



aktiv.

Storgata 72, 2390 MOELV

**Innholdsrikt næringsbygg i Moelv -
Sentral beliggenhet -
Produksjonshaller og flere
kontorer. Utviklingsmuligheter.**



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.

TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-

Omkostn.: Kr 238 740,-

Total ink omk.: Kr 9 738 740,-

Årlig festeavgift: Kr 1 200,-

Selger: Storgt 72 AS

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale

Eierform: Eiet

Byggeår: 1980

:

Tomtstr.: 3664 m²

Gnr./bnr. Gnr. 381, bnr. 4

Oppdragsnr.: 1214240047

Innholdsrikt næringsbygg i Moelv - Sentral beliggenhet - Produksjonshaller og flere

Storgata 72 er en innholdsrik industribygning og som blant annet har blitt brukt i plastproduksjon. Bygningsmassen består av tre bygningsdeler, fra hhv. 1965/1989/2006 og med et totalt bruttoareal (BTA) på ca. 2.614 m². Her har man blant annet tre store produksjonshaller, kantine med kjøkken, flere kontorer, toaletter, dusjrom, kjøkken, møterom, garderobe, vinterhage og flere kott/boder. Felles fyrrom med nabo - som ikke er i drift.

Bygget er inndelt/innredet med kontor-/administrasjonsdeler i begge ender av bygget og produksjonslokaler i midten. Dette gir rom for å benytte hele eller deler av arealet til egen virksomhet og/eller eventuelt leie ut deler av arealet til annen virksomhet. Områdene rundt næringsbygget er utnyttet med forskjellige typer industri, samt forskjellige typer eiendommer som er endret til boligformål i senere tid.

I kommuneplanens arealdel er området eiendommen ligger i avsatt til bybebyggelse. Det er igangsatt arbeider med en ny område-reguleringsplan. Se punktet Reguleringsmessige forhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	12
Tilstandsrapport	29
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Se takst for beskrivelse av bygningene.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3664 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset dekke på innkjørselsdel, gårdsplass med transportarealer, samt på biloppstillingsplasser ut for hovedinngang ved administrasjonsdel i bygningsdel 3. Belegningsstein ved bi-inngang til samme administrasjonsdel og ved hagestuen. Ut for hovedinngang er det opparbeidet plen, beplantet eiketrær, epletrær og plommetre. Sørvestre del av tomten har gjerde mot tilstøtende eiendom. Ut fra digitalt kart ser det ut som at flis-silo går litt utenfor festet område og inn på bortfesters grunneiendom (kan medføre tillegg i festeavgift).

Årlig festeavgift

Kr 1 200

Festetid

99 år fra 1946

Regulering av festeavgift

Bortfester (grunneier) er Inger Birgitte Dæhlie. Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende/regnet fra og med 1946. Årlig festeavgift for 2019 er opplyst til å være kr 1.200,-. Bortfester opplyser at det ved salg vil bli krevd oppregulering av festeavgiften til cirka kr. 12.600,- per dekar (deretter årlig indeksregulering). Bortfester ønsker også å skrive ny festekontrakt, men gjeldende festekontrakt og lovverk gir ingen rett for bortfester til å forlange ny festekontrakt. Ønsker ny eier/fester å videreutvikle eiendommen (alternativt med annen type bebyggelse), kan det likevel være behov for å inngå ny festekontrakt, blant annet å sikre at festeforholdet fortsetter etter utløpsåret 2045. Bortfester har tilbudt en pris på kr 550,- per m² for innløsning. Dette vil gi en innløsningssum for tomten på cirka kr 2.015.000,-.

Tinglyst festekontrakt (fra 1966) med tillegg/nye vilkår (fra 1969) følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert næringsområde ca. 1 km utenfor Moelv sentrum. Her finner du de aller fleste type butikker og servicetilbud, i tillegg til skyss- og jernbanestasjon med tilknytning til både Trondheim og Oslo. Ikke langt unna eiendommen ligger Mjøsa med båthavner, badestrender og fiskemuligheter. Båthavna har en koselig liten kiosk og pub med servering om sommeren. Moelven ligger midt mellom de tre mjøsbyene Hamar, Lillehammer og Gjøvik og med kun 30 minutters kjøretur til hver av de disse. Med nye E6 og firefelts motorvei fra Moelv til Oslo, er sistnevnte bare en halvannen times kjøretur unna. Med drøye timen til Gardermoen er resten av verden heller ikke langt unna. Det er et godt utvalg barnehager og skoler i Moelv, blant annet en ny barneskole.

Bygningssakkyndig

Byggpartner K.G. Skjelbostad

Verditakst

Kr 14 000 000

Innhold

Bygningsdel 1 (kalt Trinn 1 i takstdokument), ble oppført i 1965. Bygningsdelen har innhold fordelt på to plan og inneholder følgende:

1. etasje: Produksjonshall, lakkeringsboks med hengebane, kompressorrom, utgang rampe, nedgang kjeller - BTA 674 m².

Kjeller: Har egen inngang og består av tidligere kontor og sosialrom - BTA 130 m².

Bygningsdel 2 (kalt Trinn 2 i takstdokument), ble oppført i 1989. Bygningsdelen har innhold fordelt på ett plan og inneholder følgende:

Produksjonshall, 4 drifts-kontorer med sosialrom, verksted, delelager og avdelt bearbeidingsrom med sandblåsing - BTA 768 m².

Bygningsdel 3 (kalt Trinn 3 i takstdokument), ble oppført i 2006: Bygningsdelen har innhold fordelt på to plan og inneholder følgende:

1. etasje: Produksjonshall med port og rampe, administrasjonsdel, inngang trapperom, kjøkken, wc bad/dusj, garderober, labratorie, kontorer, kantine med vinterhage og bøttekott - BTA 940 m².

2. etasje: Trapperom/gang, kontorer, kjøkken, wc og kott/arkivrom etc - BTA 102 m².

Eiendommen selges slik den står, uten ytterligere rydding og rengjøring og med alt av inventar.

Bygningsmassen fremstår som normalt vedlikeholdt i relasjon til de forskjellige byggeperiodene og hovedsaklig med standard, innredninger og utstyr fra de respektive byggeår. Noe brukspreget og stedvis påregnelig med noe reparasjoner, utskiftninger og påkostninger, spesielt i eldste delen av byggene. For ytterligere beskrivelse av tilstand samt beskrivelse av utstyr, installasjoner og byggemåte, se vedlagte takstdokument avholdt den 15.08.2019 av Byggpartner K. G. Skjelbostad.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på vestre og nordvestre del av tomten.

Mjøseiendom AS (selger) har tinglyst en personlig rettighet på fnr. 10 (tilstøtende eiendom i øst) i form av adkomstrett frem til eget kontorbygg (østre adminstrasjonsdel) og parkering foran samme bygningsdel. Som nevnt gjelder denne rettigheten kun for Mjøseiendom AS.

Diverse

Kjelleren kan brukes som lager. Rampe er ny for et par år siden.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

Info formuesverdi

Eiendommens formuesverdi er ikke opplyst eller innhentet. Kontakt selger for nærmere opplysninger.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 381, bruksnummer 4, festenummer 29 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

Tinglyst festekontrakt fra 1966 (også ekstrahert som urådighet på samme dagboknummer) samt tillegg fra 1969 (se også punktet "Tomten"). Det som er omtalt som Utbyggingsfondet i tillegget fra 1969, er i dag en del av Innovasjon Norge. Bestemmelsene i tillegget kan synes å ha hatt betydning så lenge Utbyggingsfondet var registrert som panthaver i eiendommen. Kopi av festekontrakt og tillegg er vedlagt i salgsoppgaven og alle interessenter plikter å gjøre seg kjent med disse.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for tilbygg fabrikkbygning i 2008. Dette gjelder tilbygg (tidligere omtalt som bygningsdel 3 fra 2006). Det er ikke mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for øvrige bygningsdeler.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være behov for å søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det er kun mottatt byggetegninger for bygningsdel 3. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens totale bygningsmasse er byggemeldt og/eller er i samsvar med eventuelle byggemeldte og godkjente tegninger.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei og frem til eiendommen skjer over bortfester grunneiendom. Kostnader til drift og vedlikehold av vei må påregnes.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Mottatte stikkledningskart angir ikke hvor ledningene går.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Storgata Nord- Moelv, fra 21.04.21. Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel for 2014-2025 for Ringsaker kommune, og nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging 2019-2023. Området eiendommen ligger i er avsatt til bybebyggelse med høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon rundt kollektivknutepunkt og sentrum.

Kopi av plankart, reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelse er vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

237 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 500 000,00))

238 740,- (Omkostninger totalt)

9 738 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 238 740

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtakelse. Forskuddsbeløpet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5 % av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 20.000,-), visningshonorar (kr 2.000,- per stykk), markedspakke etter avtale samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon. Alle beløp er eksklusive mva.

Oppdragsansvarlig

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Ansvarlig megler

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6
2380 Brumunddal
Tlf: 994 78 855

Salgsoppgavedato

09.09.2024

































Vedlegg

TAKSTDOKUMENT

Storgata 72, 2390 MOELV

Gnr 381: Bnr 29 (fnr: 29)
0412 RINGSAKER KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Karl-Gisle Skjelbostad

Telefon: 905 82 122

E-post: karlskj@online.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Byggpartner K. G. Skjelbostad

Dalbyvn. 14, 2380 BRUMMUNDAL

Telefon: 905 82 122

Organisasjonsnr: 989 750 631

Dato befaring: 15.08.2019

Utskriftsdato: 21.08.2019

Dato verdisetting: 20.08.2019

Oppdrag nr: 285



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Trinn 1 - Næringsbygg	7
3.4.2	Trinn 2 - Industribygning	9
3.4.3	Trinn 3 - Administrasjonsbygg	10
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Maskiner og inventar	12
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.4	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	15
5.4	Sammenlignbare priser	15
5.5	Kontantstrømsanalyse	16
5.6	Følsomhetsanalyse	18

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Markedsverdien er vurdert ut fra teknisk verdi og estimerte leiesatser som er lagt til grunn som markedsleier i kapitalisert verdi. Nærområdet er under utvikling.
- Kunde:** Mjøseiendom AS
Ringslia 83, 2390 MOELV
- Formål med taksten:** Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann. Taksten er rekvirert med formål salg.
- Egne forutsetninger:** Eiendommen skal vurderes til markedsverdi basert på gjeldende markeds-leiesatser. Verditakst basert på NTFs regler. Taksten er basert på NS 3451, og NS 3940. Rapporten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjonene.
- Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i denne rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjonene. Alder er et symptom på svik i seg selv, og referansenivået er fra det tidspunkt bygningen ble oppført. Antatt oppført i samsvar med forskrifter fra byggeåret. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at bygningen er godkjent til sitt formål når på befaringdagen. Det er ikke fremlagt ferdigattest. Det forutsettes at det uforbeholdent kan fremskaffes ferdigattest fra offentlige myndigheter. Det oppfordres spesielt at dette fremskaffes før et evt. salg.
EI - anlegg og sanitæranlegg er ikke faglig kontrollert av takstmannen.
- Verdi:** **Kr. 14 000 000**
- Dato verdisetting:** 20.08.2019
- Takstmann:** **Karl-Gisle Skjelbostad Tlf.: 905 82 122**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BRUMMUNDAL, 21.08.2019



Karl-Gisle Skjelbostad
Bygn.Ing./Takstmann MNTF
Telefon: 905 82 122

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Forsikringsavtale				
Målebrev				
Situasjonskart				
Skjøte		Gjelder festnr.29 og sel av festnr.10.		
Tegninger		Gjelder stålhallen. Utarbeidet av Linto AS i samarb. m. Siv.Ing. Johan Ugelstad.		
Rekvirent				

3.2 Generell informasjon

Kunde:	Mjøseiendom AS Ringslia 83, 2390 MOELV
Formålet med oppdraget	Formål med oppdraget er at eiendommen skal leies ut videre, eller legges ut for salg på det åpne marked. Følgelig skal det beregnes teknisk verdi og kapitalisert verdi. Kapitalisert verdi skal beregnes med basis i markedsleie-satser for tilsvarende eiendommer i nærområdet. Ut fra dette vurderer markedsverdi for eiendommen.
Retningslinjer	Det beregnes teknisk verdi og kapitalisert verdi, og enkle tekniske beskrivelser. Teknisk verdi er basert på kalkulasjoner basert på erfaringstall på de forskjellige bygningstyper med fradrag for elde, tidsmessighet og slitasje. Kapitalisert verdi beregnes vanligvis ut fra leiekontrakter. For denne eiendommen foreligger det ingen leiekontrakt. Eier er i prinsippet leietager. Kapitalisert verdi er derfor basert på vurderte markedsleie-satser for de forskjellige areal-typer basert på erfaringstall og leie-satser fra tilsvarende lokaler i nærområdet. Eierkostnader som kommer til fradrag i beregningene er basert på opplysninger av rekvirent (regnskap), i kombinasjon med sjablon-satser for tilsvarende areal-typer.
Spesielle krav	Eiendommen er ikke energimerket.
Takstmannens status og erfaring	Ingeniørutdannelse fra GIH på Gjøvik i 1982. Takstmannen er uteksaminert i NBT/ Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt i 1992. Senere uteksaminert i Norges Takserings Forbund i 1999 for verditaksering av boliger, tilstandsrapporter/ boligsalgsrapporter av boliger, taksering av landbruk og næringsbygg.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.08.2019 Mjøseiendom AS v. Per Knut Mølstad. Rekvirent. Tlf. 48281092 Befaringsdato: 15.08.2019 Karl-Gisle Skjelbostad. Bygn.Ing./Takstmann MNTF. Tlf. 905 82 122
Unntakelser ved inspeksjon	Det er ingen tilstandsrapport. Derfor er rapporten basert på visuell befaring. Det er ikke foretatt noen testing, fuktsøk med fuktindikator. Ingen konstruksjoner er åpnet. Tekniske anlegg er ikke faglig kontrollert eller vurdert av takstmannen. Tekniske anlegg anbefales kontrollert av fagkyndige.

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Konsesjonsfritt.
Adkomst	Adkomst fra offentlig gate Storgata, samt via private grusede veger inn til området g eiendommen. Det antas at det er delansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av veg. Forutsatt vegrett og tillatelser for bruk av veger inn til tomten.
Vann	Offentlig vann.
Avløp	Offentlig avløp.
Regulering	Området er regulert.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0412 RINGSAKER Gnr: 381 Bnr: 29 Festenr: 29
Eiet/festet:	Festet
Areal:	3 660 m ²
Hjemmelshaver:	Mjøseiendom AS
Adresse:	Ringslia 83, 2390 MOELV
	NB Festenr. 29
Kommentar:	Neste regulering fremkommer ikke av fremlagt dok. Siste regulering var i 2016.
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1946 Utløper år: 2046

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er opparbeidet med gruset dekke på innkjørsel-del, gårdsplass med transportarealer, samt bilplasser på nedsiden. Belegningssteinsbelagt parti ved bi-inngangen til adm-del av bygget og ved hagestuen. Noen parkeringsarealer utenfor produksjonslokaler. Det er i fig. rekvirent bruks-avtale om 3 parkeringsplasser (med nabo) til tidligere kontordel, rett til bruk av innkjørsel. Nedre del av tomten er inngjerdet mot nabo-eiendommen.
Tomtens form	Eiendommen er bebygd etter tomtens fasong så langt det har latt seg gjøre for å få til en mest mulig optimalisert løsning til driften som har vært. Anlagt en plen samt plantet 3 stk. eiketrær foran inngangen til adm.-del. Ellers er det plantet 3 stk. epletrær og ett plommetre.
Grunnforhold og fundamentering	Antatt jord og morenegrunn som stedvis er tilført bærelag etc.
Miljø og forurensning	Ingen spesielle forurensning sforhold er opplyst. Tak er omtekket med lakkerte stålplater. Ellers generelt forbehold om evt. asbestholdige materialer eller andre materialer som krever spesialhåndtering/ sortering. Ingen opplysninger om evt. radonforhold i grunnen.
Utnyttelse	Tomten er fullt utnyttet til tidligere driftsmodell.
Utbyggingspotensiale	Det er et utbyggingspotensiale med evt. å bygge i høyden. Det er i tilfelle et søknadspliktig tiltak med evt. omreguleing og disp. Utbyggingspotensiale er ikke vurdert.
Spesielle forhold	

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Det første bygget ble oppført i 1965. Stålhallen med produksjonslokaler ble oppført i 1989. Siste utvidelse med tilbygg av administrasjonsfløy ble oppført i 2006.
Områdene rundt	Områdene rundt er preget av forskjellige typer industri. Noe av industriene er endret i senere tid. Det er også forskjellige typer eiendommer i nærområdet som er endret til boligformål i senere tid.
Infrastruktur	Framført vann og avløp inn til tomtegrunn.
Parkering	Godt med parkeringsplasser på egen grunn. Samt 3 stk. P-plasser på naboens grunn inklusive adkomstrett.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: If Forsikring. Avtalenr: SP2156419.1.4. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 10 106. Polisen er ikke fremlagt. Forsikringssum er ikke opplyst el. fremlagt.
--------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Trinn 1 - Næringsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 1965 Kilde: I flg. rekviert.

Anvendelse: Trinn 1 er første bygget, øvrige bygningskropper er inntilbygd. Opprinnelige produksjonslokaler. Diverse inndelinger som var tilpasset driften. Ombygd til tilbygd etappevis opp gjennom tiden.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller	130		Test-rom, 2 stk. wc, dusjrom.
1. etasje	674		Gang/ korridor, 4 kontorer, toaletter, (andel fyrrom-ikke i bruk) tidl. produksjon.
Sum bygning:	804	0	

Kommentar areal

I hht. Arealoppstilling fra rekviert.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsbygg.

Trinn 1 er inntilbygd opprinnelig verksted. Inntilbygd i ca. 1965. Tilbygd senere 1989, og 2006. i flg. eier og fremlagt dok. Fremstår som normalt vedlikeholdt i relasjon til de forskjellige byggeårene. Naturligvis noe brukspreget. Noe rep. utskiftninger og påkostninger er stedvis påregnelig. Spesielt i eldste delen av byggene.

Drenering

Ingen opplysninger om dreneringen. Antatt stein og grusmasser på de 2 siste etappene. Støpte såler og gulv mot grunnen. Betong i verkstedet er normalt vedlikeholdt.

Grunn og fundamenter

Støpte såler og gulv mot grunnen. Fundamentert med peler ned til fjell i flg. rekviert.

Vedlikehold ol:

Forholdene ser ut til å være stabile. Gulv i verksted er normalt vedlikeholdt. Gulvet er ikke isolert mot grunnen (Rekvierten informerer at dette er for å ta fordel av varme fra grunnen.)

Gulv på grunn

Ute i Trinn 2 i produksjonshall er gulvet epoxybehandlet. Kontorgulvene er isolerte og innlagt elektrisk gulvvarme.

Trinn 3, uisolert produksjonshall. Kontordel er isolerte og med elektrisk gulvvarme. Gulvet er impregnerert (oxanolje). Ellers er gulvene i kontordel isolert og elektrisk gulvvarmekabler. Gulvene er oppgradert på kontorer og inngangsparti med fliser, på 2 kontorer er det skipsgulv ellers vinylbelegg. I hagestuen er det keramiske fliser.

Forholdene ser ut til å være stabile.

Ytterveggkonstruksjon

Yttervegger i hovedtrekk i verksted - del oppmuret siporex blokk som er pusset og slammet utv. og innv. som er pusset og malt.

Adm.-fløyen er kledd med lakkerte stålplater.

Trevinduer med 2-lags glass fra byggeår i Trinn 1/ prod.del/ verksted - del.

Ellers er det PVC-vinduer med 2 lags glass i hall 2/3 samt i adm. - del.

Hovedinngangsdør i PVC, ed glass. Bi-inngangsdør i treverk. Ellers dører (innvendig) i forskjellig standard/ kvalitet og innmontert år.

Porter: Trinn 1 til rampe foldeport i treverk. (Eldre type med slitasje) Trinn 2, innvendig 4-ledds stål portfoldeport, brannklassifisert. Trinn 1. En foldeport til lasterampe. I stål. Samt en port som deler hallene type 4-ledds stål foldeport.

Vedlikehold ol:

Normalt vedlikeholdt generelt. 1 gamle port i treverk har begrenset brukstid samt gamle trevinduer.

Matrikkel: Gnr 381; Bnr 29 (fnr: 29)
Kommune: 0412 RINGSAKER KOMMUNE
Adresse: Storgata 72, 2390 MOELV

Byggpartner K. G. Skjelbostad
Dalbyvn. 14, 2380 BRUMMUNDAL
Telefon: 905 82 122



Trinn 1 har utvendig nedgang til kjeller.

Takkonstruksjon

I de eldste produksjonslokalene er oppført i prefabrikerte betongkonstruksjoner med SIB - bjelker og betongsøyler.

Taktekking

Trinn 1, Betongtakelementer. Taket er tekket med takpapp på verksted - del. Omteknet i ca. 2009.

Trinn 2 Taket på hallen er tekket med takpapp, sist omteknet ca. 2009.

Trinn 3 Tak fra byggeår.

Besiktiget fra bakken. Renner/ nedløp og beslag etc. i plastisolbelagt stål/ eller lakkert stål.

Vedlikehold ol:

Antatt normal levetid for aluminiumsplater er ca. 25 - 45 år.

Antatt normal levetid for stålplater m. plastbelegg er ca. 10 - 45 år.

Innvendige overflater vegg

Vegger i produksjonshall er i hovedtrekk malte plater og malte gitterdragere etc. Brannkuppel i tak. vegger i adm.-del er i hovedtrekk bindingsverksvegger kledd med plater og stedvis kledd med trepanel..

Innvendige overflater himling

Overflater på innvendig himling i hovedtrekk malte plater. Åpen himlinger i produksjonshall.

Himlingene i eldste kontordel er i ubehandlet med furu ramtre. I produksjon/ verksted er det malte metallplater og synlige lakkerte stålkonstruksjoner. Generelt synlige ventilasjonskanaler er montert under himlinger der det er plass til det.

Vedlikehold ol:

Normalt vedlikeholdt i relasjon til monteringsår.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige dører

Ståldør inn til verksted. Ellers enkle innvendige dører i furu ramtre.

Vedlikehold ol:

Normalt vedlikeholdt.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning

Tidsmessige kjøkkeninnredninger på kontorfløy, og på spiserom.

Innredningene er i fabrikkbehandlede fronter og skap, laminerte benkeplater og nedfelt stålalum, opplegg for oppvaskemaskin og mek. avtrekksventilator. I tilbygg 2 er det tidsmessige kjøkkeninnredninger til både kontorer og til pauserom/spiserom for produksjon. Det er opplegg for oppvaskemaskin, mek. avtrekksventilator etc. i både kontor - kjøkken og pauserom - kjøkken.

Laminerte skrog og og benkeplater, laminerte glatte enkle fronter.

Vedlikehold ol:

Normalt vedlikeholdt i relasjon til montert år.

Sanitær primæranlegg

Sanitærinstallasjoner, generelt

Vanlig opplegg på kjøkken, garderobert/ toaletter, ellers eldre sluk, vann og avløpsledninger som er nedstøpt i gulvene. Nytt opplegg og utstyr i adm. - del.

Vedlikehold ol:

Tekniske anlegg er ikke faglig kontrollert av takstmannen.

Anbefales generelt kontrollert av fagkyndige.

Antatt normal levetid for tappearmaturer er ca. 25 - 50 år.

Normal levetid for servant / klosset er ca. 20 - 50 år.

Normal levetid for varmtvannsbereidere er ca. 15 - 25 år.

Antatt normal levetid for kobberrør er ca. 25 - 50 år.

Ventilasjon primæranlegg

Varme, generelt

Trinn1; ventileres fra varmegjenvinner fra flisanlegg.

Trinn 2 og 3 ventileres via separate avtrekksventilasjonsanlegg.

Hovedoppvarming via panelovner i eldre kontordel. I produksjonslokaler elektriske vifteovner.

I Trinn 1, 2 , og 3 er det installert røropplegg oppunder taket til oppvarming av produksjonsutstyr etc. Dette systemet er basert på 3 forskjellige varmtvannsbereidere. Ellers nevnes elektriske varmekabler. I adm-del er det også elektriske panelovner.

Matrikkel: Gnr 381: Bnr 29 (fnr: 29)
Kommune: 0412 RINGSAKER KOMMUNE
Adresse: Storgata 72, 2390 MOELV

Byggpartner K. G. Skjelbostad
Dalbyvn. 14, 2380 BRUMMUNDAL
Telefon: 905 82 122



Separat rom for sandblåsing - med utstyr.
Lakkeringsrom med skinner/ hengebane.

Vedlikehold ol:

I flg. rekvirenten varmer dette opp lokalene tilstrekkelig. Det er ikke fremlagt serviceavtale. Servicer følges opp rutinemessig.
Brann og tyveri-alarmanlegg. Kodet nøkkel-system.

Elektrisk primæranlegg

Elkraft, generelt

Det er flere el - skap med automatiske sikringer. Ellers nevnes aggregatrom med 3 stk. strømaggregater.

Deler av el - anlegget er eldre og i størstedel av kontorfløyen er det foretatt utskiftninger og oppdateringer i senere tid. Generell belysning av nyere dato med lysstoffarmaturer i kontorfløy/ kontorer. Separat el - opplegg i adm.del i siste tilbygde del.

I alle produksjonslokaer er det lysstoffarmaturer som generell belysning.

Vedlikehold ol:

Teknisk tilstand på El - anlegg er ikke faglig kontrollert av takstmannen.

Forutsatt uten pålegg fra E - verket.

Normal levetid for el - anlegg er 20 - 40 år.

Normal levetid for jordkabel er 30 - 50 år.

Normal levetid for panelovner er 20 - 40 år.

Annet

Felles fyr-rom med nabo. Flissilo med avtrekksvifte med gjenvinning til ventilasjonsanlegg.

I flg. eier er det et tilleggsareale som er på ca. 6 m2 som er en andel av et fyrrom i nabobygget som ikke er i drift.
Dette er ikke medtatt i teknisk verdi.

Det tas generelt forbehold om materialer som krever spesialsortering etc.
Asbest, PCB etc.

Innvendige overflater gulv

I eldre del er det i hovedtrekk på kontorer etc. belagt med nålefilt, stedvis vinylbelegg etc.

Gulvene i produksjonshall er belagt med støpte gulv som er behandlet med epoxy.

I adm.-del er gulvene belagt med vinylbelegg. I vinterhage er det keramiske fliser.

Generelt normalt vedlikeholdt i relasjon til monteringsår. Generelt slitt og utidsmessig i eldste del av bygget.(Nålefilt er generelt utidsmessig)

Produksjonshall-gulvet er preget av normal slitasje. Gulv i adm.-del har mindre slitasje. Nålefilt er utidsmessig.

Det er generelt behov for rep. og utskiftninger i byggene fra byggetrinn 1 og 2.

3.4.2 Trinn 2 - Industribygnig

Bygningsdata:

Byggeår: 1989 Kilde: I flg. rekvirent.

Anvendelse: Tilbygd med produksjonshall med adm.del. (som senere ble ombygd)

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	768		Kontorer, tidl. produksjonslokaler.
Sum bygning:	768	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Byggetrinn 2

Byggemåte:

Støpt ringmur og støpt plate på mark. Bygget er oppført med treleddsruer i stålkonstruksjoner. Vegger er kledd ute og innvendig med stålplater. Gulvet er glattstøpt betong. Gulvet er behandlet med upigmentert golvprimer. Foldeport i yttervegg til lasterampe med takoverbygg.

Påkostninger:

I adm.fløy er det på gulv i ganger/ korridorer belagt med keramiske fliser. På spiserom/ m. kjøkken, videre bøttekott/ garderobe og toaletter er det vinylbelegg. På kontorer er det belagt med laminatgulv. Tidsmessig kjøkkeninnredning i fellesaral samt på spiserom. Utenfor spiserom er det vinterhave med glassfelter og gjennomskinnelige plater. Vegger er kledd med malte plater. Bjørk panel på ett kontor. Vegger på ett kontor er kledd med bjørk - panel. Himlingene er kledd med hvite plater. Generell belysning på kontorer er med innfelt downlights. Lab.rom er i samme standard som de øvrige kontorene. Tretrapp til kontorlokaler i 2.etg. I 2.etg. er det skråhimlinger og knevegger. Innenfor knevegger er det lav takhøyde således er rommene egnet for evt. lagereller arkivrom osv.

