikk i området og det må gjøres vurderinger av trafikkmengde og trafikkmønster. G/s-vegen er viktig skoleveg det må derfor vurderes trafiksikkerhetstiltak i området der g/s-vegen kobles opp mot Molundvegen.

Skisse i planinitiativet viser en intern adkomstveg med snumuligheter via rundkjøring, dimensjonert for buss. I Molundvegen er det av/på-stigningsplasser for buss. Disse kan benyttes av busser som skal betjene Moelvtårnet. Det er derfor behov for at adkomstvegen primært skal betjene personbiler til/fra parkeringsanlegget, varelevering og renovasjon. Vist adkomstveg og rundkjøring bør derfor kunne nedskaleres og gi muligheter for bedre arrondering av tomta.

*Tiltakshaver må utarbeide trafikkanalyse med forslag til trafiksikringstiltak.*

Parkering; Det er skissert overflateparkering i tilknytning til bygget. Området ligger innenfor parkeringssone 1. Det skal beregnes minimum 10 plasser pr 1 000m<sup>2</sup> BRA for bolig, kontor, forretning innenfor sone 1. Det er også skissert parkeringsplasser for sykkel.

Parkering under høyhuset ble diskutert i møtet, men anses ikke å være en gjennomførbar løsning av hensyn til byggets fundamentering.

Det er ønske om å kunne legge KPA bestemmelse § 7 til grunn, med reduserte krav om parkeringsplasser til 70 % ved sambruk. Kommunen er enig i at det ligger til rette for slik sambruk.

Planfaglig kan en ikke akseptere overflateparkering som vist i planinitiativet. Parkeringen dominerer tomta og omgivelsene på en negativ måte. Tomtearealet er utnyttet helt ut til tomtegrensen. Her må det legges inn en buffer for å ivareta tilpassing til terreng og sikre god grønnstruktur. Krav til normal avstand til naboeiendom er 4 m.

Utbyggingen må fremstå helhetlig og ivareta og videreutvikle grønn-strukturen som vist i plan for Farveriparken. Det må derfor vurderes om tomtas naturlige helning kan gi mulighet for parkering i flere plan og dermed gi mulighet for bedre å ivareta grønnstrukturen i området.

Kommunen er positive til å vurdere mulighet for opparbeiding av flere offentlige parkeringsplasser i nærliggende kommunalt eide områder.

*Planløsning må vurderes nærmere i planarbeidet, bla må det utredes mulighet for parkering i flere plan. Parkering må vurderes og løses i en helhet, der en også sikrer gode forbindelser til eksisterende vegnett og g/s-veger.*

Omlagging av g/s-veg; Planskissen i initiativet ivaretar ikke kobling mot g/s-vegen i gjeldende plan og viser ikke tilfredsstillende løsning langs Storgata. Løsningen må bearbeides for å sikre kvalitetene i gjeldende plan med god gjennomgående forbindelse og god adkomst fra Moelvtårnet til g/s-vegen.

Det må vurderes om g/s-vegen kan legges i planens avgrensning mot øst som en naturlig forlengelse sørover fra dagens situasjon, for å knytte den opp til gang- og sykkelveien i Farveriparken.

Teknisk infrastruktur; Det er positivt at bygget planlegges med solceller på fasader og tak. Behov for å øke kapasiteten i el-forsyningen pga økt behov/økt strømforbruk, må avklares.

Renovasjon vil bli samlet og effektivisert i nedgravet system. Det ble påpekt mulighet for å vurdere et felles anlegg med tilgrensende eiendommer som skal bygge ut i Farveriparken.

Teknisk infrastruktur i bakken må hensyntas. Det går kommunale VA ledninger over tomte. Kapasitet i området skal være tilstrekkelig, men påkoblingspunkter og eventuelle omlegginger må avklares mer detaljert med Teknisk drift.

Overvann skal håndteres jfr. KPA krav pkt 1.4. Det er ønskelig at det føres til utløp i Moelva.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Lek- og uteoppholdsareal kan ivaretas gjennom bruk av tilgrensende områder, så fremt det sikres god tilgjengelighet mellom bebyggelsen og leke- og oppholdsarealene.

Forhold til gjeldende plan; Planinitiativet viser en løsning som medfører større endringer av forutsetninger i gjeldende plan, det gjelder spesielt kulturminner og grønnstruktur.

*Kulturminner* - Eiendommen i Idrettsvegen 1A er SEFRAK-registrert og regulert til bevaring i reguleringsplan for Farveriparken. Villa Voie er datert til første kvartal på 1900-tallet. Bygningen ble ca. 1980 vurdert å ha middels egenverdi og lav verdi som del av miljø. Villaen er pr i dag del av et boligmiljø med frittliggende eneboligbebyggelse. I nylig vedtatt reguleringsplan for Farveriparken er hele nærmiljøet regulert for blokkbebyggelse i 4 etasjer. Dermed mister villaen sammenheng med annen frittliggende bebyggelse og verdien som del av et miljø reduseres betraktelig. I forbindelse med utbygging av rundkjøring og g/s veg med undergang ble fv. 213, Storgata hevet. Det medførte at Villa Voie ble liggende en del lavere enn vegegen og mer inneklemt, noe som ytterligere forringet boligens verdi som en del av et miljø.

Ingen andre bygg i området er ikke SEFRAK-registrert.

I gjeldende plan for Farveriparken er Idrettsvegen 1A regulert med bevaring av kulturmiljø med hensynssone. I planen for Farveriparken ble det ikke tatt konkret stilling til bevaringshensynet. Det ble bare valgt å videreføre bevaringen fra dagjeldende plan for Moelv skole, vedtatt i 2012.

Villaen er bygget i 1911; i jugend-perioden i Norge; 1890-1920. Det finnes andre eksempler på denne bygningstypen i Ringsaker og mange andre i regionen. Flytting til et villaområde bør vurderes, fordi bygget har en middels grad av egenverdi, er utført med meget god materialkvalitet (bl.a. skifertak) og dermed er en ressurs. Ytterveggs-konstruksjonen er reisverk som kan ha stabilitet som tåler flytting.

Tiltakshaver forutsetter nå at bygningen rives for å legge til rette for oppføring av Moelvtårnet. Planfaglig mener en at bevaringshensynet kan vike, ut i fra den argumentasjon som er anført over.

*I planprosessen bør det imidlertid avklares om bygget kan flyttes. Om det ikke er mulig må det begrunnes nærmere og bygget må dokumenteres før det kan tillates riving.*

*G/s-veg og grønnstruktur* - Framlagt planinitiativ viser ikke kobling til g/s-vegen i planen for Farveriparken og hensyntar ikke arealer regulert til grønnstruktur/ friområde. Det er ikke vist kompensierende områder som erstatter nedbygging av regulert parkareal.

*Planløsning må ivareta god kobling for gjennomgående g/s-veg. Det er ønskelig at området får en grønnstruktur som gjør at utbyggingsområdet fremstår helhetlig sammen med Farveriparken og tilgrensende områder.*

Byggegrenser; Avklares i dialog med kommunen og vegmyndighet i det videre planarbeidet.

Framtidige utbyggingsmuligheter; I gjeldende plan for Farveriparken ligger en framtidig mulighet for oppføring av et bygg langs Storgata. Forslagsstiller ønsker at denne muligheten blir videreført. Dette må ses nærmere på i planarbeidet, og kan sikres ved bruk av kombinert formål som parkering/bolig/grønnstruktur.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser; Det beskrives at bygget med sin fremtoning vil bli oppfattet som et landemerke som sammen med omliggende funksjoner vil bidra til å styrke sentrumsutviklingen i Moelv.

Tiltakets innpassing og påvirkning av eksisterende nærliggende områder og framtidig utvikling av Moelv er avhengig av at byggets plassering og utforming med tilhørende anlegg bearbeides videre med illustrasjoner som viser hvordan det vil fremstå i bybildet og for omkringliggende bebyggelse. Det må utarbeides 3D illustrasjoner, situasjonsplan med koter, terrengsnitt med bygg og sol/skygge-analyse.