Vedlikehold ol:

I produksjonslokaler er det registrert noen svinn og krympsprekker, samt diverse "spor" etter produksjonen og produksjonsutstyr. Generelt normalt vedlikeholdt i relasjon til byggeår

3.4.3 Trinn 3 - Administrasjonsbygg

Bygningsdata:

Byggeår: 2006 Kilde: I flg. rekvirent.

Anvendelse: Kontorer, kjøkkenkrok, vinterhage/ hagestue, kantine / spiserom, garderobe, laboratorie, hcwc, trapperom/ gang.

Modernisering: Oppdateringer og endringer ble utført i takt med virksomhetens utvikling. Ombygd og tilbygd og modernisert i flere omganger opp gjennom tiden.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	940		Gang/ trapperom, kjøkken, wc, bad/ dusj, møterom, kontorer, garderobe, bøttekott, kantine/spis, vinterhage.,
2. etasje	102		Trapperom/ gang, kontor, kott/ arkivrom etc.
Sum bygning:	1 042	0	

Andre forhold:

Vedlikehold

Opprinnelig bygg fremstår som utidsmessig/ umoderne etter dagens standard. Generelt normalt vedlikeholdt i relasjon til byggeår med hensyn til alder og bruk og produksjon. Ombygd i flere omganger opp gjennom tiden. Tilbygd stålhall og tilbygd adm.byg (i stålkonstruksjoner) fremstår som mer tidsmessige etter dagens standard. Admdel fremstår som i normal standard med moderne lokaler ti kontorer egnet til flere typer virksomheter.

Gjenstående arbeider

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

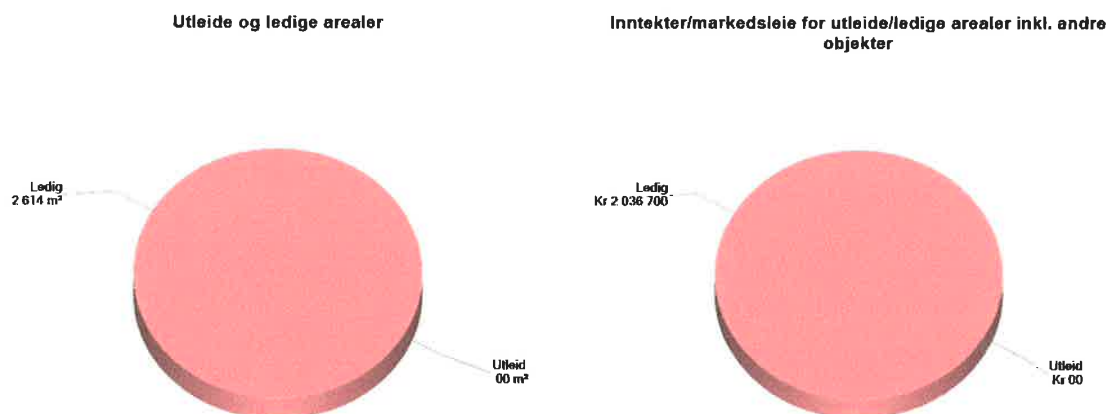
Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Trinn 1 - Næringsbygg											
-Verksted/ produksjon											
Ledige lokaler	Kjeller	130 m ²						300	39 000	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	674 m ²						800	539 200	8/2019	100
Sum:									578 200		
Trinn 2 - Industribygning											
-Kontorlokaler											
Ledige lokaler	1. etg.	168 m ²						800	134 400	8/2019	100
-Verksted/ produksjon											
Ledige lokaler	1. etg.	600 m ²						800	480 000	8/2019	100
Sum:									614 400		
Trinn 3 - Administrasjonsbygg											
-Hagestue/ møterom											
Ledige lokaler	1. etg.	15 m ²						500	7 500	8/2019	100
-Kontorlokaler											
Ledige lokaler	1. etg.	775 m ²						800	620 000	8/2019	100
Ledige lokaler	2. etg.	102 m ²						800	81 600	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	150 m ²						900	135 000	8/2019	100
Sum:									844 100		
Total:									2 036 700		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Trinn 1 - Næringsbygg											
-Ledig											
Ledige lokaler	Kjeller	130 m ²						300	39 000	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	674 m ²						800	539 200	8/2019	100
Sum:									578 200		
Trinn 2 - Industribygning											
-Ledig											
Ledige lokaler	1. etg.	168 m ²						800	134 400	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	600 m ²						800	480 000	8/2019	100
Sum:									614 400		
Trinn 3 - Administrasjonsbygg											
-Ledig											
Ledige lokaler	2. etg.	102 m ²						800	81 600	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	775 m ²						800	620 000	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	15 m ²						500	7 500	8/2019	100
Ledige lokaler	1. etg.	150 m ²						900	135 000	8/2019	100
Sum:									844 100		
Total:									2 036 700		

Utleiekontrakter og ledige lokaler



4.2 Maskiner og inventar

Tekniske anlegg	Generelt ikke medtatt i rapporten selv om det er tilpasset eller boltet fast til bygget.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Tidligere takster	Takst utført av NTF-takstmann Karl-Gisle Skjelbostad 16.04.2015. Denne rapport er en oppdatering.
Markedsutsikter	Markedet for næringsseidommer i Moelv er for tiden i en meget aktiv periode under utvikling. Beliggenhet av et framtidig sykehus i Moelv vil bety mye for videre utviklingen videre.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ² Pris/år	m ²	Kr./m ² Markedsleie pr år
Hagestue/ møterom			15	500 7 500
Kontorlokaler			168	800 134 400
Kontorlokaler			775	800 620 000
Kontorlokaler			150	900 135 000
Kontorlokaler			102	800 81 600
Verksted/ produksjon			130	300 39 000
Verksted/ produksjon			674	800 539 200
Verksted/ produksjon			600	800 480 000
Sum			2 614	2 036 700

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		2 036 700
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Festeavgift årlig		1 238
Eiendomsskatt		20 083
Kommunale avgifter		14 179
Forsikring		10 196
Administrasjon		10 000
Normalt vedlikehold		80 000 135 696
Eiendommens inntektsoverskudd		1 901 004

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomten er verdivurdert som opparbeidet tom tilført infrastruktur og opparbeidelse.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	3 660,0 m ²
Sum areal:	3 660,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 500 000
Verdi tomt:	1 500 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Beregning av teknisk verdi med basis i erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Trinn 1 - Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	7 130 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 700 000
Sum teknisk verdi – Trinn 1 - Næringsbygg	4 430 000

Trinn 2 - Industribygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	8 448 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 010 000
Sum teknisk verdi – Trinn 2 - Industribygning	6 438 000

Trinn 3 - Administrasjonsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	10 010 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	1 240 000
Sum teknisk verdi – Trinn 3 - Administrasjonsbygg	8 770 000

Sum teknisk verdi bygninger	19 638 000
------------------------------------	-------------------

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Bygget står tomt uten leietagere. Det er benyttet markedsleie-satser som er relatert til de forskjellige typer lokaler hentet fra tilsvarende eiendommer i nærområdet. Grunnlag som sammenlignbare satser Dette er benyttet som grunnlag for beregninger av nettokapitalisering.

Objektrisiko er lagt til grunn generelt.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,00 %
- Inflasjon:	3,50 %
Realrente, avrundet:	-0,50 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	1 901 004
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 1 901 004) når realrenten er 7,00%	27 157 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	27 157 200
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	27 160 000

5.4 Sammenlignbare priser

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)						Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksposering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	
Gjennomsnitt pris pr. m2:														0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Storgata 72, 2390 MOELV	3 660	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
Spesielt		
Sammendrag		

5.5 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,00 %
- Inflasjon:	3,50 %
Realrente, avrundet:	-0,50 %
Objektrisiko	3,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	1,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	7,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	135 696 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,00 %	År:	2019
Inflasjon:	3,50 %	Måned:	9
Diskontert rente:	10,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	3,00 %		
Kostnadsutvikling:	3,00 %		
Generell ledighet:	0,0 % F.o.m. år: 2019		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2019	678 900	45 232			633 668	633 668
2020	2 097 801	139 767			1 958 034	1 771 977
2021	2 160 735	143 960			2 016 775	1 651 707
2022	2 225 557	148 279			2 077 278	1 539 600
2023	2 292 324	152 727			2 139 597	1 435 102
2024	2 361 094	157 309			2 203 785	1 337 697
2025	2 431 926	162 028			2 269 898	1 246 903
2026	2 504 884	166 889			2 337 995	1 162 272
2027	2 580 031	171 896			2 408 135	1 083 384
2028	2 657 432	177 053			2 480 379	1 009 852
2029	1 824 770	121 576			1 703 194	627 540
Nåverdi av resultat, sum:						13 499 701

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

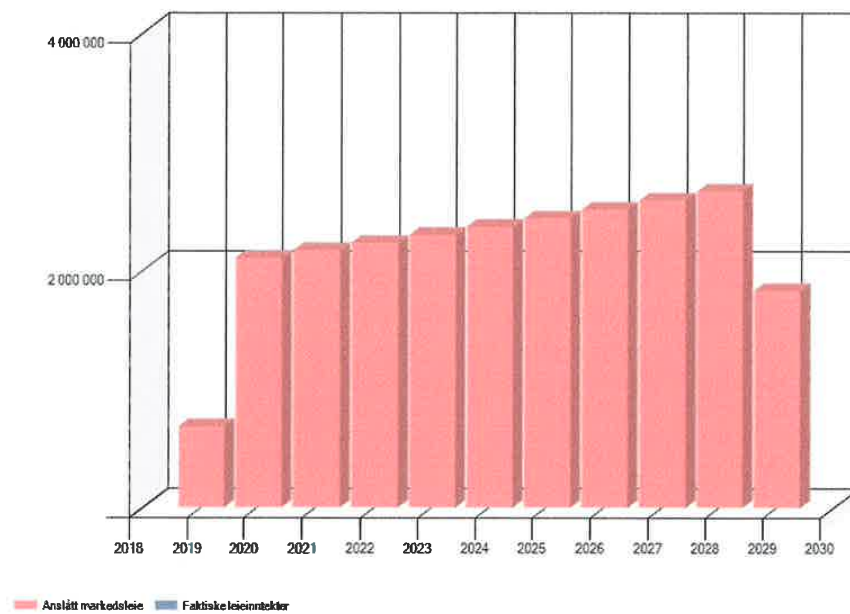
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	36 497 006
	13 447 280
13 499 701	26 946 981

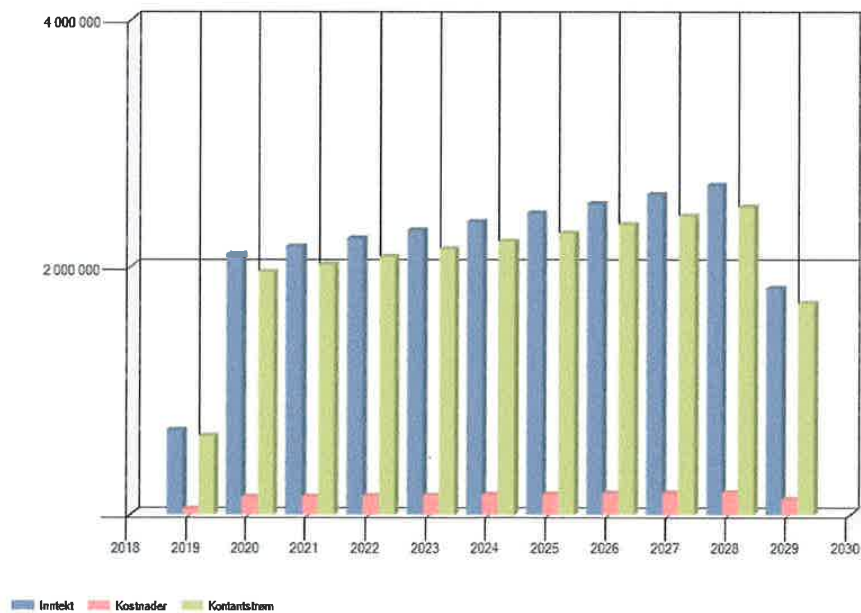
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	13 499 701	26 946 981
--	-------------------	-------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie

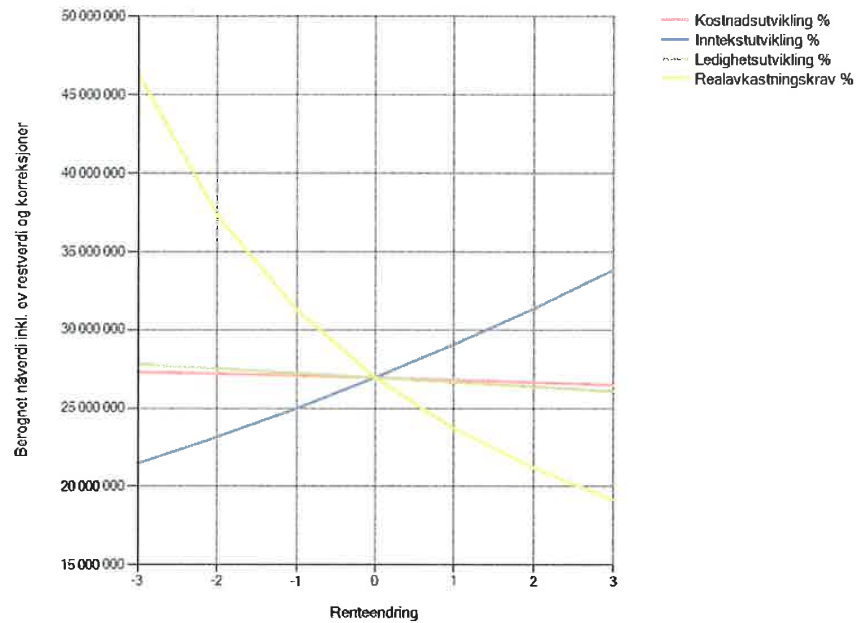


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.6 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram

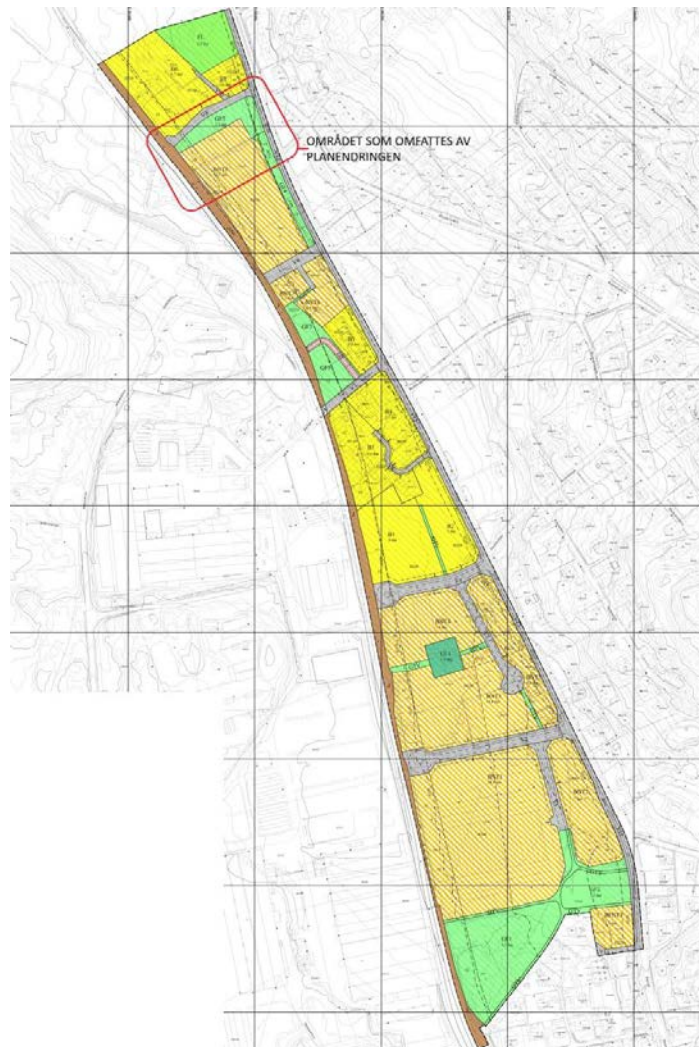




**REGULERINGSENDRING FOR MOELV NORD,
MINDRE ENDRING**

NOTAT

PlanID: 2019020931



Oversiktskart som viser hele planområdet og området som omfattes av planendringen

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn.....	2
2.	Planendring.....	3
2.1	Beskrivelse av gjeldende regulering.....	3
2.2	Beskrivelse av endringen.....	4
2.2.1	Endring formålsgrenser og arealer.....	4
2.2.2	Endringer BNT8.....	5
2.2.3	Endringer GF4.....	5
2.2.4	Endringer GF5.....	6
2.3	Konsekvenser av endringen.....	7
3.	Risiko og sårbarhet (ROS).....	8

1. BAKGRUNN

Gjeldende reguleringsplan Moelv Nord ble vedtatt 21.04.2021. Reguleringsplanen omfatter blant annet en arealformålsendring som muliggjør utvidelse av virksomheten til Ringsaker Industriservice AS i Storgata 38. Det er i forbindelse med planlegging av denne utvidelsen avdekket behov for en mindre endring av reguleringsplanen.

Eiendommene som berøres av foreslått reguleringsendring er gnr/bnr.: 383/129 og 383/1. Ringsaker industriservice AS er eier av eiendommen gnr./bnr: 383/129 (BNT8), med et areal på 5436 m² som benyttes til industrivirksomhet. Ringsaker kommune er eier av gnr/bnr: 383/10 (GF4 og GF5).

BNT8 (kombinert bebyggelse og anlegg) og GF4 og GF5 (friområder) er del av reguleringsplanen Moelv Nord og berøres av reguleringsendringen. Boligområdene B6 og B7 er ikke direkte påvirket av endringen, men endringer i GF5 er relevante for disse.

Det er ønskelig med en mindre justering av formålsgrensen mellom BNT8, GF4 og GF5, da eksisterende formålsgrense ikke gir tilstrekkelig plass til oppføring av ny industrihall for Ringsaker Industriservice AS.

Etter vår vurdering er dette endringer som *i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrømmene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*, jfr. plan og bygningslovens §12-14, andre ledd. Vi ber derfor om at planendringen gjennomføres med en forenklet behandling.

Foreslåtte endringer oppsummeres gjennom dette notatet. Det er avtalt at Ringsaker kommune foretar den endelige bearbeiding av plankartet, fra grunnlag levert av forslagsstiller. Endringene er illustrert med skisse av nytt plankart som inngår i dette notatet og i vedlegg, utarbeidet med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan og kommunale kartdata.

Forslagstiller er Ringsaker Industriservice AS. Endringsforslaget er utarbeidet og fremmes av ARR arkitekter as.

2. PLANENDRING

2.1 Beskrivelse av gjeldende regulering



Figur 1: Utsnitt av gjeldende plankart

I vedtatt reguleringsplan er deler av eksisterende skogholt i 383/10 innlemmet i formålsområdet BNT8, med den intensjonen at industrivirksomhet kan utvides eller etableres her. Resten av eiendommen utgjør i reguleringsplan adkomstveiene V8 og V9; friområdene GF4 og GF5; og jernbanetrase J. GF4 utgjør vegetasjonsskjerming mellom BNT8 og Storgata. Det resterende skogholtet blir friområdet GF5, som «skal opprettholdes som et naturpreget grøntområde og som buffer mellom næring og bolig», Bestemmelsene 4.2.2 g).

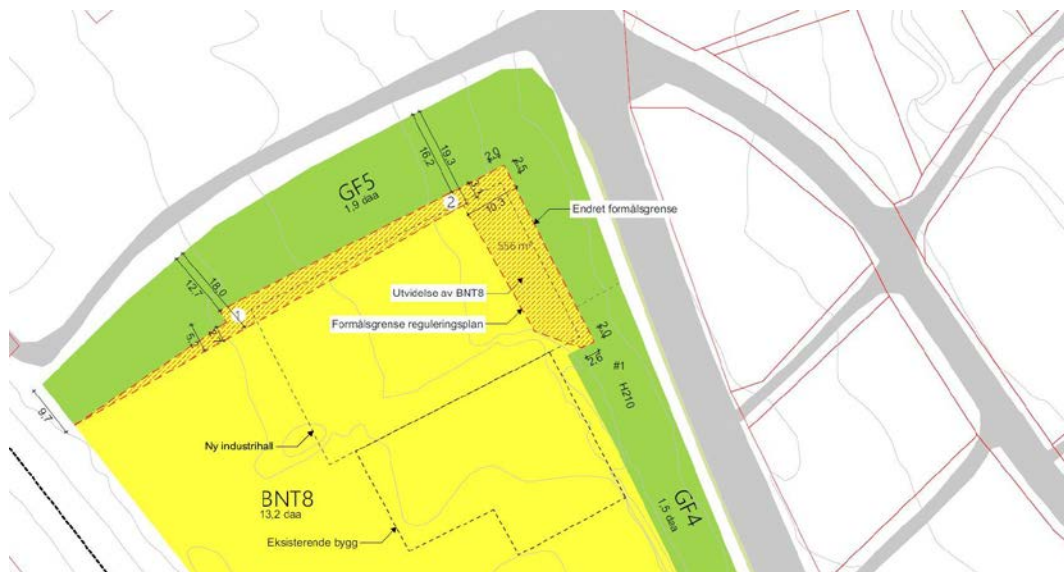
I vedtatt plankart er formålsgrensen mellom GF5 og BNT8 rette linjer som møtes i en rett vinkel. Arealet for GF5 er 2,5 daa (målt til 2473 m²). Arealet for BNT8 er 12,5 daa (målt til 12630 m²). Det smaleste partiet i GF5 (nærmest jernbanetraseen) er 9,7 m bredt. Arealet for GF4 er 1,4 daa (målt til 1505 m²).

Reguleringsplanens utvidelse av BNT8 er et positivt grep for å muliggjøre utvidelse av virksomheten til Ringsaker Industriservice AS, men er litt for liten til å ivareta virksomhetens behov ved utvidelse. Det legges derfor opp til mindre endringer av formålsgrenser og arealer.

2.2 Beskrivelse av endringen

Endringen omfatter kun formålsgrenser og arealer. Det gjøres ingen endringer i gjeldende reguleringsbestemmelser.

2.2.1 Endring formålsgrenser og arealer



Figur 2: Skisse til nytt plankart med endrede formålsgrenser

Endringsforslaget endrer formålsgrensene mellom BNT8, GF4 og GF5 for å gi plass til en ny industrihall. I tillegg til hallens utstrekning legges det opp til adkomstfelt/gangsoner rundt hallen, 2,0m mot øst, 2,5m mot nord. Adkomstfeltene gir plass til grunnarbeider under bygging og vedlikehold etter bygging.

Dette innebærer følgende endringer i reguleringsplanen:

- Formålsgrenser endres som vist i Figur 2
- BNT8 utvides med 556 m², fra 12630 m² til 13186 m².
- GF4 reduseres med 15 m² (redusert 41,5 m², tilført 26,5 m²), fra 1505 m² til 1490 m²
- GF5 reduseres med 541 m², fra 2473 m² til 1932 m²

Figur 2 viser omriss av planlagt ny industrihall, skravert sone for utvidelse av BNT8 på bekostning av GF4 og GF5. Punktene 1 og 2 illustrerer bredde buffersonen i GF5 i hver enda av ny fasade mot GF5. Bredden på buffersonen reduseres ved punkt 1 med 5,3m, fra 18,0 m til 12,7 m. Ved punkt 2 reduseres bredden med 3,1 m, fra 19,3 m til 16,2 m. Nederst mot jernbanen forblir bredden uendret på 9,7 m.

2.2.2 Endringer BNT8



Figur 3: Skissert situasjonsplan med ny industrihall, utelager og skjermvegg

Industrihallen som planlegges er ca. 32,4 m bred og 52,4 m lang og vil bli oppført inntil hallen som i dag ligger lengst nord på industriområdet. Plassen mellom den nye hallen og jernbanen vil bli anvendt som manøvreringsareal og utelager tilknyttet hallen. Foreslått utvidelse av BNT8 er 556 m² og 60m² av dette (11%) går til utvidelse av utelager for å sikre gode manøvreringsareal foran port til tilbygg.

Plankartet til gjeldende regulering legger opp til nytt industribygg mot GF5 og for BNT8 sier Bestemmelsene 4.1.4 at eksisterende virksomhet kan videreføres, utvikles og at nye industribygg kan oppføres. Det stilles krav om forebygging av støy, utslipp og lukt; at industriområder gjerdes inn; at fasade tett på GF5 får materialbruk og utforming estetisk og funksjonelt egnet som vegg i friområde; samt at nye fasader tilpasses naturlig terrenghøyde i GF4 og GF5. Arealendringen i BNT8 er vesentlig, men endringen kommer ikke i konflikt med Bestemmelsene 4.1.4. Erstatningsareal for areal fratatt fra 383/10 til BNT8 kan fortsatt løses iht. Bestemmelsene 7.1.2 a). Bestemmelsene 7.1.2 b) fastslår at det ikke kan fradeles areal til etablering av ny/annen virksomhet eller for bruk til utendørs lagerareal. Da det tillates fradeling til oppføring av tilbygg for utvidelse av eksisterende industrivirksomhet, tolker vi det slik at deler av det fratatte arealet kan benyttes til manøvreringsareal og utendørs lager direkte tilknyttet og nødvendig for drift av nytt tilbygg. Eksisterende virksomhet er i stor grad avhengig av arealer til manøvrering, omlastning og lagring av materiell tilknyttet drift av sine industrihaller og utvidelse av virksomheten nødvendiggjør slike areal i tilknytning til nytt tilbygg. Arealene i BNT8 som benyttes til industrivirksomhet blir gjerdet inn iht. Bestemmelsene 4.1.4 d) og 7.1.2 b).

2.2.3 Endringer GF4

Arealendringen av GF4 er med 15 m² reduksjon minimal. Etter Bestemmelsene 4.2.2 f), skal eksisterende vegetasjon opprettholdes og skjøttes som vegetasjonsskjerming foran BNT8 og det kan tilrettelegges for ferdsel med enkel tursti/veg, samt fortau for storgata. Foreslått endring begrenser ikke muligheten til å gjennomføre intensjonen i bestemmelsene for GF4.

2.2.4 Endringer GF5

Endringen av GF5 utgjør en reduksjon på 541 m² og er mer avgjørende.

Bestemmelsene 4.2.2 g): «GF5 skal opprettholdes som et naturpreget grøntområde og som buffer mellom næring og bolig. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes og skjøttes slik at naturmangfoldet opprettholdes. Enkle tiltak for ferdsel (stier) kan tillates og det kan tilrettelegges for opphold og sosiale møteplasser. Det tillates ikke parkering, utelagring eller annen bruk/andre tiltak i området. Dersom det i BNT8 oppføres industribygg med vegg i formålsgrensen mot friområdet, skal krav angitt i bestemmelse for BNT8 oppfylles (se bestemmelse 4.1.4 og 7.1.2 b)).»

Det vurderes som viktig at friarealet nærmest jernbanen ikke skal bli smalere enn i vedtatt plankart og at resten av arealet fortsatt får god bredde. 260 m² av de 541 m² GF5 reduseres med ligger ut mot Storgata, så kun halvparten av arealendringen påvirker bredden på buffersonen mellom næring i BNT8 og bolig i B6 og B7. Av figur 2 kan en se typiske bredder på buffersonen: 9,7 m, 12,7 m og 16,2 m.



Figur 4: Skisse av ny industrihall, skjermvegg og overgang til terreng i GF5

I formålsgrensen mellom hallen og GF5 vil det blir oppført en beplantet skjermvegg (se figur 3 og 4). Naturlig terreng høyde hensyntas i overgangene fra nybygg til GF4 og GF5 iht. Bestemmelsene 4.1.4 d). Skjermveggen planlegges som en stålrammekonstruksjon og det skal plantes klatreplanter som etter hvert vil dekke skjermveggen. Sammen med annen stedseget vegetasjon og tiltak i fasaden på nytt industribygg (ikke vist i skisse) vil skjermveggen bidra både til å dempe byggets visuelle effekt i overgang til friareal og til å øke kvaliteten av GF5 både som naturpreget grøntområde og som buffer mellom næring og bolig. Bestemmelsene 7.1.2 a) beskriver vilkårene for grensejustering/fradeling fra eiendom 383/10 (bla. GF4 og GF5) til utvidelse av 383/129 m.fl i BNT8. Det legges ikke opp til endring av disse bestemmelsene og det vurderes slik at de vil kunne fungere etter intensjonen også med de foreslåtte endringer av formålsgrenser.

2.3 Konsekvenser av endringen

Boforhold og landskapsbilde

Endringen vil bli liten og påvirkningen av strukturer i området er liten. Det foreslås ikke endringer i utbyggingsvolum og byggehøyder, funksjonell og miljømessig kvalitet eller tilpasning til landskap og omgivelser. Det foreslås en mindre justering av arealbruk, men hovedinntrykket av de berørte områdene BNT8 og GF4-5 blir opprettholdt. GF5 reduseres noe som naturpreget grøntområde ved å bli smalere, men det opprettholdes tilstrekkelig bredde til at det kan fungere etter intensjonen. Den beplantede skjermveggen kompenserer for tapt bredde og bidrar til å dempe fasade på ny industrihall slik at buffereffekten mellom bolig og næring ivaretas. Tilpasning til naturlig terreng og en estetisk og funksjonelt egnet fasade mot friareal er ivaretatt gjennom Bestemmelsene 4.1.4 d) i reguleringsbestemmelsene.

Naturmiljø og biologisk mangfold

Liten endring i konsekvens. Store deler av eksisterende skogholt er allerede omregulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Med tanke på områdets nærhet til bebyggelse, vei og industrivirksomhet utgjør arealendringen en liten forskjell.

Naturmiljø og friluftsliv

Liten endring i konsekvens. Friområdet GF5 er et viktig nærområde for boligbebyggelsen i området, da særlig boligområdene B6 og B7. GF5 reduseres noe av endringen, men det opprettholdes sammen med avbøtende tiltak tilstrekkelig størrelse og dybde til å fungere som naturpreget grøntområde. Området er med sin plassering ikke direkte del av et større nettverk av grøntkorridorer for dyreliv eller friluftspassasjer. Endringen berører ikke gang- og sykkelveier eller turruter.

Kulturmiljø

Ingen endring i konsekvens. Tiltaket berører ikke kulturminner.

Naturressurser

Liten endring i konsekvens. Tiltaket berører mark registrert som *skog inkl. myr med middels bonitet*. Berørt mark er ikke registrert som dyrkbar jord.

Støy og luftforurensning

Liten endring i konsekvens. Det er ikke uvesentlig at et område som skal fungere som buffer mellom næring og bolig blir smalere, men endringen er forholdsvis liten. Når en tar med i betraktningen at de aktuelle boligområdene B6 og B7 ligger imellom jernbanetrase og Storgata utgjør en mindre endring i bredde på buffersonen mellom bolig og næring kun en liten andel av problemstillingen rundt støy og luftforurensning i området

3. RISIKO OG SÅRBARHET (ROS)

Planendringene er vurdert i forhold til eventuelle endringer i samfunnsrisiko og sårbarhet. Endringene innebærer ingen endringer i funksjoner eller bruken av områdene.

Vi anser at endringene ikke har noen effekt på risiko og sårbarhet knyttet til planområdet eller omgivelsene.

VEDLEGG

- Forslag til endret plankart for området, datert 03.05.2022
- Situasjonsplan, datert 03.05.2022

Reguleringsplan for Storgata Nord - Moelv

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering PlanID: 2019020931

Vedtatt dato: 21.04.2021 Datert/sist revidert dato: 19.03.2021

Vedtatt av kommunestyret 21.04.2021 Sak 025/21 **ArkivsakID: 18/7211**

Siste endring/mindre endring
Vedtatt av planutvalget: Sak ArkivsakID: xx/xxxx

1	PLANENS HENSIKT	3
2	FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET	3
2.1	Funksjons- og kvalitetskrav	3
2.1.1	Overvann	3
2.1.2	Parkering.....	3
2.1.3	Kabler.....	3
2.1.4	Estetikk og byggeskikk.....	4
2.1.5	Leke- og uteoppholdsarealer.....	4
2.1.6	Snarvegnett for gående.....	4
2.2	Byggelinjer, byggegrenser og frisikt	4
2.2.1	Byggegrenser og byggelinjer langs Storgata.....	4
2.2.2	Byggegrenser langs jernbanen	4
2.2.3	Frisikt.	5
2.3	Støy og vibrasjon	5
2.4	Dokumentasjonskrav i byggesaksbehandlingen	5
3	PLANKRAV	6
3.1	Krav om detaljregulering (PBL §27. nr 11)	6
3.2	Krav til detaljregulering	6
3.2.1	Krav om føringer for utvikling og samspill med omgivelsene	6
3.2.2	Etasjetall og grad av utnytting ved fortetting/omforming	7
3.2.3	Rammer for omforming til boligbebyggelse og bybebyggelse (BNT og B)	7
4	BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	8
4.1	Bebyggelse og anlegg (§12-5, 1. pkt. 1)	8
4.1.1	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	8
4.1.2	Boligbebyggelse B1-7	8
4.1.3	Uteoppholdsareal/lekeplass (UL).....	9
4.1.4	Bolig/næring/tjenesteyting - BNT.....	9
4.1.5	Bolig/forretning/næring/tjenesteyting BFNT1 («Mesna auto»).....	9
4.2	Grønnstruktur	10
4.2.1	Turveg GTV	10
4.2.2	Friområde GF	10

4.3	Samferdsel og teknisk infrastruktur	11
4.3.1	Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur	11
4.3.2	Kjøreveg (V)	11
4.3.3	Gang og sykkelveg (GS)	12
4.3.4	Jernbane (J)	12
4.3.5	Jernbane kombinert med veg (JV) - Kombinerte samferdselsformål	12
4.4	Friluftsområde – lekeplass (FL)	12
5	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 og 11.8)	13
5.1	Sikrings, støy og faresoner	13
5.1.1	Frisiktsone (H140)	13
5.1.2	Støysone (H210)	13
5.1.3	Støysone (H220)	13
5.2	Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø	13
5.2.1	Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)	13
5.2.2	Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)	13
6	BESTEMMELSESMOMRÅDER (#1) og (#2)	13
6.1	Sone langs fv.213, Storgata (#1)	13
6.2	Sone langs Dovrebanen (#2)	14
7	REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING	14
7.1	Før opprettelse av eiendom	14
7.1.1	Nødvendig arealer til nærlek og uteoppholdsareal	14
7.1.2	Erstatningsareal for strøkslekeplass og kompensierende tiltak ved reduksjon av regulert friområde på 383/10	14
7.2	Før rammetillatelse	14
7.3	Før bebyggelse tas i bruk	14
7.4	Rekkefølge i tid	15
7.4.1	Trasé for IC med dobbeltspor på Dovrebanen- begrensninger inntil vesentlig ny utbygging kan tillates	15
7.4.2	Planovergang for Boligvegen x Dovrebanen kan ikke stenges før ny sikker kryssing er etablert	15
7.4.3	Det kan ikke tillates vesentlig ny utbygging uten sikker kryssing av Dovrebanen for gående og syklende	15
7.4.4	Avkjørselssanering	16
7.4.5	Opprettholdelse av landbruksproduksjon	16
7.4.6	Urbant landbruk	16
7.4.7	Bevaring av matjord i utbyggingsområder	16
	OPPLYSNINGER OG DEFINISJONER	16

1 PLANENS HENSIKT

Områdeplanen skal gi rammer for høyere utnyttelse av sentralt beliggende/sentrumsnære områder i Moelv, i samsvar med intensjonene i kommuneplanens arealdel 2014-2025 og nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging 2019-2023. Søndre del av planområdet ligger innenfor optimal gangavstand fra Moelv stasjon og sentrum og inngår i sonen for bybebyggelse med høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon rundt kollektivknutepunkt og sentrum.

Ved videreutvikling og omforming av området skal det legges vekt på høy grad av utnytting. Ved boligplanlegging skal helhetlig løsninger vektlegges for å håndtere tosidig støy i beliggenhet mellom Dovrebanen og fv213 Storgata.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Overvann

- a) Overvann skal som hovedregel fordrøyes og/eller infiltreres på egen tomt eller i felles anlegg. Grunneier er ansvarlig for at det til enhver tid er tilstrekkelig fordrøyningsmagasin for overvann på egen eiendom. Overvannsfordrøyning og infiltrering skal dimensjoneres for 20 års-nedbørshendelse. Flomveier skal dimensjoneres for 200-års nedbørshendelse og kan tillates integrert i arealer med annen arealbruk.
- b) Det tillates ikke at overvann fra byggeområder ledes til grøfter langs offentlig veg/jernbane uten fordrøyning på egen eiendom, med mindre grøftene er avklart som del av overvanns-/flomveisystem for området. Overvann skal utnyttes som en ressurs i området. Ved søknad om tiltak skal det legges fram en plan for lokal overvannshåndtering.
- c) Kommunen avgjør hva som skal legges til grunn for dimensjonering av overvannsløsninger, hvilke IVF-kurver ev. andre beregningsmåter/metoder samt krav til klimatillegg. Kommunens avgjørelse skal være begrunnet i oppdatert faktagrunnlag og kunnskap og de til enhver tid gjeldende retningslinjer og anbefalinger fra nasjonale/regionale myndigheter.
- d) Turveger og vegger/samferdselsarealer kan bygges som flomveier for overvann.

2.1.2 Parkering

- a) Kommunens parkeringsbestemmelser legges til grunn for bilparkering og all parkering skal dekkes på egen grunn hvis ikke annet er avklart i bestemmelser her eller i detaljregulering.
- b) Små boliger på <40m² skal medregnes ved beregning av parkeringsdekning på linje med andre boliger.
- c) Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per boenhet.
- d) Lavere parkeringsdekning kan tillates ved omforming til bybebyggelse i tre etasjer eller mer og for større konsentrerte boligprosjekter med felles parkeringsanlegg i kjeller eller i etasje i bebyggelse.

2.1.3 Kabler

Strømledninger og ledninger for tele/tv/datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabel innenfor planområdet.

2.1.4 Estetikk og byggeskikk

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kravene i §29-2 i plan og bygningsloven om visuelle kvaliteter skal tillegges vesentlig vekt. Ved omforming til konsentrert bebyggelse/bybebyggelse skal ny bebyggelse ha arkitektonisk utforming av høy kvalitet. Vegarealer, grøntarealer etc. skal ha materialbruk og utforming med kvalitet/standard tilpasset en bysituasjon. Kommunens retningslinjer for estetikk og byggeskikk skal legges til grunn ved behandling av søknad om tiltak. (Se henvisning i kapittel om opplysninger og definisjoner til veileder og til retningslinjer for skilt og reklame.)

2.1.5 Leke- og uteoppholdsarealer

Enhver boenhet (både eksisterende og nye) skal minimum være sikret tilgang til eget eller felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan (nærlekeplass). Arealet skal være samlet, ha egnet form og størrelse og befinne seg innenfor maksimalt 50m avstand fra inngangen til boligen(e). Arealet skal ha lydnivåer under gjeldende verdier (se bestemmelse kap. 2.3 og TEK). Det skal beregnes ett lekefelt per 25 boliger.

2.1.6 Snarvegnett for gående

- a) I planområdet skal det sikres gjennomgående traséer med snarveger internt i området med forbindelse til eksisterende gangvegnett ved Skogvegen med gangbru over Dovrebanen og gangveg til Moelv stasjon.
- b) Det skal sikres to gjennomgående passasjer gjennom planområdets lengderetning: En trasé for gående og syklende skal etableres via regulerte turveger (GTV og GF), vegarealer (V) som vist i plankart. I tillegg skal det tilrettelegges en mer uformell trasé for gående og syklende med gjennomgående snarveger langs Dovrebanen gjennom byggeområdene fra B1/B2 og sørover mot sentrum. Traséer skal avklares i detaljregulering for hvert enkelt byggeområde. Traséen kan tillates etablert gjennom friområde GF langs Dovrebanen.

2.2 Byggelinjer, byggegrenser og frisisikt

2.2.1 Byggegrenser og byggelinjer langs Storgata

- a) BFNT 1 vurderes som del av Moelv sentrum og ny bebyggelse kan plasseres i byggelinje inntil fortau som i tilstøtende sentrumsbebyggelse.
- b) Der byggelinja er vist inntil formålsgrense for veg, kan det tillates inntil to meter forhagebelte mellom fortau og bygning. Et forhagebelte skal benyttes til vegetasjon. Harde flater etc. skal begrenses til nødvendige flater for ferdsel og opphold for gående og syklende i forbindelse med inngangsparti.
- c) Byggegrenser langs Storgata gjelder eksisterende bebyggelse. Byggegrensene skal ivareta hensynet til arealbehov for framtidig fortau ved omforming/fortetting. Ved detaljregulering for omforming fra sentrum og nordover til og med felt B1 skal bygging av fortau med byggelinje avklares. Se plankrav i kapittel 3.

2.2.2 Byggegrenser langs jernbanen

Byggegrensen er satt til 30m fra spormidte i hht jernbaneloven. Det skal tas hensyn til framtidig IC-utbygging på Dovrebanen. Se bestemmelse 6.2, bestemmelsesområde #2, Jamfør også plankrav i kapittel 3.

2.2.3 Frisikt.

Ved alle vegkryss og avkjøringer skal krav til frisikt overholdes i samsvar med gjeldende retningslinjer for berørt vegtype (fylkesveg og kommunale gater og veger). Det gjelder også der frisiktsoner ikke er vist i plankart.

2.3 Støy og vibrasjon

- a) Innendørs lydnivåer skal ivaretas i henhold til funksjonelle krav i byggt teknisk forskrift (TEK). Dersom grenseverdiene i tabell 3 i retningslinje T-1442 overskrides utenfor rom med støyfølsomt bruksformål, skal det stilles krav om kjøling eller forsert ventilasjon.
- b) Nye boenheter skal være sikret uteoppholdsareal med lydnivåer som oppfyller kravene i byggt teknisk forskrift (TEK). Grenseverdiene gitt i tabell 3 i retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for felles uteoppholdsarealer, lekeplasser etc. for boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål.
- c) I bygge- og anleggsfase skal retningslinjer i T-1442 kapittel 4 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn. Grenseverdier for støy gjelder både planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.
- d) Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse. Kommunen kan kreve at støyfaglig utredning som også omhandler anleggsstøy, skal fremlegges i forbindelse med rammesøknad.
- e) Dersom utendørslagring, ventearealer/oppstilling for lastebiler eller areal for støyende virksomhet ikke kan unngås på arealer nær boligbebyggelse, skal det kreves nødvendig støyskjerming.
- f) For virksomheter (næring, tjenesteyting, forretninger etc.) skal ny bebyggelse plasseres og utformes slik at den skjerner boligbebyggelse, annen støyfølsom bebyggelse og arealer for lek/rekreasjon mot støy. Aktiviteter og funksjoner som varemottak/-utlevering, dører/porter til verksteder, lager og lignende, avfallshåndtering, plassering av vifter/ventilasjonsanlegg, eller andre funksjoner som kan medføre støy, skal orienteres bort fra boliger og annen støyfølsom bebyggelse og områder regulert for framtidig boligbebyggelse.
- g) Ved oppføring av ny bebyggelse for næring og eller tjenesteyting, og ved større ombygging av eksisterende industrivirksomhet, skal det ved rammetillatelse utarbeides dokumentasjon på at omkringliggende omgivelser (bebyggelse inkludert uteoppholdsarealer) ikke vil bli utsatt for større støy- og vibrasjonsbelastning enn det som er tillatt i henhold til lover, forskrifter og regler (jf. NS8175, NS8176 og T-1442). Eventuelt skal det fremlegges dokumentasjon på tiltak som demper slike belastninger ned til et forskriftsmessig nivå.
- h) For sentrumsnære deler av planområdet kan oppføring av boliger innenfor rød støysone avklares i detaljregulering. Det er et vilkår at gjeldende krav (TEK) til innendørs lydnivåer og tilgang til støyskjermet uteoppholdsareal kan oppfylles. Det skal utarbeides støyutredning i forbindelse med detaljregulering, jfr. T-1442/2016.

2.4 Dokumentasjonskrav i byggesaksbehandlingen

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20 skal det i tillegg til dokumentasjonskrav som følger av byggesaksforskriften dokumenteres følgende:

- Område for uteoppholdsareal (gjelder for søknad om boligformål eller hvis det er eksisterende boliger på eiendommen)
- Plan for opparbeiding av felles uteoppholdsareal (gjelder for søknad om boligformål eller hvis det er eksisterende boliger på eiendommen).

- Ny vegetasjon, evt. eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Areal for snøopplag
- Overvann. Nødvendige arealer for fordrøyning og infiltrering av overvann på eiendommen med dimensjoneringsgrunnlag. Planen skal også vise flomveger gjennom området for tiltaket med oversikt over flomveger oppstrøms- og nedstrøms. Flomveger nedstrøms skal vises fram til nærmeste resipient.
- Anlegg for avfallshåndtering.
- Ivaretagelse av støy som følger av krav, jfr. bestemmelsene 2.3.

Kommunen avgjør hvilke temaer som er aktuelt for det omsøkte tiltaket.

3 PLANKRAV

3.1 Krav om detaljregulering (PBL §27. nr 11)

- a) Det er plankrav for tiltak med ny bebyggelse, nye boenheter eller tiltak som tilrettelegger for nye virksomheter.
- b) Det er plankrav for omforming og fortetting på grunn av støy fra veg og jernbane og for å sikre samordnet og bymessig utbygging. Se også rekkefølgekrav (kap. 7). For tiltak som gir nye/flere boenheter eller vesentlig ny bebyggelse skal det på grunn av støysituasjonen ikke gis fritak fra plankrav.
- c) Ved krav om detaljregulering, skal planområdets utstrekning vurderes i hvert enkelt tilfelle. For nye boenheter skal planområdet være stort nok til at støy fra veg og jernbane kan håndteres og inkludere arealer for lekeplassdekning. For nye virksomheter skal planområdet være stort nok til å sikre utbygging i samsvar med planens intensjoner for omforming. Planområdet skal omfatte nødvendige vegarealer og arealer for grønnstruktur, lek og opphold og ferdsel.
- d) Krav om detaljregulering kan oppfylles gjennom utfylling av områdeplan med forenklet planprosess, når plan- og bygningslovens kriterier for forenklet planprosess er oppfylt.

3.2 Krav til detaljregulering

3.2.1 Krav om føringer for utvikling og samspill med omgivelsene

Detaljregulering skal gi nødvendige føringer for utvikling av områdene, blant annet:

- Hvordan funksjons- og kvalitetskrav jf. bestemmelser i kapittel 2.1 skal ivaretas.
- Prinsipper for organisering av bebyggelse og uteområder innenfor feltet.
- Detaljert fordeling av byggehøyder og etasjetall. Gesims- og mønehøyder.
- Nødvendige rekkefølgekrav for å sikre etablering av lekeplasser, leke- og uteoppholdsareal.
- Lokalisering av private/felles arealer for lek- og uteopphold og nødvendig areal for lekeplassdekning.
- Sikre skille mellom private- og offentlig tilgjengelig område der grønnstruktur grenser mot privat uteområde på bakkenivå.
- Adkomst/avkjøring og parkering. Lokalisering av hovedadkomst for biltrafikk og løsning for parkeringsdekning, fortrinnsvis i kjeller/bygning.
- Hvordan byggelinjer, byggegrenser, frisikt og fortau som nevnt i kapittel 2.2 ivaretas.
- Hvordan hensynet til støy og vibrasjoner jf. bestemmelser i kapittel 2.3 skal ivaretas. Vilkår for å kunne oppføre boliger i rød støysone i sentrumsnære områder.
- Detaljering og presisering av rekkefølgekrav; hvilke arealer, strekninger, funksjoner som skal være sikret/opparbeidet/oppfylt før tiltak.

- Tilpassing til oppdatert status for utbygging av IC på Dovrebanen.
- Gateprofil og behov for areal for gående og syklende, fortau, rabatt og trerekke etc.
- Eventuelt hvilke gater/veger som skal være offentlige.
- Nødvendige rekkefølgekrav for å sikre etablering av infrastruktur (veger, ledningsnett mm)
- Nødvendige rekkefølgekrav for å sikre ivaretagelse av matjord ved utbygging
- Krav som følge av bestemmelsene forøvrig

3.2.2 Etasjetall og grad av utnyttning ved fortetting/omforming

- a) For omforming/fortetting/utbygging er rammene for grad av utnyttning og etasjetall/byggehøyder delt i to ulike grupper.:
 - I søndre del av planområdet og mest sentrumsnært (BNT1-5 og B1-2): Minimum tomteutnyttelse på 100 %-BRA. Minimum 3 etasjer. Framtidig bebyggelse skal framstå som 4-5 etasjers bebyggelse; i hovedsak med gesimshøyde på 4 etasjer med mulighet for toppetasje. Toppetasje skal være tilbaketrukket der det har betydning for solinnfall i bakenforliggende tomt, gårdsrom eller gate.
 - I nordre del av planområdet og lengst fra sentrum (BNT6-8 og B5-7): Minimum 30%-BYA. Bebyggelse bør ha minimum 2 etasjer.
- b) Rammene i punkt a) er veiledende: Grensen mellom søndre og nordre del av planområdet kan justeres. Høyere etasjetall/underetasje kan vurderes der terrengforhold legger til rette for det, og kan ellers tillates for mindre deler av byggeområdene for variasjon og der det er forsvarlig i forhold til eksisterende bebyggelse.

3.2.3 Rammer for omforming til boligbebyggelse og bybebyggelse (BNT og B)

- a) I felt BNT1-BNT8 kan det tillates bolig, næringsvirksomhet som kontorer og annen virksomhet som er forenlig med boligformål og tjenesteyting. Innenfor BNT1 kan det i tillegg tillates hotell eller lignende etter avklaring gjennom detaljregulering. Formålene kan kombineres.
- b) BNT 1-5. Ved omforming/fortetting/utbygging av områdene BNT1-5 kan det tillates konsentrert/tyngre bebyggelse for bolig og/eller virksomheter. Endelige byggehøyder og grad av utnyttning skal fastsettes i detaljreguleringsplan (se rammer i fellesbestemmelse kapittel 4.1.1.)
- c) BNT6-8. Ved omforming/fortetting/utbygging kan det tillates konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokker med vekt på boliger. Endelige byggehøyder og grad av utnyttning skal fastsettes i detaljreguleringsplan (se rammer i fellesbestemmelse kapittel 4.1.1.) Det er en forutsetning for fortetting/omforming at gjeldende krav til lydnivåer i boliger og på uteoppholdsplasser, lekeplassdekning mm kan oppfylles jf. bestemmelse 2.3 og 2.1.5.
- d) I felt B1 og B2 kan det tillates konsentrert boligbebyggelse eller blokkbebyggelse. Endelige byggehøyder og grad av utnyttning skal fastsettes i detaljreguleringsplan. Gjennom B1 er det regulert GTV som snarvegnett for gående. Den kan om det er hensiktsmessig forlenges mot jernbanen og eller Storgata, med avklaring gjennom detaljregulering. Det skal tilrettelegges for urbant landbruk i deler av utbyggings-områdene B1 og B2. Matjordlagt skal ivaretas ved utbygging, (se også bestemmelse 7.4.6 Urbant landbruk og 7.4.7. Bevaring av matjord i utbyggingsområder).
- e) Omforming/fortetting i felt B5, B6 og B7 kan tillates med konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokker. Endelige byggehøyder og grad av utnyttning skal fastsettes i detaljreguleringsplan (se rammer i kapittel 4.1.) Det er en forutsetning for fortetting/

omforming at gjeldende krav til lydnivåer i boliger og på uteoppholdsplasser, lekeplassdekning mm kan oppfylles. (Se også bestemmelse 2.3 om støy og vibrasjoner.)

- f) For alle felt skal helt eller delvis sluttet bebyggelse (karréer) vurderes som tiltak for å støyskjerme uteoppholdsarealer på bakkeplan.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5, 1. pkt. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) For hele planområdet, med unntak av områdene B₃ og B₄ (regulert til hensynssone bevaring, se bestemmelse 5.2.2), er det en langsiktig målsetting om omforming/fortetting og økt grad av utnytting. Det er plankrav for alle tiltak som kan føre til nye boenheter eller som er ledd i tilrettelegging av eksisterende eiendommer for nye virksomheter (kapittel 3).
- b) For eksisterende boliger og virksomheter kan det tillates vedlikehold av eksisterende bebyggelse, samt tilbygg/påbygg og oppføring av mindre bygg som garasjer og boder, gjerder, støyskjermer og lignende. Dette kan tillates uten plankrav når det er åpenbart at tiltakene ikke fører til nye boenheter, ikke fører til ny, endret eller vesentlig utvidet bruk av bebyggelsen og det ikke medfører nedbygging av arealer som trengs for å oppfylle kravet til uteoppholdsareal for boliger (2.1.5) eller snarvegnett for gående (2.1.6) og ellers ikke er i strid med områdereguleringsplanens hensikt. Ved tvil, skal det kreves detaljregulering i samsvar med plankrav i kapittel 3.

Der ikke annet er angitt, skal etasjetall, byggehøyder, plassering og avstander være innenfor rammen av PBL §29.4.

- c) Alle tiltak skal ha høy kvalitet i arkitektonisk formgivning og materialbruk, framstå som moderne og bymessig, følge opp intensjonene om høyere utnyttelse av et sentrumsnært område og oppfylle aktuelle krav og retningslinjer for estetikk og byggeskikk. (Se bestemmelse 2.1.4.)
- d) For alle boenheter skal gjeldende arealkrav til lek og uteopphold være oppfylt (bestemmelse 2.1.5). Det er ikke tillatt å øke andelen bebygd areal (BYA) på eiendommer med boenheter der gjeldende arealkrav til lek og uteopphold ikke er oppfylt.
- e) Skjemmende utelagring tillates ikke. Eventuell utelagring krever skjerming og/eller overbygging og skal være godkjent av kommunen.

4.1.2 Boligbebyggelse B₁₋₇

- a) Innenfor B₁₋₇ kan det tillates boligbebyggelse med tilhørende anlegg. For fortetting og omforming, se plankrav i kapittel 3.
- b) For felt B₁ og B₂, se plankrav i kapittel 3.
- c) Eksisterende frittliggende boligbebyggelse i felt B₃, B₄, B₅, B₆ og B₇ med tilhørende anlegg, tillates videreført. For tiltak knyttet til eksisterende boenheter, se kapittel 4.1.1. For nye boenheter, se plankrav i kapittel 3. Se også krav i bestemmelse 5.2. b) om hensynssone bevaring av kulturmiljø for område B₃ og B₄.

4.1.3 Uteoppholdsareal/lekeplass (UL)

UL1 skal være kvartalslekeplass og uteoppholdsområde for omkringliggende byggeområder (BNT3, BNT4, BNT5, B1 og B2). Området skal framstå som parkmessig opparbeidet og tilrettelagt for lek, aktivitet, rekreasjon og sosiale møteplasser. Lokalisering og utforming av arealet kan justeres i detaljreguleringsplan, men området skal være samlet, ikke mindre enn 1,5 daa, ha hensiktsmessig plassering og form og gode solforhold. Mer detaljerte krav til utforming og innhold skal avklares i detaljreguleringsplan. Områdene skal være private/felles for boliger i tilhørende felt.

4.1.4 Bolig/næring/tjenesteyting - BNT

- a) I felt BNT1-BNT8 kan det tillates blandede formål for bolig, næringsvirksomhet som kontorer og annen virksomhet som er forenlig med boligformål og tjenesteyting. For foretting, omforming og tilrettelegging for nye virksomheter, se plankrav i kapittel 3.
- b) Eksisterende bebyggelse i BNT1-8, med boliger, industri og næringsvirksomhet, tjenesteyting og gartneri, kan videreføres og utvikles. For nye boenheter og tilrettelegging for nye virksomheter, se plankrav i kapittel 3. For tiltak for eksisterende boenheter og eksisterende virksomheter, se bestemmelse 4.1.1.
- c) Av hensyn til omkringliggende boligmiljø og områder regulert for framtidig boligbebyggelse, skal forebygging av støy, utslipp og lukt vektlegges særskilt ved søknad om tillatelse til tiltak i BNT1-8. Se bestemmelse 2.3 g).
- d) Innenfor BNT8 kan det tillates oppført industribygg for eksisterende virksomhet uten ytterligere plankrav. Så lenge det er industrivirksomhet i område BNT8 er det krav om inngjerding av utearealer som brukes i industrivirksomhet (gjelder ikke parkeringsplasser). Bygning kan inngå i inngjerding. Det kan tillates oppført industribygg inntil formålsgrænse for friområde GF5 forutsatt at veggen har materialbruk og utforming som er estetisk og funksjonelt egnet som vegg i friområde. Det er også et vilkår at veggen håndterer tilpassing til naturlig terrenghøyde i friområde GF4 og GF5 og at tiltaket ikke fører til vesentlig inngrep og/eller varige endringer i GF5. Se bestemmelser om buffer/skjerming i friområde GF 4 og 5 (kapittel 4.2.2) og rekkefølgebestemmelser (kapittel 7).