Om planforslaget utløser krav om konsekvensutredninger; Det er redegjort grundig for tiltakets omfang og vurdert at planen ikke utløser krav til KU. Kommunen er enig i vurderingene som er gjort.

Annet; Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom ROS-analyse.

Videre prosess før varsling av oppstart; En anbefaler at planinitiativet justeres i forhold til de tema som ble tatt opp i møtet og at situasjonsplan bearbeides før varsel om oppstart av planarbeid.

Samarbeid og medvirkning; Planen er kompleks og utfordrer gjeldene krav og retningslinjer for utnyttelse og høyder. Det foreslås riving av et bygg som er regulert med hensynssone bevaring. På bakgrunn av dette ønsker kommunen at planen presenteres for regionalt planforum i en tidlig fase, dvs etter at varsel om oppstart er sendt, men i god tid før innspillsfristen er ute.

Krav om fagkyndighet; Kommunens vurderer at krav til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

### **Plansjefens faglige vurdering**

En vurderer at oppføring av et høyhus med planlagte funksjoner har en god lokalisering i Moelv, tett på kollektivknutepunkt, nytt sjukehus og sentrum. Utfordringen er at toma har en begrenset størrelse og at krav til parkering fører til store åpne parkeringsflater i et sentralt beliggende område. Kommunen er opptatt av at det blir en god helhet i område, med skole- og barnehagebebyggelse, Mo gård, Idrettsparken, Farveriparken og Moelvtårnet. Alle nevnte tiltak genererer en del trafikk, og en er avhengig av at dette blir løst på en forsvarlig måte, og at det blir trygt for myke trafikanter å ferdes gjennom området.

For at Moelvtårnet skal fremstå som ønsket er det viktig å ha fokus på hvordan høyhuset lokaliseres på tomte og hvordan tilhørende anlegg med parkering, g/s-veg og grønnstruktur blir opparbeidet.

I etterkant av møtet har det kommet justerte skisseforslag for arrondering av tomte. Dette bør legges ved, ved varsel om oppstart.

### **Stipulert behandlingsgebyr**

Faktura for behandlingsgebyr sendes til:

Navn/Firma	AB Invest AS
Adresse	Postboks 41
Postnr Poststed	2301 Hamar

Org nummer: 938 991 669

Faktura sendes når komplett planmateriale er levert kommunen og saken er klar for 1.gangs behandling. Oversikt over gebyrer for behandling av private planforslag finnes på [kommunens nettsider](#).

### **Varsel om oppstart av planarbeid**

Utkast til brev og avisannonse med varsel om oppstart sendes til kommunen for gjennomsyn før varsel om oppstart gjøres. Varsel om oppstart skal inneholde nødvendig informasjon om

hva som planlegges og det må vises til hvor referat fra oppstartsmøtet kan leses (arealplaner.no). Plankonsulenten og kommunen må koordinere annonsering og utsending av varselbrev ettersom kommunen skal annonsere varsel om oppstart på sin nettside. Når dette gjøres utarbeider og oversender kommunen varslingsliste som viser naboer, berørte parter og instanser som skal varsles.

### **Veiledning**

Veiledning til forslagsstillere og plankonsulenter ligger på kommunens nettsider:

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

Der kan man lese mer om oppstart av reguleringsplanarbeid, utforming av plandokumenter, leveranse av plandokumenter, kommunale retningslinjer og bestemmelser, behandling av reguleringsplanforslag og kommunens gebyrregulativ.

Det forventes at veiledningene leses og relevante bestemmelser, retningslinjer, føringer, maler etc. benyttes i planforslaget.

Med hilsen

Anne Gunn Kittelsrud  
plansjef

Kjersti Sollerud Meland  
Planrådgiver

*Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

**Kopi til:**

Elling Bollestad  
Gard Utkilen  
Heidi Strandvik  
Jan Petter Breilid  
Martin Lunke