4.1.5 Bolig/forretning/næring/tjenesteyting BFNT1 («Mesna auto»)

BFNT kan brukes til bolig, næring eller tjenesteyting. Forretning kan tillates for handel med plasskrevende varegrupper som møbler, brun- og hvitevarer, landbruksmaskiner, motorkjøretøy, byggevarer mm. Det tillates ikke alminnelig detaljvarehandel med utvalgsvarer for forbrukermarkedet.

Ved omforming/fortetting/utbygging kan det tillates konsentrert/tyngre bebyggelse. Ny bebyggelse langs Storgata skal ha fasader plassert i byggelinje jf. bestemmelse 2.2.d). For nye bygninger og anlegg skal det kreves minimum tomteutnyttelse på 100 %-BRA.

Det kan tillates maksimal byggehøyde på c+160 m.o.h., dvs opptil ca. 12m målt fra Storgatas plan. Mot Storgata skal bebyggelsen ha skråtak/saltak som er tilpasset eksisterende bebyggelsen sørover langs Storgata. Flatt tak kan tillates forutsatt at toppetasje innenfor angitt maksimal byggehøyde, er tilbaketrukket med minst 3m fra hovedfasade mot Storgata.

For omforming, se forøvrig rammer for fellesbestemmelser kap. 4.1. Det er ikke plankrav for BFNT1.

4.2 Grønnstruktur

- a) Alle friområder/grønnstrukturområder skal være åpne og offentlig tilgjengelige. Områdene skal i størst mulig grad skjøttes som naturlige områder og/eller opparbeides i samsvar med bestemmelsene nedenfor.
- b) Naturlige flomveger, fordrøyning og infiltrasjon av overvann skal opprettholdes som ledd i det offentlige systemet for å håndtere overvann i bydelen. All grønnstruktur kan uformes slik at det inngår i flomveier i bydelen. Det tillates ikke at infiltrasjon og fordrøyning av overvann fra byggeområder legges til friområder.

4.2.1 Turveg GTV

- a) Turveger fra B1/B2 og sørover til Skogvegen skal være universelt utformet og ha standard og bredde som tillater vinterbrøyting. Traseer for vinterbrøyting skal utstyres med belysning. Øvrige traseer kan ha enklere standard.
- b) I området ved GF1 og 2 skal det være gjennomgående strekninger med turveger (GTV) som forbindelser mellom Storgata, nett for gående som beskrevet i kap. 2.1.6 og Skogvegen med gangbru over jernbanen og gangveg til stasjonen. Turvegene skal ellers utformes og tilpasses som en integrert del av friområdene. Trase for turveg kan justeres i forhold til vist trasé i plankartet der det er hensiktsmessig eller nødvendig for tilpasning til friområdet og/eller bevaring av verdifulle vegetasjonsområder.

4.2.2 Friområde GF

- a) GF1 og GF2 skal dekke funksjon som sentrallekefelt for omkringliggende bebyggelse og inngå i den overordnede grønnstrukturen i Moelv. Områder med furuskog med tilhørende naturlig markdekke skal bevares. Eksisterende skogsvegetasjon for øvrig skal opprettholdes så langt det er mulig, skjøttes på hensiktsmessig måte med forsiktig tilrettelegging for barns egenorganiserte lek og utvikling av motoriske ferdigheter i naturlige omgivelser. Ved eventuell fornyelse av vegetasjon, skal det bare brukes arter som forekommer naturlig i Moelvområdet.
- b) Innenfor GF1 kan det tillates etablert turveg som ledd i nett for gående som beskrevet i bestemmelse 2.1.6.
- c) Opparbeiding for sentrallekefelt/balløkke skal etableres innenfor GF2. GF2 skal utformes slik at det også fungerer for overvann jf. bestemmelse 4.2 b).
- d) Deler av område GF1 og GF2 kan opparbeides som kvartalslekeplass for boliger i BNT1-2. Anlegg for lek skal legges til områder med mindre bevaringsverdig vegetasjon. Plassering og opparbeiding kan kreves avklart i detaljregulering (se plankrav 3.1.c).
- e) GF3 skal være friområde. Området kan opparbeides parkmessig og må utformes med hensyn til regulert gang- og sykkelveg med undergang under jernbanen. Området skal dekke funksjon som kvartalslekeplass for boliger ved fortetting/omforming i B3, B4, B5 og BNT7. Ved utforming av GF3 skal det tas hensyn til områdets naturlige funksjon som flomvei med fordrøyningsområde for overvann.
- f) GF4 skal ha vegetasjon og kan tilrettelegges for ferdsel med en enkel turveg/tursti. Fortau langs Storgata kan tillates innenfor området. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes og skjøttes som vegetasjonsskjerming foran BNT8. Ved nyplanting skal det fortrinnsvis velges arter som naturlig forekommer i distriktet.
- g) GF5 skal opprettholdes som et naturpreget grøntområde og som buffer mellom næring og bolig. Eksisterende vegetasjon skal opprettholdes og skjøttes slik at naturmangfoldet

oppretholdes. Enkle tiltak for ferdsel (stier) kan tillates og det kan tilrettelegges for opphold og sosiale møteplasser. Det tillates ikke parkering, utelagring eller annen bruk/andre tiltak i området. Dersom det i BNT8 oppføres industribygg med vegg i formålsgrensen mot friområdet, skal krav angitt i bestemmelse for BNT8 oppfylles (se bestemmelse 4.1.4 og 7.1.2.b).

- h) Bestemmelsen om buffersone/skjerming i GF4 og GF5 gjelder så lenge det er industrivirksomhet eller lignende på eiendommen Storgata 38 (383/89 m fl.) Dersom eiendommen i framtida tas i bruk til boligformål eller annen virksomhet som etter kommunens skjønn ikke krever innsynsskjerming, kan GF4 og GF5 skjøttes uten krav om skjermingseffekt.

4.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.3.1 Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur

- a) Alle offentlige gater og veger skal utformes i samsvar med kommunens retningslinjer for gater og veger og/eller statens vegvesens håndbøker og utstyres med gateløys i samsvar med gjeldende retningslinjer. Ved omforming av tilliggende byggeområder, skal gateprofil og behov for areal for gående og syklende, rabatt og trekke etc. avklares i detaljreguleringsplan.
- b) For alle regulerte vegarealer kan bredder og gatetverrsnitt vurderes nærmere i detaljregulering tilpasset trafikkmengde og funksjon for gående og syklende. Se også bestemmelse 2.1.6 om nett for gående og forutsetning om samspill med turveger og snarveger gjennom byggeområdene.
- c) Alle regulerte vegarealer som gir gjennomgående gangforbindelse mellom offentlig veger og turveger/friområder og lignende, skal være åpne for allmenn ferdsel til fots eller på sykkel.
- d) Alle nye boenheter og ny bybebyggelse skal ha adkomst via regulerte adkomstveger. Det skal ikke tillates ny/utvidet bruk av eksisterende avkjøringer til veg V12 (fv213 Storgata).

4.3.2 Kjøreveg (V)

- a) Gjennomgående gang- og sykkeltrasé. V1, V3 skal inngå i en gjennomgående ferdselsåre for gange og sykkel parallelt med Storgata.
- b) Veg V1 og V3 skal være adkomst for eksisterende bebyggelse og eiendommer. Vegene skal betjene nødvendig adkomst til eksisterende bebyggelse og for øvrig skjermes mot biltrafikk som del av gang- og sykkeltrasé jmfør punkt a). Kjøreadkomst via V1 og V3 ved omforming til ny bybebyggelse kan ikke tillates uten avklaring i detaljregulering.
- c) Veg V1 og V3 skal ha kjørebane og fortau. V3 har reguleringsbredde tilpasset eksisterende bebyggelse. Dersom denne rives, skal gatebredden revurderes i detaljregulering. Dersom V1 og V3 gjennom reguleringsplan avklares for gang- og sykkeltrafikk med adkomst til få boliger (maks 10 boenheter), kan et smalere vegprofil for blandet trafikk («kjørbar gangveg») avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- d) Veg V2 og V4 skal være hovedadkomst for kjøretrafikk til ny bybebyggelse i område BNT1, BNT2, BNT3, BNT4, BNT5 og ny boligutbygging i B1 og B2. Lokalisering og fordeling av kjøreadkomst for ny bybebyggelse skal avklares i detaljreguleringsplan. V2 og V4 skal være offentlige.
- e) Veg V2 og V4 skal utformes som hovedgater for adkomst til bydelen og ha tosidig fortau og ensidig grønn rabatt med trekke. Det kan tillates parkeringslommer kombinert med

trekke i rabatt. Snuplass i enden av vegen skal utformes som «en plass» eller et «et sted», fortrinnsvis i form av rundkjøring, med grønn rabatt og tuntre. Rundkjøring for å unngå behov for rygging.

- f) Veg V6 skal betjene nødvendig adkomst til eksisterende bebyggelse og sikre framtidig adkomst når avkjørselssanering blir iverksatt for eiendommene med adresse Storgata 50 og 52. Gjennom detaljregulering kan det tillates at V6 også er kjøreadkomst til nordre deler av B1 og B2. V6 skal etableres som privat adkomst, men om den også skal benyttes som adkomst til B1 og B2 kan overtakelse til offentlig veg avklares.
- g) Veg V7 (Boligvegen) skal opprettholdes som gjennomgående kjøreveg så lenge det er plankryssing Boligvegen/Dovrebanen. Når planovergang erstattes med planskilt kryssingspunkt, skal gata tjene som adkomst for boliger i B3, B4 og B5, friområde GF3 og ferdselsåre for gående og syklende. V7 er offentlig veg.
- h) Veg V8 og V9. Eksisterende bruk som privat adkomst kan opprettholdes. V9 skal være åpen for allmennheten for offentlig ferdsel til fots og på sykkel for adkomst til friområde GF5 og friluftsområde FL. Tilrettelegging for offentlig veg krever avklaring i detaljregulering. Ved foretting/omforming skal vegen opparbeides som offentlig veg og adkomstgate for boligbebyggelse.
- i) Veg V10 skal være adkomst til boliger på eiendommen 381/19 og åpen for allmennheten for offentlig ferdsel for gående og syklende til friluftsområde FL. Privat veg kan opprettholdes. Endring til offentlig veg kan tillates.
- j) Veg V10 kan utformes som veg for blandet trafikk (kjørbar gangveg) innenfor regulert bredde med adkomst til eksisterende boligeiendommer 381/25 og 381/19 (maks 10 boenheter).
- k) V11 skal benyttes som privat adkomstveg for eiendommer i felt BFNT1 og tilstøtende eiendommer utenfor planområdet. Det gjelder eiendommen 378/490, 378/1/75, 378/525 og 378/41, samt adkomst for gående og syklende til regulert lekeareal på 378/1 m fl. V11 skal være privat veg. Trygg ferdsel for gående skal sikres.
- l) V12 er offentlig veg og utgjør del av fylkesveg 213 Storgata.

4.3.3 Gang og sykkelveg (GS)

I område GS skal det etableres gang- og sykkelforbindelse til framtidig undergang under jernbanen. Ferdselsåren skal ha belysning og standard for vinterbrøyting og inngå i overordnet grønnstruktur som forbindelse til friområder ved Mjøsa.

4.3.4 Jernbane (J)

Regulert jernbaneformål angir areal for eksisterende jernbanetrasé.

4.3.5 Jernbane kombinert med veg (JV) - Kombinerte samferdselsformål

Feltet viser eksisterende planovergang der Boligvegen krysser Dovrebanen.

4.4 Friluftsområde – lekeplass (FL)

- a) I område FL kan det tillates tilrettelegging for lek, aktivitet og friluftsliv. Det skal legges vekt på forsiktig tilrettelegging for barns egenorganiserte lek og utvikling av motoriske ferdigheter i naturlige omgivelser. Naturterreng og naturlig forekommende bunndekke og høyere vegetasjon skal i hovedsak opprettholdes. Inngrep i naturlig terreng og vegetasjon skal begrenses, men det kan tillates rydding/planering av et mindre område for tilrettelegging for

ballspill og tilrettelegging av oppholdsplasser. Eksisterende skogsvegetasjon skal opprettholdes så langt det er mulig og forynges og skjøttes på hensiktsmessig måte. Ved eventuell planting av nye trær, skal det bare brukes arter som forekommer naturlig i distriktet.

5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§12-6, 12-7 og 11.8)

5.1 Sikrings, støy og faresoner

5.1.1 Frisiktsone (H140)

I frisiktsoner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

5.1.2 Støysone (H210)

Angir rød støysone langs veg og jernbane. Se bestemmelser om støy i kap. 3.2.

5.1.3 Støysone (H220)

Angir gul støysone langs veg og jernbane. Se bestemmelser om støy i kap. 3.2.

5.2 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

5.2.1 Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)

Hensynssonen angir del av registrert naturtype «Artsrik vegkant» som i hovedsak ligger innenfor jernbaneareal. Det tillates ikke tiltak eller bruk som kan skade naturmiljøet.

5.2.2 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)

- a) Bygningen, «Flata», i område BNT3, skal bevares. Eksisterende bygning har kvaliteter i byggeskikk, materialbruk og utforming, som representerer tidsdybden i området og som skal videreføres og utnyttes til områdets beste i framtidig fortetting og omforming. Vinduer skal ved vindusutskifting tilbakeføres til opprinnelig format og form. Tilrettelegging for framtidig bruk av bygningen kan tillates i samråd med antikvarisk myndighet. Alle tiltak og bruksformål som fremmer bevaring og tilbakeføring, kan tillates uten plankrav.
- b) Boligområdene B3 og B4 «Celluloseoa» Hensynssonen omfatter bygningene og kulturmiljøet i områdene B3 og B4. Tiltak innenfor hensynssonen skal planlegges i dialog med byggesaksmyndighet og antikvarisk myndighet.

Bevaring og tilpasning; For alle eiendommene skal de opprinnelige boligene med tilhørende uthus bevares i nåværende form. Dette gjelder bygningenes eksteriør. Ved eventuell ombygging kan det vurderes tilbakeføring til opprinnelig form. Det kan tillates økt bruksareal i bygninger, seksjonering og eventuelt fradeling forutsatt at tiltaket tilpasses bygningsmiljøet. Det kan tillates tilbygg, nye bolighus og uthus med tilsvarende form og volum som de opprinnelige, organisert i lignende mønster som nåværende. Det nye kan kjedes sammen med det gamle. Nye bygg kan ha dagens formspråk og detaljering.

6 BESTEMMELSESOMRÅDER (#1) og (#2)

6.1 Sone langs fv.213, Storgata (#1)

Dette er en sone (#1) for sikring av mulig fortaus etablering langs Storgata.

6.2 Sone langs Dovrebanen (#2)

- a) Dette er en sone for hensyn til banen og tilpasning mellom byggeområder og bane. Ved søknad om tiltak nærmere enn 30m fra banen gjelder jernbanelovens §10.
- b) Med forbehold om sporeiers godkjenning, kan det innenfor sonen, tillates terrengendringer, planering og opparbeiding/beplantning, turveger/snarveger, bruk av arealer til parkering mm. som del av byutvikling.
- c) I påvente av avklaring av trasé for IC-dobbeltspor for Dovrebanen, er det en forutsetning for alle tiltak at tiltakene etter sporeiers og kommunens skjønn ikke er til hinder for framtidig framføring av dobbeltspor og at alle tiltak innenfor sonen kan avvikles eller flyttes hvis nødvendig for framføring av dobbeltspor.
- d) Framtidig arealbruk og detaljert grense mot jernbaneformål må avklares i detaljregulering. Se plankrav i kapittel 3. Se bestemmelser i kapittel 2.2.2 om byggegrenser langs jernbanen.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Før opprettelse av eiendom

Relevante krav i bestemmelser for rekkefølge i tid i kap. 7.4 og gjeldende plankrav i kap. 3 skal være oppfylt slik at nødvendige areal til veger, infrastruktur og lekeplassdekning er avklart for grenseendringer eller fradeling.

7.1.1 Nødvendig arealer til nærlek og uteoppholdsareal

For eiendommer med eksisterende eller framtidige boliger kan det ikke tillates fradeling eller endringer i eiendomsgrenser uten at det er dokumentert at arealkrav til lekeplass-/uteopphold kan dekkes for både eksisterende og framtidige boenheter.

7.1.2 Erstatningsareal for strøkslekeplass og kompenserende tiltak ved reduksjon av regulert friområde på 383/10.

- a) Før det kan gis tillatelse til grensejustering/fradeling fra eiendom 383/10 (tidligere friområde) for utvidelse av industritomt Storgata 38 (383/129 m. fl.) innenfor BNT8, skal erstatningsareal for lekeplass på del av 381/1, være fradelt og sikret som friluftsområde/strøkslekeplass (FL).
- b) I tillegg skal det foreligge søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg for utvidelse av eksisterende industrivirksomhet. I forbindelse med søknad om tiltak, skal skjøtsel av buffer-/skjermingssone på del av GF4 og GF5, materialbruk og utforming av gjerde og/eller vegg for industribygg i formålsgrænse mot GF5 skal være avklart. Fradeling av areal for etablering av ny/annen virksomhet eller for bruk til utendørs lagerareal e.l. kan ikke tillates.

7.2 Før rammetillatelse

Relevante krav i rekkefølgebestemmelser i kap. 7.1 og 7.4 og gjeldende plankrav i kap. 3 skal være oppfylt.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Relevante krav i rekkefølgebestemmelser i kap. 7.1 og 7.4 og gjeldende plankrav i kap. 3 skal være oppfylt.

- b) Det skal ikke gis ferdigattest før alle krav er oppfylt. Kommunen kan etter skjønn gi midlertidig brukstillatelse på vilkår av at det foreligger en plan for ferdigstilling så fort som mulig og senest ett år etter at brukstillatelse er gitt.
- c) BNT 8. Før ny bebyggelse (påbygg, tilbygg, nybygg) til industriformål tas i bruk innenfor område BNT 8 skal buffer-/skjermingszone med vegetasjon, samt gjerde være etablert som beskrevet i bestemmelse 4.1.d) og 4.2.2. f), g) og h). Kravet gjelder ikke dersom eiendommen tas i bruk til bolig eller lignende.

7.4 Rekkefølge i tid

7.4.1 Trasé for IC med dobbeltspor på Dovrebanen- begrensninger inntil vesentlig ny utbygging kan tillates

Det kan ikke tillates nye boenheter eller ny bybebyggelse på jernbanenære deler av BNT 1, 3, 4, 6 og 7 eller vesentlige tiltak for tilrettelegging for nye virksomheter før framtidig trasé for Dovrebanen er avklart. Mindre tiltak for eksisterende boenheter og eksisterende virksomheter kan tillates. Nærmere tilpasninger og mulighet for etappevis utbygging skal avklares gjennom detaljregulering.

7.4.2 Planovergang for Boligvegen x Dovrebanen kan ikke stenges før ny sikker kryssing er etablert

- a) Kryssingspunktet skal opprettholdes inntil annen sikker planskilt kryssing er etablert for gang- og sykkeltrafikk og motorkjøretøy.
- b) For gang- og sykkeltrafikk kreves det nytt kryssingspunkt nær Boligvegen for å ivareta overordnet grønnstruktur med forbindelse fra boligområdene til friluftsområder langs Mjøsa.
- c) Kryssingspunkt for motorkjøretøy skal erstattes med nytt planskilt kryssingspunkt i nordre del av Moelv byområde.

7.4.3 Det kan ikke tillates vesentlig ny utbygging uten sikker kryssing av Dovrebanen for gående og syklende.

- a) Det kan ikke tillates nye boenheter eller vesentlig ny aktivitet uten at sikker kryssing av Dovrebanen er sikret som beskrevet i bokstav b, c og d:
- b) Før det kan tillates utbygging og økt aktivitet i nordre del av planområdet, skal det være etablert planskilt kryssingspunkt (undergang eller bru) for trafikk som nå krysser Dovrebanen på planovergang i Boligvegen. Hensikten er å unngå tiltak som kan gi økt trafikk på planovergangen av hensyn til sikkerhet langs jernbanen. Dette gjelder nye boenheter og vesentlig ny bebyggelse i felt B5, B6, B7 og BNT6 og 7. Bestemmelsen gjelder tilsvarende også for BNT8, men det kan tillates tilbygg for eksisterende industrivirksomhet (Ringsaker Industriservice).
- c) Før det kan tillates utbygging og økt aktivitet i søndre del av planområdet, skal det være etablert sammenhengende gang- og sykkelforbindelse mellom det aktuelle byggeområdet og gangbrua over Dovrebanen ved Skogvegen. Kommunen kan kreve at denne skal etableres (midlertidig eller varig) langs Dovrebanen. Kravet gjelder nye boenheter og vesentlig ny bebyggelse i område BNT1, BNT3, BNT4, B1 og B2. Hensikten er å sikre at gang- og sykkeltrafikk med målpunkt vest for Dovrebanen kanaliseres mot eksisterende planskilt kryssing over Dovrebanen ved Skogvegen.

7.4.4 Avkjørselssanering

- a) Eksisterende avkjørsler fra fv213 Storgata kan ikke stenges før det er etablert ny adkomstveg for aktuelle eiendommer i samsvar med reguleringsplankart.
- b) V3 skal være etablert med gangforbindelse (GTV) i forlengelsen av V3 til V2 før avkjørsler til fv. 213 fra eiendommer innen BNT5 kan stenges. Eksisterende veg (GNBN 381/4) innenfor BNT3, BNT4 og BNT5 må opprettholdes inntil V3 er etablert.
- c) V6 må være etablert før eksisterende avkjørsler fra boligeiendommer til fv213 kan stenges. Eksisterende veg (GNBN 381/4) i B3 og B4 må opprettholdes inntil V6 er etablert.

7.4.5 Opprettholdelse av landbruksproduksjon

Arealer med dyrket mark innenfor B1, B2, skal holdes i drift/landbruksproduksjon inntil utbygging er aktuelt.

7.4.6 Urbant landbruk

Innenfor utbyggingsområde B1 og B2 skal det gjennom detaljreguleringsplanen sikres arealer for urbant landbruk i form av parsellhager eller fellesområder for dyrking. Se bestemmelse 3.2.3. d)

7.4.7 Bevaring av matjord i utbyggingsområder

Overskytende matjord i byggeområder skal ivaretas. Gjenbruk av matjord ved urbant landbruk, nydyrking, jordforbedring og/eller andre jordbruksformål skal benyttes på nære landbruks-eiendommer. Før igangsettelse av utbygging kreves dokumentasjon på at matjord som flyttes håndteres i tråd med bestemmelsene.

OPPLYSNINGER OG DEFINISJONER

PBL - Plan- og bygningsloven

BYA Beregnes etter Teknisk forskrift (TEK) § 5-2. Overflateparkering skal medregnes med 18 m2 pr. biloppstillingsplass.

%-BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet. Beregnes med utgangspunkt i Teknisk forskrift § 5-3.

UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK kap. 8 og 12.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunen v/Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

KOMMUNALE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Der annet ikke er bestemt i disse reguleringsbestemmelsene, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer (eller senere versjonen som erstatter disse):

- Bestemmelser til pbl §11-9 nr 3 – Tilknytningsplikt til fjernvarme. (Bestemmelse 1.6 nr 1 og vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)

- Bestemmelser til pbl §11-9 nr 5 – Parkering i Ringsaker kommune. (Bestemmelse 1.14 og vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Bestemmelser til pbl § 11-9 nr 5 - Skilt og reklameinnretninger i Ringsaker kommune, (Bestemmelse 1.13 og vedlegg 2 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007, jf. bestemmelse 1.12 til kommuneplanen arealdel
- Kommuneplanens bestemmelser om arealer for lek og rekreasjon (kap. 1.9 i kommuneplanens arealdel 2014-2025).

NATURMANGFOLD OG FORSKRIFT OM FREMMEDE ORGANISMER

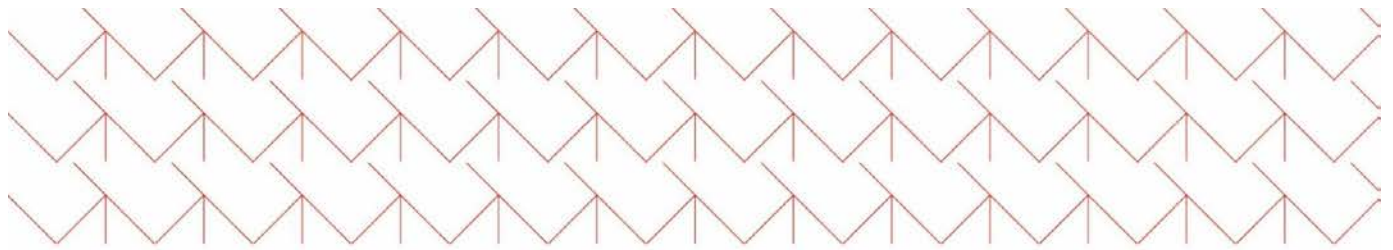
Det er registret fremmede/uønskede arter i/ved planområdet. Det vises til forskriftens aktsomhetsplikt i § 18 og krav om tiltak i § 24.

I forskriften §24 punkt 4 heter det:

Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

JERNBANELOVEN

Jernbanelovens § 10. Utdrag fra lovteksten: «Det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. Dette gjelder også dersom det foreligger reguleringsplan med annen byggegrense eller det med grunnlag i annen lov er gitt rett til å etablere anlegg eller installasjon innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje. I tilfeller nevnt i annet punktum, skal tillatelse alltid gis hvis det ikke foreligger særlige grunner for avslag..... Kjøreveiens eier kan fastsette vilkår for tillatelsen etter første ledd. Vilårene skal særlig ivareta hensynet til jernbanesikkerheten, jernbanens uforstyrrede drift og behovet for vedlikehold og eventuell mulig senere utvidelse av kjøreveien.....»



Ringsaker
kommune

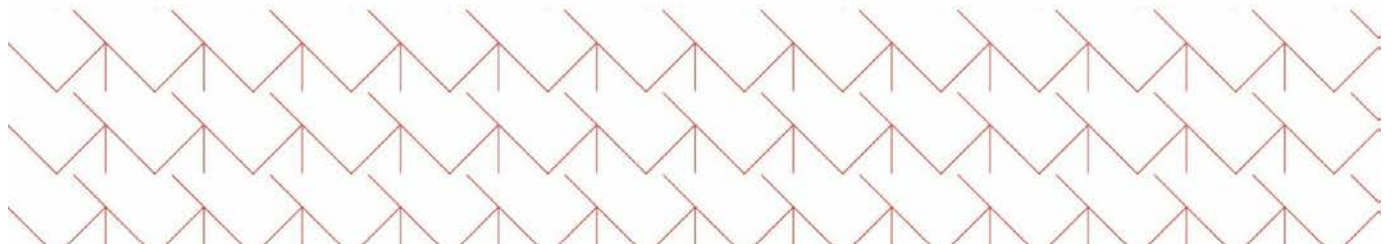
Områderegulering for MOELV NORD Planbeskrivelse

Datert 17.04.2020

Sist revidert dato: 19.03.2021

ArkivsakID: **18/7211** PlanID: **2019020931**

Vedtatt av kommunestyret 21.04.2020 Sak 025/21



Innholdsfortegnelse

1	Planens hensikt og bakgrunn	3
1.1	Hensikt.....	3
1.2	Bakgrunn for planen.....	3
1.3	Forholdet til forskrift om konsekvensutredning	4
1.4	Forhold til overordna planer	5
1.4.1	Planer under arbeid.....	6
2	Beskrivelse av planforslaget med retningslinjer for detaljregulering	6
2.1	Områdereguleringsplanens avgrensning.....	6
2.2	Beskrivelse av prinsipper for framtidig utvikling.....	7
2.3	Planbeskrivelsen som retningslinje for bruk av områdereguleringsplanen.....	7
2.4	Mer om plankrav	8
2.4.1	Områder med plankrav	8
2.4.2	Størrelse på planområder ved detaljregulering	8
2.4.3	Tema ved detaljregulering.....	8
2.5	Mer om rekkefølgekrav	10
2.5.1	Hovedtrekk ved rekkefølgekrav	10
2.5.2	Mulighet for endringer og unntak fra plankrav og rekkefølgekrav	10
2.5.3	Om rekkefølgekrav for utvidelse ved Ringsaker Industriservice AS.....	11
2.6	Mer om tema som er felles for eller berører flere arealbruksformål	12
2.6.1	Estetikk, byggeskikk og utforming av bebyggelse og anlegg.....	12
2.6.2	Terrengbehandling og overvannshåndtering	12
2.6.3	Byggelinjer, byggegrenser og frisikt langs veg	13
2.6.4	Byggegrenser langs jernbanen	13
2.6.5	Byggehøyder arealbruksformål og utnyttelse	13
2.7	Mer om byggeområdene.....	15
2.7.1	Boligbebyggelse (B) - Områder for omforming til tettere boligbebyggelse / lavblokk .	15
2.7.2	Bolig, næring og tjenesteyting (BNT) – Industri og næringsområder for omforming...	16
2.7.3	Bolig, forretning, næring og tjenesteyting (BFNT) – Framtidig omforming	16
2.8	Mer om samferdsel, infrastruktur og byggegrenser	16
2.8.1	Hovedgatenettet, adkomstgater, avkjørsler og parkering	16
2.8.2	Gang og sykkelveg, fortau og turveg	17

3	Utredningstema og virkninger av planforslaget.....	18
3.1	Bebyggelsesstruktur og byggehøyder	18
3.1.1	Framtidig utvikling og omforming	18
3.1	Næring og omforming av næringseiendommer.....	19
3.1.1	Eksisterende virksomheter, dagens bruk og mulig endring	19
3.1.2	Trafikk og trafikkmengder	19
3.1.3	Gatenett, avkjørsler og gang- og sykkelveger	20
3.2	Grønnstruktur, leke- og uteoppholdsareal, friområder og ferdselslinjer	21
3.3	Kulturminner/kulturmiljø- kulturlandskapsområder	23
3.4	Boligkvalitet, tilgjengelighet/universell utforming og parkering	24
3.5	Miljøhensyn (trafikkstøy, jernbanestøy, industri, transport og utslipp)	25
3.6	Kommunalteknisk Infrastruktur	25
3.7	Samfunnsikkerhet og beredskap – oversikt.....	26
3.8	Miljøfaglige forhold, støy, støv og forurensning	28
3.9	Naturmangfold	29
3.10	Barn og unge og folkehelse	30
3.11	Universell utforming.....	31
3.12	Omdisponering av LNF områder - urbant landbruk - matjordhåndtering.....	32
3.12.1	Omdisponering til friluftsområde (FL1).....	32
3.12.2	Omdisponering til utbygging på dyrka mark - innslag av urbant landbruk (B1-B2)	32
3.12.3	Ivaretagelse av matjord ved utbygging	32
3.13	Energi og miljøvennlige energikilder, klima	32
3.14	Radon.....	32
3.15	Kollektivtransport.....	32
3.16	Oversikt over gjeldende og igangsatte reguleringsplaner	33
3.16.1	Reguleringsplaner som erstattes/oppheves eller delvis erstattes – oversikt	33
3.16.2	Tilgrensende reguleringsplaner	33
3.17	Andre virkninger og forhold	33
3.17.1	Gjennomføring	33
3.17.2	Eiendomsforhold	33
3.17.3	Økonomiske konsekvenser for kommunen og spørsmål om utbyggingsavtale.....	34
3.17.4	Konsekvenser for næringsinteresser	34
3.18	Dagens og framtidig planlagt arealbruk	34
4	Planprosess og medvirkning.....	35

4.1	Forberedelsesfase/mandat/oppstartsfas/høring.....	35
4.2	Redegjørelse for endringer underveis i planprosessen.....	36
4.2.1	Planhistorikk, endringer etter offentlige høringer	36
4.2.2	Begrenset høring på bakgrunn av uttalelser for område B3 og B4.....	38
4.2.3	Begrenset høring pga vedtak KST-004/21.....	38
4.3	Sluttbehandling	39
5	Henvisninger til plangrunnlaget	40
5.1	Trykte vedlegg	40
5.2	Utrykte vedlegg	40
5.3	Annet plangrunnlag.....	40
5.3.1	Planhistorikk.....	40

1 Planens hensikt og bakgrunn

1.1 Hensikt

Hensikten med områdereguleringsplanen er å stimulere til vekst, byutvikling og økt attraktivitet. Rammer for omforming og fortetting i dette sentrumsnære planområdet oppdateres og fornyes i tråd med prinsippene i nasjonale føringer for samordnet bolig- areal og transportplanlegging. Plangrunnlaget skal være funksjonelt for å takle vekst. Det er et generelt mål å øke graden av utnytting. Gode bokvaliteter skal ivaretas.

1.2 Bakgrunn for planen

Planforslaget utløses med bakgrunn i to private planinitiativ, Storgata nord (a) og Storgata 78-46 (b). På bakgrunn av føringer i kommuneplanen og kompleksiteten i planinitiativene for Storgata nord og Storgata 78 utarbeides det nå en samlet områdeplan. Den skal legge føringer for framtidig utvikling for disse sentralt beliggende områdene mellom Dovrebanen og Storgata.



Figur 1 De to omtalte områdene for tidligere planforslag innenfor planområdet vises her.

- a) Rødt er opprinnelig planområde for "Storgata nord", grønt viser varslet maksimal utvidelse.

b) Blått er planområde for "Storgata 78".

Planen er en områderegulering som angir prinsipper for ønsket utvikling, men uten at det er tatt detaljert standpunkt til alt. Dette må tas med i betraktning ved bruk av plankart og bestemmelser.

Planarbeidet for Storgata nord ble igangsatt mars 2018 og planforslag sendt på høring desember 2018. Planarbeidet ble stoppet på grunn av en innsigelse. For Storgata 78-46 ble det varslet oppstart av planarbeid i februar 2019. Kommunen vedtok å slå sammen disse to planinitiativene og varslet utvidelse av planområdet i juni 2019, se figur 1. nedenfor og kort om planhistorikk i kap 6.3.1.

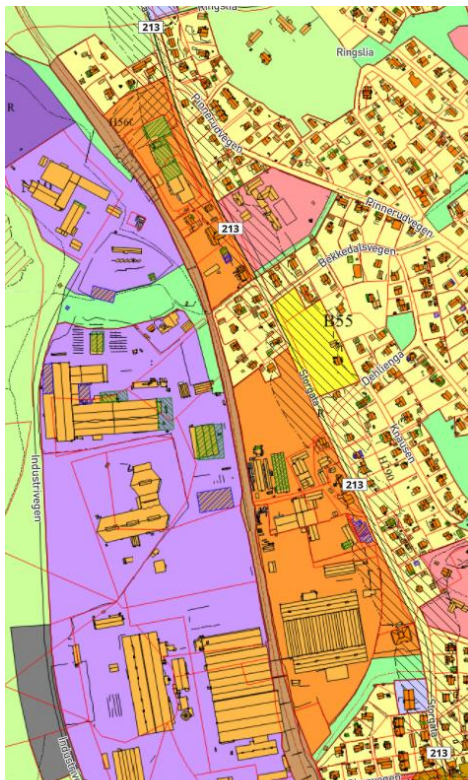
1.3 Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Forslaget er vurdert i forhold til kriteriene i §8 i KU-Forskriften, og ansees ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Det foreslås ingen ny arealbruk i området, men en utvidelse av eksisterende industri, Ringsaker Industrier AS, og ellers omforming/fortetting av boligområde/bybebyggelse, i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Med unntak av nytt friluftsområde (FL) lengst nord, er hele området regulert fra før. Omdisponering av LNF-formål gartneri er i samsvar med vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealdel. Omdisponering av deler av friområde/lekeområde til BNT-formål blir ivaretatt i denne planen ved å regulere inn erstatningsareal for redusert friområde.

1.4 Forhold til overordna planer

Kommuneplanen; I gjeldende kommuneplans arealdel (2014-2025) vises planområdet i hovedsak som bybebyggelse, bolig –med noe grønnstruktur. Bybebyggelse i områder merket brun/oransje.



Figur 2 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (2014-2025)

2.5 Bybebyggelse (andre typer bebyggelse og anlegg)

Utdrag av kommuneplanens bestemmelser:

1) Bybebyggelsesområdene skal være støtteområder rundt sentrum. Områdene tillates omformet til bybebyggelse med en kombinasjon av virksomheter og boliger, fortrinnsvis med virksomheter på gateplan mot eksisterende eller framtidige hovedgater. Herunder nødvendige grønt- og utearealer til bebyggelsen. Områder nær Brumunddal og Moelv sentrum skal utvikles med høy utnyttelse og effektiv arealbruk. Omforming avklares gjennom reguleringsplan.

2) Det tillates arealbruk tilsvarende sentrumsområder med unntak av at forretning med detaljhandel skal begrenses til plasskrevende varer som ikke kan innpasse i senterområdene. Forretninger med plass-krevende varer skal lokaliseres nær hovedvegnett og ha god adkomst.

3) Eksisterende virksomheter med næring/industri, forretning og tjenesteyting kan opprettholdes og videreutvikles innen rammene av vedtatte reguleringsplaner.

Eiendommen 378/490 (Mesna auto) er vist som forretningsformål.

- I nord vises forslag til en ny veglinje nord for planområdet, en forlengelse av Industrivegen over jernbanen, koplet sammen med Storgata og Ringelia i nytt kryss, ved fv.213. Veglinja er tenkt som en løsning for å erstatte bilvegforbindelsen, som i dag krysser Dovrebanen på en planovergang i Boligvegen, mellom Industrivegen og fv.213, Storgata.
- Det er forutsatt gang- og sykkelveg langs Storgatas østside. Dette er en rammebetingelse for framtidig arealbruk, men berører ikke aktuelt planområde.
- Pilegrimsleden går, via Boligvegen, gjennom området og videre nordover langs Storgata. Det ligger inne forslag til undergang for gående og syklende nord for Boligvegen.
- Det er unntakssone med mulighet for boligbygging i støyutsatte områder på gitte vilkår, for arealer avsatt til sentrums- og bybebyggelse i kommuneplanens arealdel. I tillegg er det hjemmel for å avklare unntaks områder gjennom reguleringsplan. Bestemmelse 1.15 i kommuneplanens arealdel 2014-20125.

Regionale/nasjonale føringer.

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR) har krav om erstatningsareal ved nedbygging av friområder/lekeområder og områder som er i bruk av barn. I denne planen vil krav om erstatningsareal slå inn for regulert friområde, nord for Ringsaker Industriservice AS, hvor deler av arealet ønskes omdisponert til industriområde.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger generelt vekt på høy utnyttelse i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkt. Planområdet ligger innenfor Moelv-byområde med kort avstand til togstasjonen og inntil hovedvegen gjennom byen.

1.4.1 Planer under arbeid

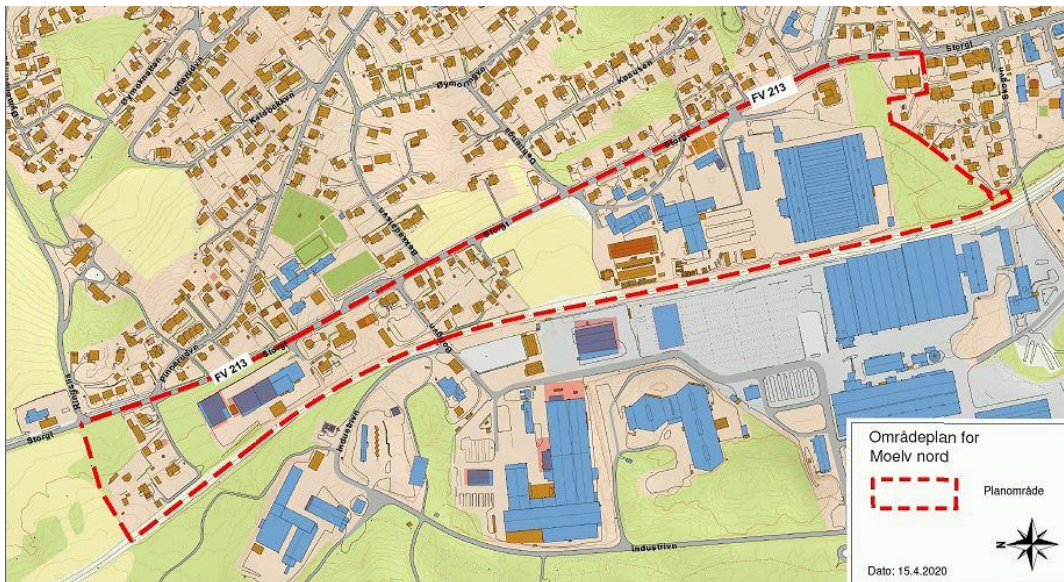
Planarbeider som vil pågå parallelt med denne planen er;

- Ringsaker kommune har igangsatt arbeid med kommunedelplan for Moelv, planprogram har vært utlagt til offentlig ettersyn og skal fastsettes i løpet av våren 2020.
- Innlandet fylkeskommune har, igangsatt utarbeidelse av reguleringsplan for g/s-veg langs fv.213, fra Jensstuvegen til Pinnerudvegen.
- Bane NOR SF har igangsatt utarbeidelse av planprogram for IC-dobbeltspor Brumunddal-Moelv.

2 Beskrivelse av planforslaget med retningslinjer for detaljregulering

2.1 Områdereguleringsplanens avgrensning

Planområdet ligger nord for Moelv sentrum. Området er avgrenset av fv. 213, Storgata, i øst og jernbanelinja, Dovrebanen, i vest. Det strekker seg fra sentrum og nordover til byens avgrensning mot jordene på Smestad. Planområdet grenser inntil etablerte boligområder på østsiden av Storgata og industriområder på vestsiden av Dovrebanen. Det er ca. 1,5 km fra Moelv Stasjon, til nordre deler av planområdet og kun 0,3 km til søndre del.



Figur 3 Planområdets avgrensning.

2.2 Beskrivelse av prinsipper for framtidig utvikling

Planforslaget viderefører arealbruken, bybebyggelse og bolig, fra kommuneplanens arealdel. Det legges til rette for høyere utnyttelse i dette sentrumsnære området i tråd med kommuneplanens intensjoner og sentrale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Dagens arealbruk i planområdet er variert og sammensatt fra eldre boligområder i nord, industrivirksomhet i drift, noen virksomheter i drift i midtre deler og nedlagt industrivirksomhet i sør. Endret arealbruk og omforming vil antagelig strekke seg over lang tid. Derfor legges det til rette for at dagens situasjon kan opprettholdes og videreutvikles under vise vilkår der det er hensiktsmessig, samtidig som det åpnes opp for omforming for de arealene som er klare for endring nå.

Effektiv arealutnyttelse. Innenfor planområdet er det store områder som reguleres for omforming og fortetting til bybebyggelse. I disse områdene legges det generelt opp til økte byggehøyder og etasjetall. Arealbesparende løsninger med parkering i kjeller, felles uteoppholdsareal mm. vil øke muligheten for grad av utnyttning.

Felles utvikling for flere eiendommer. Innenfor områder som reguleres for omforming og økt utnyttelse, i hovedsak bybebyggelse og boligområder, kan eiendomsstrukturen være en utfordring for å utnytte potensialet for fortetting slik denne områdeplanen gir muligheter for. Det er derfor en fordel om flere eiendommer ses i sammenheng ved detaljregulering og eiendomsstruktur.

2.3 Planbeskrivelsen som retningslinje for bruk av områdereguleringen

Planbeskrivelsen gir støtte for forståelse av innhold og intensjoner i områdeplanens bestemmelser. Resten av planbeskrivelsen kan inngå som del av utredningsgrunnlag for videre detaljregulering.

2.4 Mer om plankrav

I utgangspunktet var det ønskelig at områdereguleringsplanen kunne være grunnlag for å tillate omforming og utbygging i aktuelle områder uten ytterligere plankrav, spesielt fra tiltakshaveres/grunneieres side.

På grunn av tosidige støykilder fra veg og jernbane er det behov for detaljregulering ved nye tiltak for alle områder som omfatter omforming med bolig eller utbygging nær boliger. Dette er også vektlagt av fylkesmannen gjennom varsel om innsigelse i en innledende planprosess for den nordre delen av planområdet.

For eksisterende næringsområder i området Storgata 64-68 (fra og med gartneriet og sørover) er hensynet til støy også viktig, men her er plankravet i tillegg begrunnet i byformingshensyn og behov for at hvert enkelt prosjekt vurderes i forhold til målrettet utvikling i området.

Plankrav finnes i bestemmelsenes kapittel 3. Rekkefølgekrav finnes i bestemmelsenes kapittel 7.

2.4.1 Områder med plankrav

I praksis er det plankrav for alle vesentlige tiltak/endringer i alle byggeområder i hele planområdet, som beskrevet innledningsvis i kapittel 2.4. selv om det formelt sett ikke er plankrav knyttet til konkrete geografisk angitte områder.

2.4.2 Størrelse på planområder ved detaljregulering

Ved detaljregulering skal planområdet omfatte nødvendige arealer for å sikre adkomstveger, ferdselsårer for gående og syklende, nødvendig grønnstruktur og lekeplassdekning i hht gjeldende regler. Planområdet skal være stort nok til at støysituasjonen fra veg og jernbane kan håndteres slik at alle boliger kan ha tilfredsstillende lydnivåer innendørs og at det kan tilrettelegges støyskjermede uteoppholdsarealer innenfor feltet. Planområdet, som skal detaljreguleres, må minimum omfatte tilstøtende regulerte adkomstveger til fv. 213, nødvendige arealer for sikring av gangforbindelser/turveger mellom bebyggelse og regulerte kvartals- og sentrallekefelt samt arealer for lekeplassdekning i tilknytning til bebyggelsen.

2.4.3 Tema ved detaljregulering

Plankravene i planen er begrunnet i tema som støy, forholdet til framtidig dobbeltspor for IC på Dovrebanen og behov for nærmere vurdering av andre funksjons- og kvalitetskrav som beskrevet innledningsvis i kapittel 2.4 og øvrige krav i områdereguleringsplanens bestemmelser.

Overvann og flomveier. Ved detaljregulering er det viktig at området i tillegg til kapasitet for eget overvann, også har trygge flomveier og kapasitet for nødvendig fordrøyning av flomveier som passerer gjennom planområdet fra boligområdene lenger øst og ned mot Mjøsa. Behov for vurdering av fordrøyningskapasitet for flomveier gjennom planområdet gjelder spesielt et område ved BNT1 og GF2, et område ned mot jernbanen på B2 og et område nord for Boligvegen ved regulert grønt område GF og GS-veg. (Se figur 5 kap 4.1)

Parkering. Det er et sterkt ønske om at parkering skal samles i større fellesanlegg og legges til kjeller eller parkering i etasjer i bebyggelse. Etter kommunens skjønn kan det være forsvarlig å beregne parkeringsdekning ned mot satser for sentrumsområder (10 parkeringsplasser per 1000 m² BRA for bolig, næring og lignende hvis parkering er samlet i større felles parkeringsanlegg, fortrinnsvis i

kjeller/etasje i bygning. Kommunens parkeringsbestemmelser legges til grunn og parkeringsdekning forutsettes avklart ved detaljregulering.

Estetikk og byggeskikk: bygningsvolumer, bygningsform, tak form, materialvalg og farger. Kommunens retningslinjer for estetikk og byggeskikk skal legges til grunn ved behandling av søknad om tiltak. Se kap. 2.6.1.

Lekeplassdekning og uteoppholdsarealer. Arealer for lek- og uteopphold. Arealkrav og lokalisering av lekeplasser i hht gjeldende krav til lekeplassdekning. Funksjonelle krav til innhold, utstyr og opparbeidelse av leke- og uteoppholds plasser. Se kap 3.2.

Snarveger, turveger, ferdselsårer for gående. Snarveger gjennom byggeområder skal fastsettes i detaljreguleringsplan. Det skal sikres et tett nett med korte og effektive snarveger til kollektivknutepunkt på Moelv stasjon og for å fremme bruk av sikre kryssingspunkter over Dovrebanen. Regulerte ferdselsårer for gående og syklende inkludert turveger kan justeres i detaljregulering, forutsatt at intensjonene og gjennomgående traséer oppfylles.

Prinsipper for organisering og utforming av bebyggelse og uteområder innenfor feltene. Det ønskelig at områder regulert for bybebyggelse (BNF) får bymessige/urbane kvaliteter, gjerne med sluttet bebyggelse. Nye boligområder i område B1 og B2 kan ha bymessig preg eller en friere utforming. Støyforhold og muligheter for at bygningsmasse kan skjerme uteoppholdsarealer må vurderes.

I områder med høy andel eksisterende småhusbebyggelse, må foretting og omforming vurderes i forhold til aktuelle arealer og bebyggelse. Regulert byggelinje langs Storgata forventes opprettholdt ved detaljregulering. Områdeplanen viser byggegrenser langs de fleste vegene internt i området, men dette kan ved bymessig/urban utbygging, vurderes endret til byggelinje i formåls grensen også for gater inne i planområdet. I detaljreguleringen skal det vurderes mer detaljert fordeling av byggehøyder og etasjetall innenfor feltene for å sikre tilfredsstillende solforhold innenfor eget planområde og på tilstøtende byggeområder.

Veger og gater. Alle gater, gangforbindelser mm som skal være eller ønskes som offentlig veg, skal utformes i samsvar med gjeldende håndbøker og retningslinjer for offentlig veg, og reguleringsbredder skal tilpasses dette. Kommunens retningslinjer for utforming av gater og veger omfatter også gang- og sykkelveger og turveger. Det er to regulerte hovedgater, V2 og V4, som skal gis gode bredder og en markant utforming som framtidige hovedgater i området. Denne intensjonen skal ikke fravikes ved detaljregulering. Bredder og gateprofil for øvrige ferdselsårer kan justeres og tilpasses forventet trafikkmengder og funksjonssammensetning.

Adkomst og avkjøringer. Det er bestemmelser til samferdselsformål, rekkefølgebestemmelser mm som må ivaretas. Områdeplanen anviser hovedprinsipper for adkomst til nye bygge- og omformingsområder. Dersom det gjennom detaljreguleringsplan er mulig å samle all framtidig kjøre adkomst inkludert varelevering og lignende til de øst-vest-gående hovedgatene, kan nord-sørgående gater skaleres ned og prioriteres for gående og syklende, gjerne i smale gater med blandet trafikk. Det bør da være maksimum 10 boenheter i eksisterende bebyggelse per strekning.

Intensjon om avkjørselssanering langs fv. 213 Storgata fra eldre reguleringsplaner er videreført og tilpasset ny områdeplan. Gjennomføring av avkjørselssanering er en forutsetning for foretting/ omforming.

Tilpasning til oppdatert status for utbygging av IC på Dovrebanen. Dette må gjøres i dialog med Bane NOR. Det er et sterkt ønske at byutvikling og omforming i dette området kan komme i gang i takt med avklaring av framtidig trasé for Dovrebanen og gjennomføres etappevis, men med vekt på omforming i områdene nærmest sentrum og nordover til og med B1 og B2.

Støy og vibrasjoner. Det forutsettes at det gjennom detaljregulering vurderes prinsipper for plassering og orientering av bygningsvolumer slik at det skapes gode gårdsrom og arealer med stille soner og stille sider internt i byggeområdene som er skjermet mot trafikkstøy fra veg og bane.

Det forutsettes at det gjennom detaljregulering kan vurderes å tillate fritak fra kommuneplanens krav om stille side for boliger hvis det viser seg å være nødvendig for et begrenset andel boliger. Dette gjelder områdene nærmest sentrum (fra og med B2 og sørover til sentrum). Det er en forutsetning for eventuelt fritak at det er dokumentert at kravene til innendørs lydnivåer kan oppfylles i samsvar med kravene i TEK og at boligene er sikret tilgang til eget eller felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivåer.

Dersom det fremmes detaljregulering uten boligformål, skal planprosessen avgjøre om bebyggelsen likevel skal plasseres og orienteres slik at arealer innen feltet, eller på nabofelt skjerms mot trafikkstøy.

2.5 Mer om rekkefølgekrav

2.5.1 Hovedtrekk ved rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav/-bestemmelser knyttet til eiendomsforhold, tillatelse til tiltak, brukstillatelser etc. er i hovedsak knyttet til funksjonelle hensyn ved utbygging/omforming/fortetting, som adkomstveger og ferdselsårer, leke- og uteoppholdsarealer, nødvendig kommunalteknisk infrastruktur mm.

Rekkefølgebestemmelser i tid er i hovedsak knyttet til behov for sikker kryssing av Dovrebanen. For søndre del av området er attraktive og gode gang- og sykkelforbindelse til gangbru over Dovrebanen ved Skogvegen vilkår som må være sikret/etablert før det er aktuelt å tillate omforming/utbygging.

I nordre del av planområdet vil det i utgangspunktet ikke kunne tillates nye boliger eller ny virksomhet før det er etablert ny sikker kryssing av Dovrebanen. I praksis betyr det at eksisterende planovergang i Boligvegen må være erstattet med planskilte kryssinger for gående/syklende og biltrafikk.

2.5.2 Mulighet for endringer og unntak fra plankrav og rekkefølgekrav

Nye boenheter og større byggearbeider for nye virksomheter skal ikke tillates uten avklaring i arealplan. Mulighet for unntak gjelder bare mindre tiltak knyttet til eksisterende boenheter og/eller eksisterende virksomheter. Nye virksomheter skal også kunne overta og flytte inn i eksisterende bygningsmasse og kan tillates å gjøre mindre tilpasninger så fremt det åpenbart ikke fører til vesentlig økt aktivitet eller ferdsel i området. Dersom det søkes om fritak, skal kommunen i hvert enkelt tilfelle vurdere om det er forsvarlig i forhold til intensjonene bak plankrav og rekkefølgekrav og påse at tiltaket ikke fører til økt trafikk over planovergangen, eller vanskeliggjør gjennomføring av planen for øvrig. Mer detaljerte hensyn/vilkår framgår av bestemmelsene.

Gjennom detaljregulering vil det alltid være mulig å justere og tilpasse rekkefølgekrav til etappevis utbygging, spesielt for opparbeiding av adkomstveger etc. som skal betjene flere delområder. Det viktigste er at intensjonene for områdeplanen oppfylles på sikt og at en oppnår hensiktsmessig etappevis utbygging og riktig fordeling av kostnader.

2.5.3 Om rekkefølgekrav for utvidelse ved Ringsaker Industriservice AS

Ønske om utvidelse fra Ringsaker Industriservice AS er en del av bakgrunnen for planarbeidet. Ønske om utvidelse uten erstatningsareal for tapt friområde, utløste opprinnelig innsigelse med bakgrunn i RPR barn og planlegging. Bedriften har selv skaffet en avtale om erstatningsareal ved at det erverves et areal fra GNB 381/1 som stilles til disposisjon som friluftsområde/strøkslekeplass (FL).

Regulert areal for friluftsområde/lekeplass (FL) på del av GNB 381/1, skal være fradelt og sikret som strøkslekeplass før det tillates arealreduksjon for 383/10 (deler av tidligere regulert friområde). For å sikre arealbruk etter hensikten skal det før arealreduksjon for 383/10, foreligge konkrete planer for bebyggelse/tilbygg for eksisterende bedrift (Ringsaker Industriservice) i form av søknad om tillatelse til tiltak.

Fradeling av areal fra 383/10 for etablering av ny/annen virksomhet eller som bruk til ute lager /parkering etc., kan ikke tillates. Jamfør også rekkefølgebestemmelser med begrensning i muligheter for omforming eller etablering av annen/ny virksomhet så lenge ny trasé for Dovrebanen ikke er avklart.

Buffersone i GF4 og GF5. Innenfor område GF4 er det plantet en hekk som skjerming foran industrianlegget. I tillegg har skogsvegetasjonen på område GF5 en naturlig skjermingseffekt mellom industri og boliger. Det forutsettes at hekken på område GF4 opprettholdes så lenge det er industrivirksomhet i området og at den kan kombineres med tilrettelegging for ferdsel på eksisterende gressareal langs Storgata. Skjermingsvegetasjonen på GF4 og GF5 står på kommunal eiendom og det forutsettes at det avtales/avklares mellom kommunen og eier av Industriegata 38 hvordan framtidig skjøtsel av buffer-/skjerming rundt industrivirksomheten ivaretas og om bedriften skal ta ansvar for noe av dette.

Reguleringsplanen åpner for at det kan oppføres industribygg på BNT8 med vegg i formålsgrensen mot GF5. Dersom dette gjøres, vil det bli en midlertidig anleggssone innenfor GF5. Ved ferdigstilling etter anleggsfase, er det avgjørende at sonen inntil veggen får terrengforming og tilrettelegging som er hensiktsmessig for friområdet og som tåler offentlig ferdsel og at veggen har materialbruk som tåler eventuelt aktivitet inntil veggen. Eventuell terrengtilpassing forutsettes løst i veggkonstruksjonen, slik at terrenghøyde i friområdet reetableres tilnærmet flatt/naturlig terreng. En er forberedt på at oppføring av industribygg vil medføre en smal trefri sone langs veggen. Hovedmålet er å bevare vegetasjon i GF5. En eventuell vegetasjonsfri sone langs veggen bør tilrettelegges slik at den kan inngå i en sti gjennom området. Før erstatningsareal på LNF-område «FL» ble aktuelt som følge av innsigelse, var intensjonen at resten av grøntarealet (GF5) skulle oppfylle funksjon som kvartalslekeplass. I den sammenheng ble det vurdert om veggen kunne tilrettelegges f. eks. for ballspill. Dette kan fortsatt være aktuelt som ledd i tilrettelegging av sosiale møteplasser for lek og opphold, enten ved oppføring av industribygg, eller ved at veggen har utforming som kan tåle slik bruk i framtida.

2.6 Mer om tema som er felles for eller berører flere arealbruksformål

2.6.1 Estetikk, byggeskikk og utforming av bebyggelse og anlegg

Dette er en områdeplan for et transformasjonsområde som i dag består av eksisterende småhusbebyggelse, næringsbebyggelse og et ubebygde jorde.

For å sikre et godt resultat, er det nødvendig å vurdere utforming og fargebruk, materialvalg, volum og struktur mm på bebyggelsen i forhold til omgivelsene. Det anbefales at alle som planlegger tiltak på sin eiendom, tar tidlig kontakt med kommunen for å avklare rammer og forventninger. Det er gitt noen bestemmelser, men skjønnsmessige vurderinger vil være avgjørende for et vellykket resultat. Ved omforming forutsettes det at estetiske og visuelle hensyn avklares ved detaljreguleringen og det forventes høy kvalitet i arkitektonisk utforming. Kommunens retningslinjer for estetikk og byggeskikk skal legges til grunn ved behandling av søknad om tiltak.

Solfangere og solcellepaneler skal kunne tillates innenfor gjeldende bestemmelser, men det er en selvfølge at de integreres i et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

2.6.2 Terrengbehandling og overvannshåndtering

Alle eiendommer skal ha terrengforming som kontrollerer overvann og sørger for infiltrasjon på egen eiendom. Krav om infiltrasjon i grunnen er i samsvar med vannressurslovens bestemmelser. Krav om lokal overvannshåndtering innebærer at alle har plikt til å håndtere takvann og overvann på egen tomt med infiltrasjon og fordrøyning. Det forutsettes at takvann og overvann skal håndteres på overflaten og ikke ledes til kommunalt ledningsnett. Grønne tak, infiltrasjon i grønne områder på tomta, permeable dekker og eventuelt fordrøyningsmagasiner kan være nødvendige tiltak.

Det er registrert flere flomveier og forsenkningsområder hvor vann kan bli stående ved ekstrem nedbør (se Samfunnssikkerhet og beredskap, figur 5). Disse fordrøyningsområdene må hensyn tas i planleggingen. Det betyr at deler av planområdet må ivareta fordrøyningsbehov fra et større nedslagsfelt enn planområdet.

Planbestemmelsene gir funksjonelle krav om at overvann skal ivaretas, men uten spesifikke krav for dimensjonering av overvann. Årsaken er endringer i nedbørsmønsteret. Overvannssystemer skal dimensjoneres i forhold til oppdaterte parametere ved gjennomføringstidspunkt. Det forutsettes at kommunen til enhver tid har en strategi for overvann som er faglig forankret og tilpasset nasjonale føringer og som legges til grunn ved byggesaksbehandling.

Parametere for dimensjonering av løsninger for overvann i Ringsaker kommune (basert på kunnskapsgrunnlag 2017):

- Nedbør inntil 2-års gjentaksintervall + klimatillegg skal håndteres lokalt med infiltrasjon.
- Nedbør inntil 20-års gjentaksintervall + klimatillegg skal håndteres lokalt med infiltrasjon og fordrøyning.
- Flomveier for avledning av vann ved ekstremt regn skal dimensjoneres for nedbørshendelse med 200-års gjentaksintervall.
- Klimapåslag for nedbør skal være minst 40% på regnskyll med kortere varighet under 3 timer jf. anbefaling i gjeldende klimaprofil «Klimaprofil for Hedmark» (Norsk klimaservicesenter, mai 2017)
- Relevant IVF- statistikk (gjentaksintervall) legges til grunn for beregningene. Erfaringsmessig har Fura målestasjon ofte vært brukt. Gjøvik målestasjon er også aktuell. Valg av målestasjon må avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Per 2020 anbefales det å dimensjonere overvannsanlegg for 20-års gjentaksintervall, 3-timers regn og klimapåslag 40 %, men kommunens krav kan endres i takt med endringer i nasjonale anbefalinger og oppdatert kunnskapsgrunnlag om nedbør.

2.6.3 Byggelinjer, byggegrenser og frisikt langs veg

Byggegrenser langs veg

Byggegrenser langs fv. 213 Storgata gjelder eksisterende bebyggelse og foreslås med tilpasning til eksisterende bebyggelse og tidligere regulerte byggegrenser. Planen omfatter ikke fylkesvegen. Det er viktig å sikre/beholde mulighet for framføring av fortau langs vestsiden av fv. 213 Storgata ved framtidig fortetting/omforming med boligbebyggelse eller ny nærings- eller tjenesteytingsvirksomhet i området. Se bestemmelsenes kap. 2.2.2. Det er en forutsetning at det vurderes byggelinje i detaljregulering. Se neste avsnitt.

Byggelinjer. Det betyr at bygninger skal plasseres inntil linja. Byggelinjer langs Storgata er et virkemiddel for å sikre at ny bebyggelse legges langs/inntil gata, slik at ubebygde deler av tomte kan gi muligheter for opparbeidelse av skjermede uteoppholdsarealer inne i kvartalene og for å skape mer urbane gatemiljøer. Av hensyn til bokvalitet er det åpnet for en mulighet til å etablere et smalt forhagebelte mellom fasade og byggelinje/veg. Dette kan også gi grønnere gatemiljøer i boligområdene.

Prinsippet med byggelinje er primært beregnet på ny bebyggelse ved fortetting/omforming.

Frisikt. Det er ikke tatt detaljert standpunkt til arealbruk i vegarealer, frisiktsoner etc. Byggelinjer og byggegrenser angir et prinsipp. Det er forutsatt at det skal tas nødvendige hensyn til frisikt både i kryss og ved avkjøringer i samsvar med gjeldende håndbøker og retningslinjer for utforming av veger. Dette gjelder uavhengig av arealbruksformål. Planen har ikke en detaljeringsgrad som kan brukes som argument for å oppføre bygninger og anlegg som er i strid med nødvendig frisikt ved vegkryss og avkjøringer. Byggelinjer og byggegrenser kan vurderes nærmere i detaljreguleringsplan.

2.6.4 Byggegrenser langs jernbanen

Krav om 30 meters byggegrense mot jernbanen opprettholdes i samsvar med jernbaneloven. IC-utbygging er under planlegging og gjør at framtidig trasé for Dovrebanen kan bli justert/endret. For tiltak mellom byggegrensen og jernbanen skal hensynet til jernbanen alltid vurderes og det vil som regel være krav om at tiltaket foreligger Bane NOR i samsvar med jernbanelovens §10.

Areal i sonen mellom byggegrense og jernbanen må i praksis ses på som båndlagt fram til trasé for IC-utbygging med dobbeltspor er nærmere fastsatt. Arealene bør kunne brukes til midlertidige anlegg som ferdssårer grøntanlegg, parkering mm. Ny bebyggelse eller nye virksomheter må ikke gjøre seg avhengig av anlegg eller arealbruk i den båndlagte sonen, som f.eks. arealer for pålagt parkeringsdekning, uteoppholdsareal, lekeplassdekning, adkomstsoner etc.

2.6.5 Byggehøyder arealbruksformål og utnyttelse

Byggehøyder. Områdeplanen gir rammer for å tillate økt etasjetall ved omforming i boligbebyggelse og i områder for blandet bruksformål. Bygg med 3 etasjer anses som akseptabel høyde i et område som gradvis skal omformes fra småhusbebyggelse til tyngre/tettere bebyggelse. Planen avklarer rammer for inntil 3 etasjers bebyggelse i områdene lengst fra sentrum og med høy andel eksisterende småhusbebyggelse (B2 og B5-B7). Område B3 og B4 reguleres med hensynssone

bevaring og det tillates ikke endring av byggehøyder. Se kap 2.7 og 3.3. For områdene fra Storgata 64 og sørover er det vurdert at inntil 4+1 (5) etasjer ansees som akseptabel høyde i områder som skal omformes. (B1, BNT1-BNT5)

De gitte byggehøydene er generelle vurderinger som kan anses egnet for de angitte feltene. Dette utelukker ikke at andre byggehøyder kan vurderes i detaljreguleringsplanen. Ved ønske om større byggehøyder kreves det grundige sol/skyggevurderinger og mer detaljerte føringer for hvor eventuelt høyere bebyggelse kan plasseres.

Ved bygging av boliger og kontor/tjenesteyting oppfordres det til parkeringskjeller for å fremme høy grad av utnytting og begrense arealbruk for bil.

Arealbruksformål. Arealformålene i planen er tilpasset kommuneplanens arealdel og er en direkte videreføring av intensjonen i arealdelen. Boligformål i arealdelen videreføres som boligformål i områdeplanen. «Bybebyggelse» i arealdelen foreslås regulert til kombinerte formål.

Økt grad av utnytting. Gjennom å regulere for kombinert formål, bolig, næring og tjenesteyting, og økt byggehøyde, åpner planen opp for høyere utnyttelse av et sentrumsnært område ved hovedveg, jamfør kommuneplanens intensjoner. Dette er i samsvar med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Videreutvikling og høyere utnyttelse av eksisterende boligtomter vil skje på sikt. I mellomtiden vil boligbebyggelsen bestå slik den er i dag.

Ved slik videreutvikling av eksisterende boligtomter vil behovet for gode uteoppholdsarealer bli større. Det settes derfor minimumskrav til grad av utnytting og krav i bestemmelsene som sikrer gode uteoppholdsarealer innad på hver enkelt byggetomt ved videreutvikling av området. I praksis vil det være kravene til lekeplass og uteoppholdsareal som kan begrense maksimal utnyttelse. Det vektlegges næring og tjenesteyting i tillegg til boligformål.

Forretningsformål for plasskrevende varegrupper/profesjonsrettes salg etc. anses mindre ønskelig i dette området nord for Moelv sentrum, men forretningsformål opprettholdes innenfor område BFNT i tråd med tidligere regulering av denne eiendommen som del av sentrumsområdet. For utvikling av Moelv by er det bedre om hovedtyngden av slike funksjoner lokaliseres i området sør for sentrum, ned mot E6 framfor nord for sentrum.

Etasjetall. Planen avklarer rammer for inntil 4-5 etasjers byggehøyder nærmest sentrum og inntil 3 etasjer lenger nord, men med mulighet for å justere dette gjennom detaljregulering. Ved bygging av nye boliger og kontor/tjenesteyting oppfordres det til parkeringskjeller for å fremme høy grad av utnytting og begrense arealbruk til bil. Boligbygg med 3 etasjer anses som akseptabel byggehøyde i et område som gradvis skal omformes fra småhus-bebyggelse til tyngre/tettere bebyggelse. I de mer bynære områdene som skal omformes til kombinert bolig og virksomheter anses 5 etasjer som akseptabelt. Storgata ligger betydelig høyere enn arealene ned mot jernbanen slik at høyere hus kan innpasse bedre i terrenget uten urimelig ulempe for eksisterende boligbebyggelse langs Storgata.

I vurdering av etasjetall og byggehøyder for 4-5 etasjer nærmest sentrum, er det lagt til grunn følgende vurderinger: Maksimal gesimshøyde på 12m for 4 etasjer og at det innenfor

mønehøyde/topphøyde på inntil 15m kan tillates en toppetasje. Toppetasje må være tilbaketrukket der det har betydning for solinnfall i bakenforliggende tomt, gårdsrom eller gate. Tillatte byggehøyder kan økes med inntil 1,5m (gesimshøyde inntil 13,5m og topphøyde inntil 16,5m) ved behov for større innvendig høyde i 1 etasje, eller der gulv for boliger i første etasje heves over gatenivå.

Endelig fastsettelse av byggehøyder og etasjetall forutsettes vurdert i detaljregulering. Det kan avklares avvikende byggehøyder. Høyere etasjetall kan vurderes på deler av bebyggelsen forutsatt tilfredsstillende solforhold for uteoppholdsarealer, boliger og gaterom rundt bygningene, men gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke overskride angitt etasjetall i planbestemmelsene.

Ringsaker Industriservice AS, utvidelse av eksisterende industri og reduksjon av friområde

I utgangspunktet ønsket bedriften å overta hele friområdet, men etter dialog med kommunen har man kommet fram til en løsning der det holdes igjen ca. 2 daa av dagens friområde. Tidligere reguleringsplanprosess førte til innsigelse på grunnlag av Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Resultatet er at planområdet rundt Ringsaker Industriservice nå er innlemmet i et større planområde og at det tilbys erstatningsareal for ny lekeplass på et skogområde lengst nord i planområdet. Som følge av dette fremmes reguleringsplanen nå med nytt areal til sentrallekefelt, FL, på tidligere LNF-område. Restareal av friområdet inntil Ringsaker Industriservice beholdes som friområde/grønnstruktur/buffer mellom, industri og boliger, GF5. Dette for skjerming mellom industri og boliger og for å opprettholde deler av et registret naturområde som også inngår i kommunens miljøregistreringer (MIS).

2.7 Mer om byggeområdene

2.7.1 Boligbebyggelse (B) - Områder for omforming til tettere boligbebyggelse / lavblokk

Sentrumsnære boligområder skal som hovedregel kunne omformes fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokker. Målet er økt utnyttelse, flere etasjer og flere boliger i sentrumsnære områder. På grunn av den tosidige støysituasjonen fra veg og jernbanen kan støy ha svært stor betydning for hvordan bebyggelsen kan plasseres og organiseres på tomtene.

Områdene B1 og B2 anbefales for lavblokker i opptil 4-5 etasjer.

Områdene B3 og B4, «Celluloseøa», reguleres med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Tiltak innenfor hensynssonen er nærmere beskrevet i kap. 3.3 og i planbestemmelsene 5.2.2.

I områder for fortetting med eksisterende boligbebyggelse B5-B7 og BNT6-BNT7 bør det være lavere bebyggelse. Det er i utgangspunktet anbefalt 2- 3 etasjer. Byggehøyder og bygningsvolum forutsettes vurdert i forhold til eksisterende boliger, inntil 4 etasjer kan vurderes i detaljregulering.

Det er ønskelig at nye boliger primært kommer i form av leiligheter i lavblokker med parkeringskjeller og heis. Begrunnelsen for dette er at slik utbygging gir flest leiligheter, økt andel leiligheter med tilgjengelighet for alle og mulighet til å prioritere bokvaliteter som grønt arealer for lek- og uteopphold framfor arealer for biler og parkering på de ubebygde delene av tomta. Ved bygging av nye boligblokker, bør en sørge for boligbygging med høyere andel universell utforming. Kommunen må påse at intensjonene bak bestemmelsene ivaretas.

Konsentrert småhusbebyggelse er i denne sammenheng småhus som definert under frittliggende småhusbebyggelse, men her kan boligene tillates sammenbygd i kjeder eller rekker. Også ved slik fortetting skal kravene til uteoppholds- og lekeareal oppfylles fullt ut.

Lavblokker er bygninger med fire eller flere boenheter. Reguleringsbestemmelsene begrenser etasjetallet til maks 3 etasjer + parkeringskjeller.

2.7.2 Bolig, næring og tjenesteyting (BNT) – Industri og næringsområder for omforming

Intensjonen er at eksisterende virksomheter kan bestå inntil videre. Det gis her føringer for framtidig omforming og muligheter for utvikling

Bebyggelsesområdene, benevnt BNT 1-5, ønskes omformet til konsentrert /tyngre bebyggelse for bolig og/eller virksomheter som er forenlig med boligformål.

Bebyggelsesområdene benevnt BNT 6, 7 og 8 ønskes på sikt omformet til konsentrert /tyngre bebyggelse for bolig og/eller virksomheter som er forenlig med boligformål.

BNT 1-Tidligere Ringsaker hus (Storgata 78); Området består i dag av en stor bygningshall tilpasset industriell produksjon og store åpne arealer for parkering mm. Området er privat eid. I tillegg til boligutvikling tillates det her hotellvirksomhet eller lignende etter nærmere avklaring gjennom detaljregulering.

BNT 2- Omsorgsbolig (Storgata 82); Området eies av Ringsaker kommune.

BNT 3-4 Omfatter flere virksomheter, noen i drift og andre i endring; Alle eiendommer er i privat eie og de som driver virksomheter er eiendomsfestere med lange festekontrakter.

BNT 5- Storgata 62-66-68-70-74-76- er i hovedsak eksisterende boligområder; Områdene er privat eid og kan omformes til konsentrert/tyngre bebyggelse for bolig kombinert med andre formål som beskrevet i bestemmelsene.

BNT 6 og 7- Storgata 42-44; Området består av eksisterende boliger i privat og kommunal eie.

BNT 8-Ringsaker Industrier as (Storgata 38); Det er et industriområde som fortsatt er i bruk og gjennom denne områdereguleringsplanen gis mulighet for utvidelse av virksomheten.

2.7.3 Bolig, forretning, næring og tjenesteyting (BFNT) – Framtidig omforming

Storgata 84, bebyggelsesområdet benevnt B/F/N/T, er i gjeldene reguleringsplan regulert til verkstedformål. Denne eiendommen vil danne yttergrensen for det som oppfattes som sentrumsområdet i Moelv det er derfor viktig ved eventuell omforming/utbygging at ny bebyggelse framstår som en del av sentrum.

2.8 Mer om samferdsel, infrastruktur og byggegrenser

2.8.1 Hovedgatenettet, adkomstgater, avkjørsler og parkering

Gatenettet utgjøres av Storgata, fylkesveg 213, som grenser inntil planområdet i øst. Målet er at de kommunale gatene skal lede trafikk mellom delområdene og Storgata. Regulerte gater (V1-, V11) gir adkomst for alle eiendommer i området. V12 er utgjør del av Storgata fv.213.

Hovedadkomst gatene, V2 og V4, reguleres med total vegbredde 15m. De skal utformes som hovedgater med snumulighet. Snuplass forutsettes utformet som rundkjøring for å unngå behov for rygging. Regulert bredde er beregnet for kjørebane på 6 m og tosidig fortau, rabatt med trerekke/parkering mellom kjørebane og fortau på ene siden. I utgangspunktet skal all kjøreadkomst til omformingsområdene BNT1-BNT4 og B1-B2 ledes via V2 og V4.

Ved arrondering av areal til etablering av V2, må en hensynta de berørte partenes mulighet for å opprettholde sin virksomhet.

Sidegatene V1, og V3 reguleres med 12m totalbredde. Det er beregnet plass til 6 m kjørebane og tosidig fortau med 3 m bredde. V1 og V3 inngår i gjennomgående trasé for gående og syklende. Dersom de skjerms for kjøretrafikk, kan smalere vegprofil for gående og syklende vurderes i detaljregulering.

V6 skal sikre ny adkomst for eksisterende eiendommer i område B4, dersom deres direkte avkjørsler fra Storgata stenges i en framtidig løsning. Forutsatt avklaring i detaljregulering, kan det tillates kjøreadkomst til B1-B2 via V6. V6 kan dimensjoneres som en turveg med tillatt kjøring til eiendommene. Hvis antall boenheter i framtida overskrider 10 bør en vurdere utforming som adkomstgate/ adkomstveg etter kommunens vegretningslinjer.

Boligvegen, V7, opprettholdes som gjennomgående kjøreveg så lenge det er plankryssing over Dovrebanen. Den reguleres noe bredere enn dagens veg. Dette er en videreføring av tidligere reguleringsplan og gir i tillegg mulighet for framtidig opparbeiding av fortau.

Adkomstveg V8 sikrer adkomst til BNT6-7 for dagens boliger og industribedrift og for framtidig bruk. Eksisterende veg helt nord i planområdet, V9 er s adkomst til dagens boligområde B6-7. Dette videreføres i tillegg til at det sikres adkomst til friområde GF5 samt adkomst via veg V10, til nytt friområde, FL.

Avkjørsler I dag er det flere eiendommer som har direkte avkjøring fra fv. 213. Disse kan opprettholdes inntil videre for eksisterende bruk. Men planen gir hjemmel for å legge om avkjørslene via fellesadkomst, noe som vil være aktuelt ved etablering av fortau og/eller dersom det planlegges høyere utnyttelse på eiendommen. Ved fortetting/omforming av eiendommer langs Storgata forutsettes det at direkte avkjørsler til fv. 213 stenges og at regulerte nye adkomstveger tas i bruk.

Parkeringsstilbud forutsettes tilrettelagt og innarbeidet i detaljreguleringsplaner for hvert enkelt utbyggingsområde. Parkering forutsettes i størst mulig grad løst ved P-hus eller lagt til parkering i kjeller. Det forventes høy andel av parkering i fellesanlegg. Hvis det planlegges for boliger i kjeder/rekker med bilen til døra, så skal det være en maksimumsbegrensning på antall biler per bolig for å sikre grønne bomiljøer.

2.8.2 Gang og sykkelveg, fortau og turveg

G/S-veg fra Boligvegen inn til planlagt planfri kryssing av Dovrebanen videreføres fra gjeldende plan.

Innlandet fylkeskommune har igangsatt planarbeid for g/s-veg langs fv.213. Det vurderes om eksisterende GS-veg fra sentrum skal forlenges nordover til Jensstuvegen på vestsiden av Storgata med fotgjengerkryssing og mulighet for etablering av bussholdeplasser rett nord for Jensstuvegen. Det forutsettes videre at framtidig GS-veg langs Storgata, fv. 213, fra Jensstuvegen og nordover til

Ringslia, legges på østsiden av gata. For eksisterende industrivirksomhet og småhusbebyggelse anses dette som tilstrekkelig.

Fortau. Ved fortetting/omforming med boliger eller nye arbeidsplassintensive virksomheter, forutsettes det etablert supplerende fortau på vestsiden av Storgata, innenfor planområdet. Reguleringsplankartet viser byggegrenser for eksisterende bebyggelse. Ved omforming forutsettes fortau og eventuelt byggelinjer innarbeidet i detaljregulering. Gitte byggegrenser skal sikre areal for framtidig fortau. Det reguleres inn fortau på adkomstgater inn i boligområdene.

Turveg og snarvegnett er sikret i plankart og bestemmelser. Planen legger til rette for mulig etablering av en gjennomgående, universelt utformet, trase for gående og syklende på sikt. Fra søndre del av planområdet til B1 og B2 med mulig forbindelse til Boligvegen via sikret korridor for fortau #1 langs Storgata, eller via sikret korridor for turveg/tursti langs jernbanen #2 og videre via adkomstveg V9-10 ut til nytt friområde i nord.

I tillegg skal det sikres gjennomgående traséer med snarveger internt i området med forbindelse til eksisterende gangvegnett. Traséer skal avklares i detaljregulering for hvert enkelt byggeområde.

3 Utredningstema og virkninger av planforslaget

Ved vurdering og begrunnelse for valg av løsninger er følgende relevante tema vurdert.

3.1 Bebyggelsesstruktur og byggehøyder

3.1.1 Framtidig utvikling og omforming

Det er gjennomført en vurdering av bebyggelsesstruktur og byggehøyder for hele planområdet. Det er vurdert hvilke konsekvenser ulike bygningstyper og byggehøyder vil gi ved fortetting og/eller omforming av områdene, både i framtidig perspektiv og i lys av eksisterende situasjon. Planområdet framstår i dag som ganske blandet med noe småhusbebyggelse, industrivirksomhet i drift i nord, gartneri med tilhørende drivhus og dyrka mark, sentralt beliggende i området og lengst sør, en stor industrihall som tidligere rommet hus produksjon.

Definisjonen på fortetting er i praksis «mer av det samme». I dette tilfellet at områder med småhusbebyggelse fylles opp med tettere småhusbebyggelse i maks 2 etasjer.

Definisjonen på omforming er at områder endrer karakter og eventuelt bruk.

- At områder med småhusbebyggelse endres til områder med tyngre bebyggelse, for eksempel bymessig bebyggelse, boligblokker med 3-4 etasjer eller mer.
- At områder med industribbyggelse/forretning endres til områder med tyngre bebyggelse, for eksempel bymessig bebyggelse, boligblokker med 4-5 etasjer eller mer.

Konklusjonen er at store deler av planområdet er aktuelt for fortetting-/omforming på lengre sikt og de mest sentrumsnære områdene, Storgata 78-64, kan tåle en høyere og mer konsentrert bebyggelse enn de nordre områdene. Det er ønskelig med høyere tetthet av varierende karakter i hele planområdet. I sør og i eksisterende/tidligere industriområder er det åpenbart omforming som er mest aktuelt. I områder med frittliggende småhusbebyggelse, kan fortetting med småhusbebyggelse være et naturlig valg av hensyn til eksisterende bebyggelse. For dette planområdet er det krevende med frittliggende bebyggelse på grunn av tosidig trafikkstøy fra veg og jernbane. Støy er en medvirkende årsak til at det vurderes fortetting/omforming med konsentrert bebyggelse og/eller

lavblokker og krav om felles plan for flere eiendommer. Se planbestemmelsene kap 3. Endelig planforslag er oppsummert i planbeskrivelsens kapittel 2.

3.1 Næring og omforming av næringseiendommer

3.1.1 Eksisterende virksomheter, dagens bruk og mulig endring

- Mesna auto (Storgata 84) eiendommen er privat eid og per i dag har Mensa auto forretning på eiendommen. Området reguleres for fortsatt drift, men kan omformes i tråd med reguleringsbestemmelse.
- GMM Eiendom Norge AS (Storgata 78) har utleie av eiendommen, men det vurderes omdisponering/omforming av arealene på sikt. Deler av bygningsmassen brant høsten 2020.
- Storgata 46 har ingen aktiv virksomhet per i dag. Omdisponering/omforming av eiendommen er under vurdering.
- Smart Profil as (Storgata 72) har en større bygningsmasse bestående av flere bygninger. derav et særpreget verkstedbygg, Snekkerverkstedet Flata. Det er for tiden ingen aktivitet på eiendommen. Eiendomsfester vurderer å selge eiendommen.
- Moldstad eiendom og Termoco eiendom as (Storgata 66) Partner Plast, Marine Subsea Group, har virksomhet på eiendommen.
- Maskinkraft as (Storgata 74) forutsetter fortsatt drift av sin virksomhet i på eiendommen med kontorbygg og opplagring av maskiner mm på åpne arealer rundt på eiendommen.
- Aardals gartneri (Storgata 64) det er gartnerivirksomhet i drift på eiendommen. Den består av drivhus, driftsbygning/bolig og et jorde som ikke inngår i gartneridriften. Eiendomsfester er forberedt på at driften legges ned i løpet av noen år. Framtidig bruk og videre utvikling av området avhenger av avtale med eier.
- Ringsaker Industriservice AS, (Storgata 38) eiendommen er privat eid og virksomheten er i full drift. De har planer om utvidelse av sin virksomhet.

Det er noen næringseiendommer i god drift og flere som vurderer omforming. Ved endringer eller utvidelse av eksisterende næringsvirksomheter må en sikre plassering og utforming av nybygg som gir en skjermende effekt mot omkringliggende bebyggelse og friområder. Herunder må det tas hensyn til støy fra den daglige drift og innsyn. Dette er sikret gjennom bestemmelsene. Detaljering rundt tomteutnyttning, høyder og plassering av bygg forutsettes fastlagt i situasjonsplan i tilknytning til byggesøknadene, for de enkelte byggetomter.

Eksisterende virksomheter skal kunne opprettholde og videreutvikle sin virksomhet. Det er ikke utelukket at nye virksomheter kan flytte til området og ta i bruk eksisterende bygningsmasse men det frarådes.

3.1.2 Trafikk og trafikkmengder

Storgata, fv. 213, gjennom Moelv har varierende årsdøgntrafikk (ÅDT) fra sentrum og nordover. Registreringene er fra 2016. Høyeste ÅDT på 6400 fra Sentrum og opp til Jensstuvegen. Videre er det registrert ÅDT på 4700 fra Jensstuvegen til Pinnerudvegen. Fra Pinnerudvegen og nordover til Veia er det registrert ÅDT på 2800. Ved videreutvikling etter planforslagets intensjoner om høyere utnyttning av arealene, vil en på sikt kunne beregne noe mer trafikk til og fra området. Storgata har uansett stor trafikk, og en vurderer endringene til å ha en begrenset virkning på vegnettet.

Ringsaker Industriservice har i dag en del internttransport, mellom Anderkvern og Storgata. Ved samlokalisering av virksomheten i Storgata vil behovet for internttransporten mellom de to anleggene falle bort. Således vil den samlede trafikken til og fra industrien, gjennom Moelv sentrum, bli mindre.

Industrivirksomheten benytter seg ikke av eksisterende planovergang over jernbanen i Boligvegen, og en vil derfor ikke få en økning i trafikk her. Boligfortetting i områdene kan derimot gi økt ferdsel over planovergangen på grunn av attraktive friluft- og rekreasjonsområder i Moskogen og langs Mjøsa. Derfor vil det ikke tillates større boligfortetting i dette området før ny planskilt kryssing av Dovrebanen er på plass. Dette er ivare tatt i bestemmelsene. Ved anleggelse av en eventuell ny ringveg i Moelv, som foreslått i kommuneplanen, vil det antagelig komme en planskilt kryssing under jernbanen lenger nord. Dette tiltaket vil kunne gi alternativ adkomst til virksomheter nord i Moelv, Storgata og sentrum.

Trafikkvekst som følge av fortetting vil komme over lang tid. Området er i bruk i dag, det er ingen grunn til å regne med at store utbyggingsprosjekter kommer fort og det forventes derfor ingen raske eller markante endringer i trafikken. Utbygging så tett på sentrum legger til rette for at store deler av transportbehovet kan tas gjennom økt sykkel og gange. Gjennomføring av planforslaget vil antagelig ikke føre til vesentlig økning i trafikk, og det vil ikke være behov for kapasitetstiltak hvis det ikke kommer tiltak som gir vesentlig endret trafikkmengde og trafikkmønster. Dette vil en kunne følge opp ved detaljregulering.

3.1.3 Gatenett, avkjørsler og gang- og sykkelveger

Gatenettet er lagt opp til å gi en god og hensiktsmessig trafikkavvikling for bil og et godt trafiksikkert og tilgjengelig ferdselstilbud for gående og syklende. Hovedfokus for tilrettelegging for gående og syklende er å sikre ferdsel langs Storgata og ferdselsårer på tvers i planområdet. Planen sikrer også dagens og framtidige planfrie kryssningspunkter av Dovrebanen for å gi best mulig tilgjengelighet til naturområdene og evt. framtidig Mjøssykehus på vestsiden av jernbanen.

Effektive og attraktive gang- og sykkelforbindelser til gangbru over Dovrebanen ved Skogvegen er et vilkår for omforming i søndre del av planområdet. Bakgrunnen er at Bane NOR har varslet at en ikke vil akseptere tiltak som gir økt trafikk over dagens planoverganger. På grunn av pågående planlegging for IC-utbygging med dobbeltspor på Dovrebanen, vil det ved omforming sør i planområdet kunne bli nødvendig å vurdere midlertidige gang- og sykkeløsninger langs Dovrebanen. Dette må avklares i detaljregulering og avstemmes med planer for IC-Dobbeltspor for Dovrebanen.

Behovet for å begrense trafikkvekst over eksisterende planovergang i Boligvegen vil i praksis være til hinder for vesentlig økt aktivitet i nordre del av planområdet inntil det er etablert planskilte kryssinger som erstatning for dagens planovergang i Boligvegen.

Planen forutsetter ikke omlegging av avkjørsler så lenge eksisterende bebyggelse er i bruk som i dag. Eksisterende private avkjørsler til Storgata, fv.213, forutsettes lagt om ved fortetting eller omforming av områder, eller endring av vegnettet. Adkomstveg i gjeldende reguleringsplan er videreført med noen tilpasninger for område B3/B4. Avkjørsel fra Storgata er flyttet lengre sørover for å kunne gi adkomst til framtidige boligområder, B1 og B2.

3.2 Grønnstruktur, leke- og uteoppholdsareal, friområder og ferdselslinjer

Planområdet grenser inntil jordbrukslandskapet i nord og et mindre skogsområde, friluftsområde i sør. Det er et sammensatt planområde bestående av mindre småhusbebyggelse, gartneri/landbruk, og industri. Det er to regulerte friområder innenfor området i dag, ett nord for Ringsaker Industri service AS og et helt sør i området. Det er ingen tilrettelagte leke- og oppholdsarealer annet enn på private eiendommer. Det er kort avstand til omkringliggende friluftsområder med Moskogen og Mjøsa i vest og det er lett tilgang til utearealene ved Kilde skole, Ringslia og skogen ved Knausen i øst. Fjølstadmarka og golfbanen, nord for Ringslia ligger også i rimelig nærhet til området.

Det er lagt vekt på å sikre god overordnet grønnstruktur og ivareta tilgjengelighet, via GS-veger, turveier og smett til grønnstruktur med friområder og kvartalslekeplasser. Det er lagt inn kvartalslekeplass i det største byggeområdet i planen og krav til opparbeiding er beskrevet i bestemmelsene.

Boligvegen er en viktig tverrforbindelse mellom grønt draget på vestsiden av jernbanen, Moskogen og Mjøsa, og friluftsområdet på østsiden av Storgata. Pilegrimsleden går langs Turistvegen/Storgata fra nord og krysser Dovrebanen i Boligvegen. Den går videre i grønt draget ut mot Moskogen.

Friområder-lekeplass. Grøntdraget på vestsiden av jernbanen, ved Boligvegen, er markert som viktig friluftsområde. Det er også registrert skiløype med utgangspunkt i Boligvegen.

Midt i planområdet ligger «gartneritomta» Aardals gartneri. Det er eksisterende gartneri bygninger på søndre deler av tomte og et stort åpent jorde nord for gartneriet. Hele området planlegges regulert til boligformål.

I søndre del av planområdet er det markert en grønnkorridor, viktig friluftsområde, mellom Storgata og jernbanen, ved Skogvegen. Det er viktig å ivareta og videreutvikle dette grøntdraget i sør, som et parkdrag og en viktig forbindelse mellom områdene på øst og vestsiden av jernbanen. Hele området reguleres til friområde, GF1 og GF2.

Nord for Boligvegen er det avsatt et friområde, GF3, og regulert inn en trase for framtidig gangveg for ny planfri forbindelse under Dovrebanen.

Nord for Ringsaker Industri service AS er det i dag et regulert friområde/lekeplass som en viktig del av grønnstrukturen i området. Dette friområdet, GF5, reduseres ved utvidelse av industribygg på eiendommen, (383/10-129-89) og areal for friområde er erstattet med friluftsområde, FL. Erstatningsarealet, FL, på ca. 4,5 daa av eiendom 381/1, sikres for sentrallikefelt. Området er i dag LNF-areal med skog og er avgrenset av bebyggelse i sør og vest, fv. 213 Storgata mot øst og dyrket mark på 381/1 i nord.

Reguleringsformål for erstatningsareal/lekeplass er FL. Dette fordi kommunen mener at naturpregede områder i seg selv er en viktig kvalitet for lek og rekreasjon og at naturpreget derfor bør sikres for framtida. Mulighet for eventuell tilrettelegging for lek og opphold ivaretas gjennom bestemmelser.

Det er viktig å beholde et areal av eksisterende friområde/lekeplass, GF5, nord for industritomta og langs med jernbanen og Storgata, for å sikre ferdselsårer og som buffer mellom bolig og industri.

Overordnet grønnstruktur og ferdselslinjer

Etablering av forbindelser til grønnstruktur er et vilkår for fortetting i aktuelle områder/berørte

eiendommer. Det er et generelt mål å gjøre disse offentlig tilgjengelige. Det er også et mål å ha trafiksikre forbindelser i gatene mellom boligområdene og grønnstrukturen og til kvartalslekeplass, strøkslekeplass og overordnet grønnstruktur eller turdrag innenfor akseptabel avstand.

Planforslaget legger opp til at gående og syklende skal ha mulighet for å ferdes på turveg/fortau/mindre veger, gjennomgående i planområdet med gode tverrforbindelser til Storgata og til vestsiden av Dovrebanen samt inn til friområdene og boligområdene innenfor planområdet.

Oppsummering-lekeplassdekning og grønnstruktur

I kommuneplanens arealdel 2014-2025, er det forutsatt inntil 150m avstand til kvartalslekeplass og inntil 400m til sentrallekefelt/overordnet grønnstruktur. Disse kravene ivaretas i denne områdeplanen. Det reguleres fem friområder. To store friområder, GF1 og GF2, helt i sør, område GF3 nord for Boligvegen, område GF4 og GF5 ved Ringsaker Industriservice og et friluftsområde, FL, helt nord i planområdet.

Ved omforming og utbygging i større områder skal tilgjengelighet og snarveger til viktige målpunkt sikres. Dette er ivaretatt i planen i form av turveger/smest mellom regulerte vegarealer, gjennom boligområder og grøntområder og langs jernbanen.

Forutsatt at anviste snarveger og friområder i plankartet kommer på plass, så vil det meste av planområdet ha eller kunne få, tilfredsstillende gangavstand til GF1 og GF2 som begge skal dekke funksjon som kvartalslekeplass/sentrallekefelt. Tilgjengelighet til øvrige friområder, GF3 og GF5 og overordnede turdrag er sikret med gode gjennomgående gangforbindelser mellom områdene. Gjennomføring er sikret i planbestemmelser/plankrav.

Det legges opp til grøntdrag med trekker langs adkomstvegene, V2 og V4, inn i boligområdene.

Privat grønnstruktur er også en del av helheten i området. Det er sterkt ønskelig at trevegetasjon bevares eller erstattes og at private tomter også i framtida har trær. I situasjoner med dårlig plass eller utfordringer med lys/skygge, kan det velges små trær/oppstammede busker eller søyletrær som tar mindre plass.



Figur 4 Eksisterende og planlagt overordnet grønnstruktur

3.3 Kulturminner/kulturmiljø- kulturlandskapsområder

Kulturminner/kulturmiljø; Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet. Hedmark Fylkeskommune meldte i sitt svar til varsel om oppstart at; «Kommunen bør vurdere om noen bygningsmiljøer kan være verdt å bevare, for eksempel boligene sør for Boligvegen, som ser ut til å være fra midten av 1900-tallet med flere uthus intakt.». Kommunen har vært på synfaring og området er vurdert. Det er riktig at flere av eiendommene har eldre uthus, men våningshusene er for en stor del preget av senere tids endringer og ombygging.

Grenda «Celluloseoa» Boligområdet mellom Storgata og jernbanen ble etablert i privat regi av arbeiderne ved Moelven Cellulose, og ble benevnt «Celluloseoa». Flere boliger brant ned under kampene om Lundehøgda i 1940. De nye boligene danner en rekke langs Storgata, som er typisk for bygningsmiljø i forbindelse med gjenoppbygging og husbankens krav for lån. Dette gjenoppbygde bygningsmiljøet sammen med de gjenstående opprinnelige husene og hagene utgjør et bevaringsverdig kulturmiljø. Bygningsmiljøet fremstår i dag som en del av et helhetlig kulturmiljø med kvaliteter som bør tas vare på.

Etter innspill fra innlandet fylkeskommune og beboerne i boligområdet, «Celluloseoa», er område B3 og B4, regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Hensynssonen omfatter bygningene og kulturmiljøet i områdene B3 og B4. Tiltak innenfor hensynssonen skal planlegges i dialog med byggesaksmyndighet og antikvarisk myndighet. For alle eiendommene skal de opprinnelige boligene med tilhørende uthus bevares i nåværende form. Dette gjelder bygningenes eksteriør. Ved eventuell ombygging kan det vurderes tilbakeføring til opprinnelig form på grunnlag av opprinnelige tegninger, fotografier, kunnskap o.l. (Se også bestemmelsene 5.2.2 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø.)

Når det gjelder næringsområdene er det en eldre verkstedbygning i mur, Flata snekkerverksted fra 1948, som ønskes bevart, innenfor område BNT3. Denne ser ut til å kunne ha potensiale i en framtidig områdeutvikling. En foreløpig vurdering tyder på at bevaring av denne bygningen bør vurderes nærmere i en detaljreguleringsplan, og at det foreslås bestemmelsesområde bevaring med forbud mot rivning inntil det er avklart framtidig arealbruk. (Se også bestemmelsene 5.2.2 *Hensynssone for bevaring av kulturmiljø.*)

Kulturlandskapsområde: I nord grenser planområdet inn til kulturlandskapsområdet, Ringsbygda-Lundehøgda. Området er, i forrige kommunedelplan 2006-2010(2018), benevnt K-22 og definert som et «Storlinjet jordbrukslandskap i skrånende terreng ned mot Mjøsa- et visuelt sårbart område. Området har en lang bosettingshistorie, og kulturminner ved Tolvsteinene på Smestad er spesielt interessante». Pilegrimsleden går også gjennom området. Planforslaget endrer ikke grensen mellom tettbebyggelse og åpent landskap.

Oppsummering. Ut ifra vurderinger beskrevet under kulturminner/kulturmiljø vil ikke planforslaget ha noen særlig negativ innvirkning for kulturminneverdier. Områdeplanen ivaretar kulturmiljøene ved at det legges til rette for vern gjennom bruk, ved at nevnte kulturmiljøer er regulert til hensynssone bevaring.

3.4 Boligkvalitet, tilgjengelighet/universell utforming og parkering

Nasjonale mål for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging er grunnlaget for fortetting og omforming i planområdet.

Kravene om tilgjengelighet for alle og ulike boligstørrelser er et ledd i å sikre et variert boligtilbud. Området ligger sentrumsnært og en del av arealene er forholdsvis flate, her er det ekstra viktig å sikre at en vesentlig andel av nye boliger også egner seg for forflytningshemmede.

Sykkelparkeringskravet er utvidet og supplert med funksjonelle krav fordi kommunen har et mål om økt andel sykkel på korte reiser. Erfaring tilsier at kommuneplanbestemmelsen gir for få sykkelparkeringsplasser for aktive sykkelhusholdninger. Planområdet har en beliggenhet som er egnet for vesentlig økt andel av gange, sykkel og kollektivreiser.

Høy grad av utnyttning er ikke forenlig med arealkrevende parkeringsløsninger. Omfangsrike parkeringsanlegg på bakkeplan vil faktisk være i strid med planens intensjoner. Man bør heller se på krav til parkering i kjeller som et kriterium for gode boligprosjekter, enn som et problem eller en ekstrakostnad.

Dersom det planlegges leilighetsbygg der kjelleren «blir for liten» eller tomte for trang for parkeringskjeller, så kan det hende at eiendommen ikke bør utvikles alene, men sees i sammenheng med eventuelle naboeiendommer for en helhetlig utvikling av flere områder.

Parkering

Parkering skal løses innenfor de enkelte tomtene, delområdene. For framtidig tyngre boligbebyggelse anbefales det løsninger for parkering under bakken for å utnytte potensialet for tomteutnyttelse og tilrettelegge for godt bomiljø gjennom at store deler av den ubebygde delen av tomte kan brukes til uteoppholdsarealer framfor parkering. Siden området ligger mellom hovedveg og jernbane og det er lite fleksibilitet for sambruk/avlastning på andre parkeringsarealer, er det viktig med god parkeringsdekning innenfor området.

3.5 Miljøhensyn (trafikkstøy, jernbanestøy, industri, transport og utslipp)

Trafikkstøy og jernbanestøy. Økt arealutnyttelse i sentrumsnære områder er også ledd i en arealbruksutvikling som på sikt kan tilrettelegge for høyere andel transport med kollektiv, gange og sykkel. Gjennom omformingsmulighet og boligbygging åpnes det for utvikling i støyutsatte områder, mellom veg og jernbane, vesentlig gul sone. Støyskjerming forutsettes ivaretatt i byggeprosjekter og uteoppholdsarealer gjennom plassering og orientering av bygninger og nødvendige skjermingstiltak.

Miljøhensyn for industrivirksomheten er sikret i bestemmelsene

- *Industristøy.* Industrivirksomhet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter om støy og krav til støynivåer for dag og natt.
- *Lukt og gasser/utslipp.* Bestemmelsene har dokumentasjonskrav til riktig ventilasjon for industrivirksomheten.
- *Sikkerhet/skjerming.* Industrivirksomhet skal sikres med gjerde for å unngå uønskede hendelser ved ferdsel på området.

3.6 Kommunalteknisk Infrastruktur

El-forsyning. Ringsaker Industriservice har egen transformator, etablert i 2015, som sikrer el-forsyning til virksomheten. Virksomheten bruker i dag 35% av kapasiteten til transformatoren og det er stor kapasitet for utvidelse av virksomheten.

Eventuelt behov for økt strømforsyning inn i planområdet for øvrige eiendommer må avklares med Eidsiva nett, og eventuelt bekostes av tiltakshaver.

Fjernvarme. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme i Moelv (Eidsiva energi). Det er ikke behov for særskilte bestemmelser eller krav knyttet til energi i bestemmelsene ut over det som følger av konsesjonsbestemmelser/kommuneplanbestemmelser.

Overvann. All økning i overvann som følge av utvikling av arealer innenfor planområdet skal håndteres, infiltreres og fordrøyes, lokalt, se bestemmelsene. Temadata i kommunens kartløsning viser linjer for overvann og forsengkninger hvor vannet samles flere steder i planområdet (se figur 5). Det er derfor ekstra viktig å sikre arealer for fordrøyning. Det er aktuelt å vurdere arealformål og eventuelle infrastruktursoner for å sikre arealer for overvann i detaljreguleringen. Det kan være aktuelt med rekkefølgekrav for evt ny overvanns-kulvert under jernbanen på grunn av fallproblematikk for eksisterende kum og ledningsnett i planområdet.

Vann, avløp, renovasjon.

Vann og avløp. VA-plan må utarbeides for hele området for å sikre riktig tiltak. Kommunen planlegger sanering av store deler av ledningsnett pga. alder og dimensjon. Spillvannsledning langs Storgata er av eldre dato. For Storgata 38 er tilførsel av vann godt dimensjonert, med ledninger av nyere dato. Ved utbygging innen planområdet må det i hvert enkelt tilfelle vurderes oppgradering av VA-nett, eventuelt tillatt påslipp og sjekk av ledningsnettets dimensjon. Når det gjelder framtidig fortetting/omforming, anses det heller ikke å være riktig med konkrete bestemmelsesområder for infrastruktur, eller rekkefølgekrav knytte til VA. Grunnen er at det ikke legges opp til konkret utbygging nå, men snarere gis rammer for framtidig og gradvis utbygging, med usikker framdrift.

Vannledningsnett må vurderes for brannvannkrav; minst 20 l/s i småhusbebyggelse og minst 50 l/s fordelt på minst to uttak i områder med annen bebyggelse. VA-normen ligger til grunn for kommunen sine krav til VVA-anlegg.

Renovasjon. Anlegg for avfallshåndtering og areal for fremkommelighet for kjøretøy for renovasjon er ivarettatt gjennom bestemmelsene.

3.7 Samfunnssikkerhet og beredskap – oversikt

Dette er et delvis utbygd sentrumsnært område bestående av noen industribedrifter og forretninger i virksomhet, et gartneri i drift, et par nærings-eiendommer i endring og noen mindre områder med eksisterende småhusbebyggelse. Forholdene i området er godt kjent. ROS-analyse med oversikt over aktuelle tema mht samfunnssikkerhet. (se vedlegg ROS-analyse)

Følgende tema er verdt å fremheve særskilt for dette planområdet:

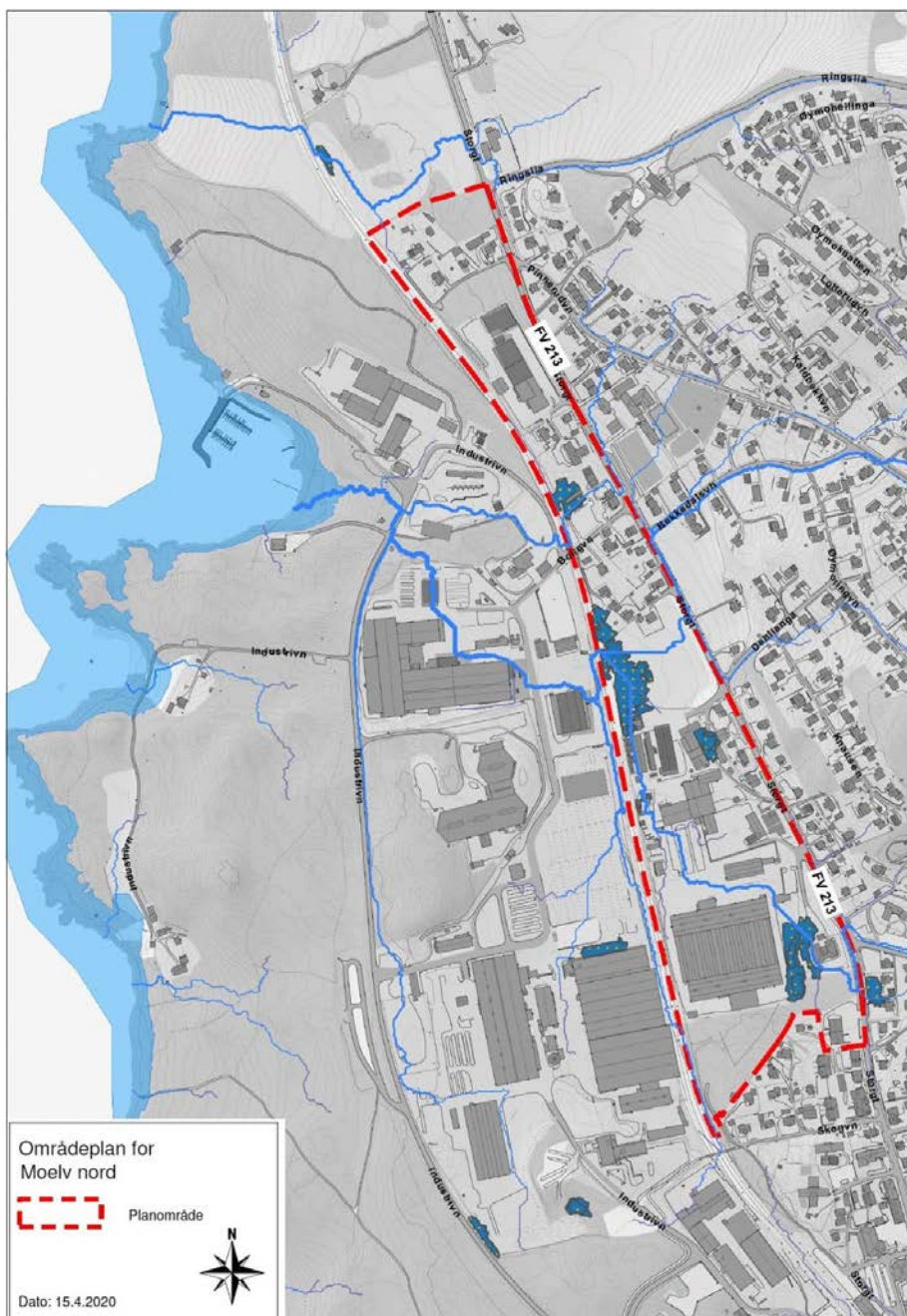
- Det kreves gode overvannsløsninger ved utbygging, både for håndtering av overvann på egen tomt, inkludert bevissthet om tilstrekkelig kapasitet for overvann som kan renne inn på tomta.
- For å sikre trygge og gode bomiljøer må industrivirksomhet med støy, utslippsfare mm. måtte tillegges vekt ved vurdering av etappevis fortetting/omforming til bolig på områder som ligger inntil næringsarealene, der eksisterende næringsvirksomhet skal videreføres.
- Branngater er tema i reguleringsplanen. Bakgrunnen er at fortetting i småhusbebyggelse kan gi økt fare for brannspredning gjennom at tett bebyggelse og småbygninger mm danner brannbroer som kan spre brann. Noen områder har store sammenhengende byggeområder uten oppdeling av gater/veger som danner naturlige branngater. Dette må sikres i detaljreguleringen.

Samfunnssikkerhet og beredskap generelt. Det er ingen særskilte utfordringer verken ved formålet for områdereguleringsplanen eller ved området som tilsier at det er behov for særskilte tiltak i planen for å ivareta samfunnssikkerhet og beredskap.

Det planlegges ikke for noen spesifikk ny virksomhet i planområdet, men endringsforslaget har til formål å muliggjøre utvidelse av eksisterende virksomhet for Ringsaker Industrier as, storgata 38.

Radon. Planområdet inngår som en del av det kartlagte område for radon i kommunen og er registrert med aktsomhetsgrad 1 (moderat til lav aktsomhet). Forekomsten må for øvrig ses i sammenheng med at området allerede er delvis bygget ut, og at en ikke har hatt plager med forekomsten tidligere.

Flom og overvann. Området er ikke utsatt for flom fra vassdrag. Det er registrert noen flomveier gjennom området og areal som kan være utsatt for oversvømmelse ved overvannsflom /urban flom.



Figur 5 Oversikt over registrerte flomveier og forsengkingsområder for overvann

Overvannskapasiteten gjennom jernbanens stikkrenner og eksisterende forhold nedstrøms, vil være dimensjonerende for behovet for fordrøyning i planområdet i tillegg til områdets eget behov. Noen av fordrøyingsområdene, spesielt jordet ved Årdals gartneri (GNBN 381/4/12), er også oppgitt å være myrlendt.

Overvann må dimensjoneres på nytt iht. bygningsmassen og flomveger må vurderes. Det stilles krav om overvannsplan for tiltak i området som øker andelen tette flater. Generelle krav anses

tilstrekkelig til å sikre at hensynet til overvann ivaretas ved søknad om tiltak. Mulighet for overvannsflom anses ikke å være en risikofaktor. Det viktigste er å ha kontroll med overvannet av hensyn til mulige konsekvenser for naboområdene.

Urban flom kan gi oppstuvning, det er registrert tre områder hvor dette kan være en utfordring, inn mot jernbanen i et lite område nord for Boligvegen og et litt større område sør for Boligvegen, på gartneritomta. Det er også et lite område sør for gartneritomta. Det siste arealet ligger i skogsområdet helt sør i planområdet øst for fabrikkbygningen i Storgata 78.

Ved utbygging i eller i nærheten av disse områdene må det tas ekstra hensyn til overvannssituasjonen, spesielt hvis det planlegges tiltak som medfører terrengendringer/oppfylling og som kan redusere arealets fordrøyningskapasitet.

Det ideelle ville være om det var mulig å få på plass effektive åpne flomveier fra planområdet og ut til Mjøsa, men Dovrebanen og industritomter nedenfor jernbanen er utbygd og i bruk.

Figur 5 Flomveier og områder utsatt for opphoping av vann ved ekstremvær

Oppsummering samfunnsikkerhet og beredskap: Det viktigste og mest grunnleggende er tema knyttet til flom og overvann og eventuelt forebygging av brannspredning. For mer informasjon om de enkelte temaene, se egne avsnitt nedenfor eller ROS-analysen.

3.8 Miljøfaglige forhold, støy, støv og forurensning

Støy. Det er støysoner langs alle hovedveger (fylkesveger) og langs Dovrebanen. På grunn av tosidig støy, vil en viktig forutsetning ved omforming/fortetting med boliger, være at det utarbeides en detaljert plan for plassering og utforming av bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer slik at det sikres støyskjermede uteoppholdsarealer for boliger.

Planbeskrivelsen viser prinsipper for plassering og utforming av bygninger og anlegg som sannsynliggjør at gjeldende grenseverdier for støy i T-1442 vil kunne oppfylles.

I tillegg er det støy fra industri virksomhet i nordre del av planområdet, Ringsaker Industrier as, i Storgata 38. Støyberegninger, utført av Lydhør AS på vegne av Ringsaker Industriservice, viser at støy fra dagens virksomhet og planlagt utvidelse vil ligge langt under aktuelle grenseverdier for støy. Det synes realistisk at virksomheten i Storgata 38 kan utvides og at lyd fra virksomheten vil kunne holdes innenfor akseptable rammer i forhold til omkringliggende boliger. Industrivirksomhet må uansett forholde seg til de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter om støy og krav til støynivåer for dag og natt. På grunn av nærhet til boliger, legges det til grunn at støy skal vies særskilt oppmerksomhet ved søknad om tillatelse til tiltak for industrivirksomhet. Se bestemmelsene kap. 3.

Store deler av planområdet inngår i avvikssone for støy i kommuneplanen 2014-2025, bestemmelse 1.15, nr. 2. Dette gjelder i utgangspunktet alle områder som er vist som «bybebyggelse» i kommuneplanens arealdel.

Innenfor planområdet er to delområder vist som boligbebyggelse i kommuneplanens areadel:

- Storgata 18-26 (like tall)
- Boligvegen 1- 3 og Storgata 48-60 (like tall)

I samsvar med kommuneplanbestemmelse 1.15 nr. 2 søkes også disse områdene avklart som avviksområder på linje med kommuneplanområdene for «Bybebyggelse».

Siden dette er sentrumsnære områder, tillates det boligbygging også i områder som er utsatt for støy- og dårlig luftkvalitet. Dette fordi fortetting med boliger i sentrum er et tiltak i langsiktig arbeid for å øke andelen som går, sykler og bruker kollektivtransport, noe som vil være positivt både for støy og luftkvalitet.

I støyutsatte områder (gul og rød sone) forutsettes det støyskjerming av fasader og krav om at alle skal ha tilgang til støyskjermet uteoppholdsplass på eget eller felles areal. Det er forutsatt at støynivå innendørs kan ivaretas gjennom fasadeisolering og balansert ventilasjon med luftkjøling. Det er i bestemmelsene satt krav til at det skal utarbeides støyutredning i forbindelse med detaljregulering.

Det er et mål for planarbeidet å legge langsiktige føringer for fremtidig fortetting/omforming og ivareta eksisterende industrivirksomhet. Området har tosidig støy fra veg og jernbane og nødvendig støyskjerming må ivaretas ved framtidig boligfortetting. Utfordringen er at det ikke foreligger konkrete planer for omforming og dermed heller ikke noe konkret grunnlag for støyberegninger. Krav til støyutredning ivaretas gjennom bestemmelser kombinert med utfyllende plankrav.

Forurensning i grunnen. Området oppgis å ikke ha blitt benyttet til lagring eller deponi for masser eller annet som gir forurensning av grunn. Det er ikke grunn til å regne med at det er særskilt fare for forurensning i planområdet.

Oppsummering miljøfaglige forhold. Planforslaget vurderes å ikke ha vesentlige konsekvenser for støy/medføre økt eller ny støyproblematikk. Det er dokumentert at det er realistisk at lyd fra næringsvirksomhet kan holdes innenfor akseptable rammer. Boligutbygging inntil fv. 213 må ta alminnelige hensyn til trafikkstøy. Det er tatt inn støybestemmelser som gjør grenseverdier i foreliggende veiledningsmateriale gjeldende og dermed gir klar hjemmel for krav til og eventuelt nødvendig oppfølging mht støy.

Dokumentasjonskrav til riktig ventilasjon er tatt inn i bestemmelsene. Det er ikke noe kvalitetskrav i seg selv, men skal i det minste sikre at valg av ventilasjonsløsninger og tilpasning til planlagt bruk blir tema ved byggesak.

3.9 Naturmangfold

Artsdatabanken og Naturbase er og viser ingen registrerte truede eller sårbare arter innenfor planområdet. Det ingen registrerte arter av nasjonal verneinteresse innenfor planområdet.

I samsvar med Naturmangfoldslovens §7 er retningslinjene i §8-12 lagt til grunn for områdereguleringsplanen. Kunnskapsgrunnlaget er godt nok. Det vurderes ikke å være behov for ytterligere undersøkelser. Planarbeidet anses ikke å gi risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet.

Kommuneplanens arealdel har hensynssone H560 Bevaring av naturmiljø på skogsområdet nord for storgata 38. Det er en «eldre lauvskogsuksesjon» av typen «lågurtskog, fuktig og rik». Bestanden består av bjørketrær som begynner å bli gamle. Dette er en lokal hensynssone knytte til et «MiS-figurområde», miljøregistrering i skog. Området er registrert som en nøkkelbiotop. Det er ikke fredet

eller beskyttet gjennom lovverk, men er en privat avtale der grunneier (kommunen) har forpliktet seg til miljø-vennlig skogbruk. Det er flere slike områder på kommunalt eide arealer med skog.

Registreringen bekrefter at skogen har miljøverdier og at det kan være gode grunner til å opprettholde skog/naturvegetasjon på hele eller deler av friområdet framfor å opparbeide hele arealet til park/lekeplass. Samtidig trengs en foryngelse dersom det skal opprettholdes skogsvegetasjon. Registrering er ikke til hinder for at kommunen endrer arealbruk. Registreringen er knyttet til landbruksvirksomhet/skogdrift. Det er ikke riktig at landbrukshensyn alene skal hindre eventuell ønsket tilrettelegging for barns lek eller effektivisering av arealbruk i sentralt beliggende byområder innenfor byggesonen.

Fremmede/uønskede arter som kan medføre uheldige følger for naturmangfoldet.

For øvrig er det en rekke artsregistreringer i villahager innenfor planområdet, både vanlig, mer og mindre levekraftige arter og fremmede arter. Dette er delvis arter som er «svartelistet» fordi de kan fortrenge lokale arter og gjøre stor skade på naturen. I forbindelse med utbygging er faren for spredning av fremmede arter spesielt knyttet til graving og massehåndtering.

Forskrift om fremmede organismer (hjemmel i naturmangfoldloven og viltloven) har som formål å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan medføre, uheldige følger for naturmangfoldet. Det vises til aktsomhetsplikten i § 18 og krav om tiltak i § 24 Forskriftens §24 punkt 4 sier: «*Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.*»

Forskrift om fremmede organismer: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-06-19-716>

Oppsummering naturmangfold: Planforslaget regnes å ikke ha noen negativ virkning for registrerte naturtyper eller viktige arter i området. Det er viktig at tiltakshavere er klar over forskrift om fremmede organismer og det er tatt inn henvisning til denne i bestemmelsene i kapittel med opplysninger og definisjoner.

3.10 Barn og unge og folkehelse

Ved fortetting og omforming med flere boliger er det tilgang til overordnet grønnstruktur innen rimelig avstand. Planområdet ligger i gangavstand til friluftsområder langs Mjøsa, Moskogen, Smestadskogen, Hagavika, Boligvika mm. Dette er noen av Moelvs viktigste rekreasjonsområder. Boligvegen med plankryssing over Dovrebanen er korteste adkomst til dette området i dag og er naturlig del av overordnet grønnstruktur jf. også grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Framtidig etablering av vegforbindelse mellom Industrivegen og fv.213 Storgata/Turistvegen (ny veglinje i kommuneplanens arealdel) vil gi bedre adkomst til friområdene ved Mjøsa og anses som et ledd i en langsiktig omforming og utvikling av Moelv.

Drøfting av konsekvenser for barn og unge (RPR)

Dette er et viktig tema siden planforslaget innebærer forslag om reduksjon eller fjerning av et

skogområde som i dag er regulert som friområde. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging sier (RPR punkt 5d):

«Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.»

Egnethet for lek. Området som foreslås redusert, består av skogsvegetasjon med naturpreg og er ikke opparbeidet for lek, ballspill eller lignende i dag. Naturpregede områder har egenverdi som areal for fri lek. Friområdet består i hovedsak av lauvskog. Man kan se spor etter enkel lek i det eksisterende friområdet, men beliggenheten mellom fv. 213 og jernbanen gjør at området er avsondret fra større boligområder og dermed lite egnet som sentralt lekefelt eller lignende.

Oppsummeringen er at kommunen fremmer forslag om omregulering av en del av friområdet til byggeområde. Konsekvensen av planforslaget vil være at et regulert friområde reduseres til ca. 2,5 daa og at det reguleres et nytt friområde, ca. 4,2 daa, helt nord i planområdet på eiendom 381/1. Ved økt utnyttelse av arealer til bolig innenfor planområdet er det viktig at friområdene blir gjort mer tilgjengelig slik at de kan ivareta sin funksjon som kvartalslekeplass og fellesarealer og bli en aktiv del av overordnet grønnstruktur.

Friområdet, GF1 og GF2, skal fungere som kvartalslekeplass og sentrallekefelt for omkringliggende bebyggelse og inngå i den overordnede grønnstrukturen. GF3 skal fungere som kvartalslekeplass for omkringliggende områder.

I framtida og med tanke på framtidig utvikling/omforming, må det påregnes at det kommer en eller flere planskilte gang- og sykkelkryssing av Dovrebanen som gir sikker adkomst fra nordre deler av Moelv og ned til friluftsområdene langs Mjøsa. Dette forventes å komme ved utbygging av Dovrebanen og/eller ved forlengelse av Industrivegen jf. veglinje i kommuneplanens arealdel. En må også påregne at det blir et planskilt krysningsspunkt i området ved Boligvegen for å ivareta denne forbindelsen som ledd i overordnet grønnstruktur/turdrag.

3.11 Universell utforming

Det er lite eller ingen tilrettelegging for universell utforming innenfor planområdet i dag. Nordre del av området består av småhusbebyggelse med adkomstveger fra fv. 213. Det er lite opparbeidede ferdselsmuligheter innad i boligområdene. Langs fv. 213 er det opparbeidet g/s-veg/fortau langs hele østsiden, og det er igangsatt planarbeid for G/S-veg på strekningen fra Jensstuvegen til Pinnerudvegen. På vestsiden er det i dag kun fortau på deler av strekningen, men gjennom denne planen sikres mulighet for opparbeidelse av fortau langs Storgata.

Omforming og utbygging innenfor planområdet skal sikre tilrettelegging for universell utforming etter enhver tid gjeldende krav i lovverk. Alle offentlige veger skal oppfylle krav til stigningsforhold og universell utforming. Det forutsettes at det er universelt utformede gangforbindelser mellom offentlig veg, boligbygg, parkeringsplasser og leke-/uteoppholdsarealer.

3.12 Omdisponering av LNF områder - urbant landbruk - matjordhåndtering

3.12.1 Omdisponering til friluftsområde (FL1)

Det aktuelle området for lokalisering av erstatningsplass for lekeplass er på om lag 5 daa og består i dag av skog, hovedsakelig lauvvegetasjon og noe gran. Om lag 3 daa av arealet består av blokkmark/berg i dagen og vurderes ikke som dyrkbart. Et område på om lag 2 daa langs Storgata vurderes som dyrkbart. Erstatningsareal for redusert friområde foreslås regulert som friluftsområde.

3.12.2 Omdisponering til utbygging på dyrka mark - innslag av urbant landbruk (B1-B2)

Ved Aardals gartneri er det i dag et jorde på ca. 12 da med dyrka mark. Dette området er i gjeldende kommuneplan omdisponert til bybebyggelse som støtteområder rundt sentrum. Ved å legge til rette for sentrumsnær boligutvikling med høy utnyttelse dempes behovet for boligbygging på dyrka mark utenfor byen.

Innenfor utbyggingsområde B1 og B2 skal det gjennom detaljregulering sikres ivaretagelse av matjordlaget og avsettes arealer for urbant landbruk i form av parselhager eller fellesområder for dyrking jfr. reguleringsbestemmelse 3.2.3.d) og 7.4.6.

3.12.3 Ivaretagelse av matjord ved utbygging

Det legges opp til sikring av matjordlaget ved at overskytende matjord i byggeområder skal flyttes og gjenbrukes på nærliggende landbrukseieendommer. Det er utbyggers ansvar å ivareta matjorda og påse at den blir benyttet i tråd med reguleringsbestemmelse 7.4.7.

3.13 Energi og miljøvennlige energikilder, klima

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, noe som gir både føringer og muligheter. Kommunen oppfordrer til valg av miljøvennlig energikilder.

Tilrettelegging for fortetting/omforming med flere boliger i sentrumsnære områder der det ligger til rette for klima-/og miljøvennlige transportløsninger som gange og sykkel er en viktig del av planens intensjon.

3.14 Radon

Radon er registret med moderat til lav eller ukjent aktsomhetsgrad. Hensynet til radon ivaretas i byggesak.

3.15 Kollektivtransport

Området har lite kollektivtilbud, men det ligger forholdsvis sentrumsnært med ca. 1,5 km avstand til kollektivknutepunkt med jernbanestasjon og buss-stasjon. Det er bussholdeplasser langs fv. 213, Storgata, i dag og disse er tenkt videreført i pågående planarbeid for g/s-veg i regi av Innlandet fylkeskommune.

3.16 Oversikt over gjeldende og igangsatte reguleringsplaner

3.16.1 Reguleringsplaner som erstattes/oppheves eller delvis erstattes – oversikt

Planområdet omfatter deler av den eldre reguleringsplanen for Smedstadskogen – Vollum og Skogvegen, samt hele reguleringsplanen for Smedstadskogen II.

Planområdet ligger mellom to regionale/nasjonale hoved ferdselsårer; fylkesveg 213 og Dovrebanen. Endring av disse inngår ikke i planområdet, men de gir premisser for arealbruk.

PlanID	Navn	Vedtaksdato	Erstattes helt	Erstattes delvis
1976031610121	Smedstadskogen/Vollum	16.03.1976 (13.06.1991)		X
2009090210699	Smestadskogen II	02.09.2009	X	
2002030710553	Skogvegen, Moelv	07.03.2002		X

I gjeldende reguleringsplan, Skogvegen (3411_2002030710553) er det regulert ei boligtomt innenfor foreslått friområde, GF1, i denne områdeplanen. Området er nå foreslått sikret som grønnstruktur i samsvar med krav til arealer for lek og opphold.

3.16.2 Tilgrensende reguleringsplaner

Tilgrensende reguleringsplan, Moelv vannverk (PlanID 2016060883) (13.09.2017); Grønncorridoren ut til Industrivegen er sikret gjennom reguleringsformål gangveg/turveg.

Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for gang-syssel/veg langs fv. 213 Storgata (PlanID 3411_2019070938) på strekningen fra krysset med Bergvegen til krysset med Pinnerudvegen. Det er forutsatt at gang- og sykkelvei skal etableres på østsiden av fv. 213.

3.17 Andre virkninger og forhold

3.17.1 Gjennomføring

For å lykkes med vekst og styrke områdets attraktivitet er det aktuelt for kommunen å søke å bidra til å fremme utbygging. Dette antas primært å gjelde:

- Samordne tidspunkt for kommunale infrastrukturtiltak som opprusting av ledningsnett, gater mm med planlagte utbyggingsprosjekter.
- Lekeplasser og grønnstrukturtiltak, fortrinnsvis knyttet til overordnet grønnstruktur og som vil ha nytteverdi ut over privat eiendomsutvikling.
- Utbyggingsavtaler kan være aktuell ramme for avklaring av kommunalt bidrag når det er nær knyttet til eller utløst av privat utbygging. Avtaler om overtakelse av tekniske anlegg kan også være aktuelt for å avklare framtidig kommunalt drifts- og vedlikeholdsansvar. Behovet for bidrag, framdrift og avtaler må vurderes i tilknytning til aktuelle detaljreguleringsplaner og utbyggingsprosjekter.

3.17.2 Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter boligeiendommer og industrieiendommer i drift og et par industri-/næringsstomter under omforming. Boligeiendommene er i hovedsak privat eid. Flere av næringsseiendommene i sør er privat eid, men leid ut som festekontrakter.

Eksisterende regulert friområde (378/126) sør i planområdet og regulert friområde/ parkbelte rundt industriområdet og boligeiendommen i Storgata 44 (383/10) samt grunnen under private adkomstveger og eiendommene (381/5 og 378/126) eies av kommunen. Øvrige eiendommer i planforslaget er privateid.

Det legges ikke opp til endringer i dette ut over salg av en del av kommunens eiendom/friområde (383/10) for utvidelse av industrivirksomhet og erstatningsareal, del av 383/1, som erverves av Ringsaker industrier AS, arealet reguleres til friområde og blir kommunalt eid.

3.17.3 Økonomiske konsekvenser for kommunen og spørsmål om utbyggingsavtale

Utbygging/omforming skal foregå i privat regi og skal ikke medføre kostnader for kommunen. I utgangspunktet skal det ikke være behov for kommunale bidrag gjennom utbyggingsavtaler.

Bebyggelsen skal knytte seg til kommunalt vann- og avløpsnett. Nødvendig oppgradering av ledningsnett (VA) forventes å kunne ivaretas gjennom sanering ved utbygging. Dersom det skulle komme prosjekter som krever raskere sanering/oppgradering av ledningsnettet, så må tiltak og eventuelt behov for avtaler mellom utbygger og kommunen vurderes. I slike tilfeller bør utbygger ta kontakt med kommunen tidligst mulig.

Ved utbygging/omforming vil spørsmålet om kommunal overtakelse av gater etc. kunne komme opp. Utbygging etter kommunal standard for veg er et vilkår for å kunne inngå avtale om kommunal overtagelse på et senere tidspunkt.

Det forutsettes salg av noe kommunalt areal for å gi utvidelsesmulighet for industrivirksomheten til Ringsaker Industriservice AS. Det er også behov for å disponere kommunal grunn til vegetasjonsbelte. Det forutsettes derfor avtale om bruk av kommunal grunn. Kommunen avklarer erstatningsareal for friområde med Ringsaker Industriservice AS.

3.17.4 Konsekvenser for næringsinteresser

Utvidelse av eksisterende industriområde ved Ringsaker Industriservice AS

Det er ønske om utvidelse av arealer for Ringsaker Industriservice. Det medfører reduksjon av et regulert friområde. Angående erstatningsareal for reduksjon av friområde ved vurdering av nødvendig areal for industriutvidelse, er det forutsatt at kommunen ikke skal avgi mer areal enn nødvendig for industriutvidelsen og at kommunen skal beholde eiendomsretten til resterende areal. Det er også forutsatt at det skal sikres erstatningsareal som vilkår for reduksjon av friområdet nord for Storgata 38. Dette er ivaretatt ved regulering av et nytt friluftsområde, FL, helt nord i planområdet.

3.18 Dagens og framtidig planlagt arealbruk

Status for dagens arealbruk i planområdet er en blanding av etablert småhusbebyggelse, industri og næringsvirksomheter i drift, nedlagt industri og næringsområder i endring.

Planområdet utgjør 183 daa. Med ny arealbruk legges det til rette for at større nærings- og industriområder omformes til bolig/næring og tjenesteyting. Arealoversikten nedenfor viser arealfordelingen på de ulike reguleringsplanformålene.

Arealformål	Areal (m2)	Areal (daa)
Bolig	37352,55	37,4
Lekeplass	1500,11	1,5
Bolig/Næring/Tjenesteyting	78713,5	78,7
Bolig/Forretning/Næring/Tjenesteyting	2271,09	2,3
Veg	22415,27	22,4
Gang- og sykkelveg	590,41	0,6
Jernbane	10152,91	10,2
Jernbane/Veg	56,96	0,1
Turveg	2968,98	3
Friområde	22441,39	22,4
Friluftsmål	4159,47	4,2
Sum	182622,64	182,8

Figur 6 Arealoversikt for planområdet

4 Planprosess og medvirkning

4.1 Forberedelsesfase/mandat/oppstartsfase/høring

Utredninger og presiseringer/avklaring av mandat for planarbeidet:

Kommunen har gjennom igangsatt planarbeid for to delplaner sendt ut oppstartvarsel til de som blir direkte berørt av planen. Se historikk for tidligere planprosesser kap. 7.3.1.

- Varsel om oppstart for Storgata 38, vurdering av utvidelse av næringsområde, 17.03.2018
- Varsel om oppstart for storgata 78 til 46, av arbeid med områderegeringsplan, 8.02.2019
- Varsel om sammenslåing og utvidelse av planområdet for Storgata nord, Moelv, 12.06.2019
- Varsel om innlemmelse av eiendom 378/490, Mesna auto, sendt 08.10.19

Det er også sendt varsel til berørte offentlige myndigheter, blant annet Statens vegvesen som veg faglig instans for fylkesveger, Bane Nor for Dovrebanelen, Fylkesdirektøren som plan- og kulturminnefaglig myndighet og Fylkesmannen, som skal kvalitetssikre bruk av sentrale bestemmelser om naturmiljø og oppvekstmiljø i planarbeidet.

I forbindelse med varsel om oppstart ble det avholdt åpent plankontor i biblioteket i Moelv 05.03.2019. Det er i tillegg gjennomført møter med flere næringsdrivende og grunneiere.

I varslingsperioden har kommunen lagt til rette for at berørte og interesserte kan ta opp spørsmål og synspunkter med representanter for Ringsaker kommune. En har imøtekommet forespørsel om møter/befaringer og utvidet høringsfrist både ved 1.gangsbehandling og ved begrenset høring.

Kommunen har vurdert de innspill som er kommet inn, og har hensyntatt de i utarbeidelsen av forslag til områdereguleringsplan. Merknader og innspill ved oppstart og høring er oppsummert i egne vedlegg, se oversikt i kap. 5.1.

Høring og offentlig ettersyn av områdereguleringsplan Moelv nord ble etter vedtak i planutvalget 29.04.2020 lagt ut og sendt til 1.gangsbehandling 06.05.2020 med frist for innspill 19.06.2020. Det ble etter forespørsel innvilget utsatt frist for innspill for enkelte.

På bakgrunn av innspill fra regionale myndigheter og beboerne i Celluloseøya ble plankart og bestemmelser foreslått justert. Forslag til endringer ble sendt på begrenset høring til de berørte 11.09.2020 med frist 02.10.2020. Det ble etter forespørsel innvilget utsatt frist for uttalelsene for enkelte.

På grunn av restriksjoner ved pågående pandemi ble det ikke avholdt åpen kontordag, men kommunen stilte opp på en orientering for beboerne i «Celluloseøya» i mai og i september og det er avholdt egne møter med flere berørte.

Ved sluttbehandling ble det vedtatt endringsforslag angående V5, V6 og #3, KST-004/21. Plan og bestemmelser er justert i henhold til vedtak og vært på begrenset høring.

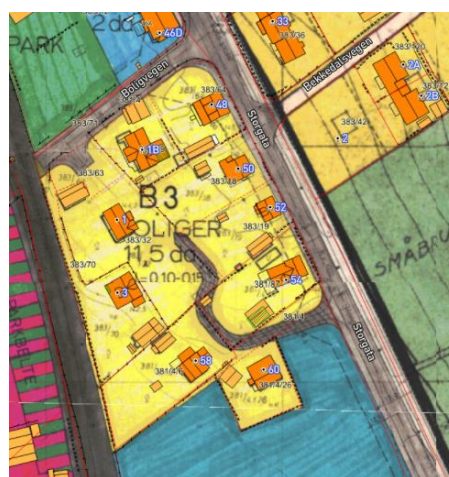
4.2 Redegjørelse for endringer underveis i planprosessen

4.2.1 Planhistorikk, endringer etter offentlige høringer

På bakgrunn av flere runder med innspill og avklaringer i forhold til område B3 og B4 har en valgt å redegjøre for historikken i planprosessen og begrunne valg av løsninger i foreliggende planforslag. Utsnitt 1 og 2 viser dagens situasjon med adkomstveg og avkjørsler. I gjeldende reguleringsplan, Smestadskogen/Vollum (1976), er det allerede regulert inn ny adkomstveg fra Storgata for å ivareta framtidig avkjørselssanering, se utsnitt 2.



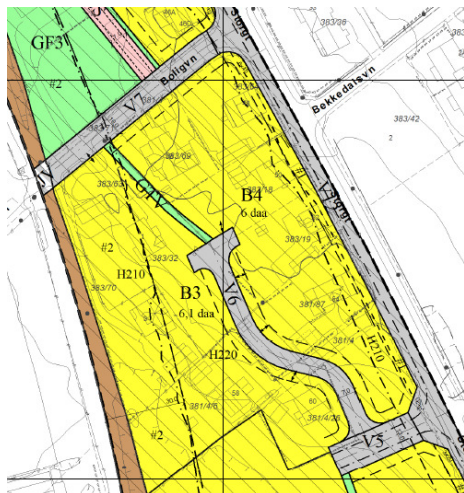
Utsnitt 1: Dagens situasjon



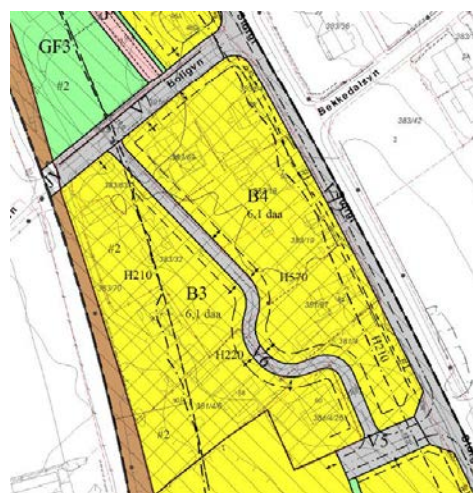
Utsnitt 2: Gjeldende reguleringsplan (1976)

Foreslått planløsning, sendt på høring i april, se utsnitt 3. På bakgrunn av uttalelser ved høring ble planforslaget justert. Kommunen foreslo å hensynta innspill om redusert vegbredde og justering av adkomstveg til en gjennomgående turveg med redusert vegbredde. Med en gjennomgående smal

adkomstveg/ turveg kunne snuhammer fjernes og tiltaket ville etter kommunens skjønn gi mindre inngrep i området. Forslaget ble sendt på begrenset høring til de berørte beboerne i «Celluloseoa» og til regionale myndigheter, se utsnitt 4. Forslag til justert reguleringsbestemmelse 5.2.2 Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) var vedlagt.

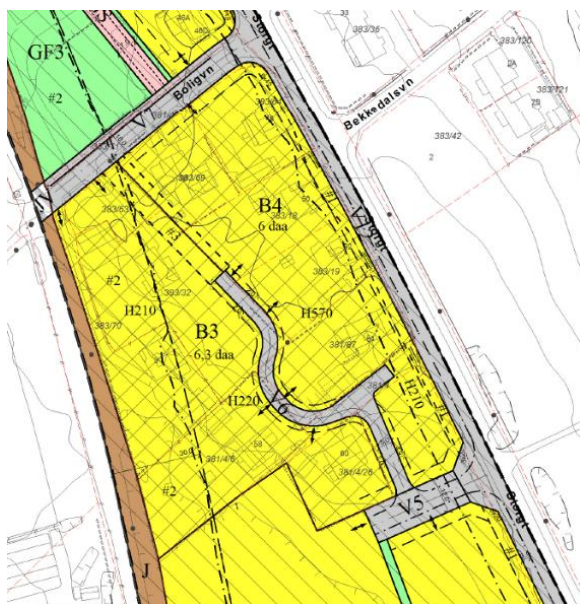


Utsnitt 3: Høringsutkast (17.04.2020)



Utsnitt 4: Forslag på begrenset høring (18/7211-66)

Avkjørselssanering og turveg; Merknader fra regionale myndigheter ved første gangs høring og begrenset høring (18/7211-66) for område B3 og B4, presiserer at områdeplanen må sikre arealer for nødvendig opparbeidelse av infrastruktur parallelt med at området endres. Dette gjelder spesielt krav til avkjørselssanering og tilrettelegging for gang- og sykkel. Veg, V6, skulle ivareta adkomst ved avkjørselssanering og var planlagt som en sekvens i et framtidig gjennomgående turvegnett i området mellom jernbanen og Fv. 213 innenfor planområdet.



Utsnitt 5: Justert plan til begrenset høring (18/7211-123) og sluttbehandling

Etter nærmere vurderinger av innspill og framtidig gjennomføring av avkjørselssanering er V6 justert tilbake til blindveg som i gjeldende plan, Smestadskogen/Vollum, men vegbredden og byggegrensen er redusert for å ivareta veg framføring innenfor hensynssonen.

V5 og V6 skulle ivareta fremtidig avkjørselssanering og gir felles adkomstveg for Storgata 50, 52, 54, 58 og 60. Nevnte eiendommer vil beholde sine avkjørsler til felles adkomst med noe justeringer. Det er kun direkte avkjørsel for Storgata 52 og 54 som stenges ved en framtidig avkjørselssanering. Boligvegen 1, 1a og 3 samt Storgata 48 vil beholde sine avkjørsler til Boligvegen uforandret.

For å ivareta en fremtidig mulighet for å etablere et gjennomgående turvegnett var det foreslått sikring av arealet, fra nordre avslutning av V6 fram til Boligvegen, med bestemmelsesområde #3. Samtidig er det sikret mulighet for fremføring av fortau på vestsiden av Fv. 213 ved at en opprettholder vegareal som vist i gjeldende plan og en turveg korridor #2, langs jernbanen.

4.2.2 Begrenset høring på bakgrunn av uttalelser for område B3 og B4

Ved høring og offentlig ettersyn av områdereguleringsplan Moelv nord kom det inn merknader med anmodning om bevaring av kulturmiljøet «Celluloseroa», benevnt område B3 og B4. Det kom også inn merknader til foreslått adkomstveg V5 og V6 i samme område.

Kommunen hadde i planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn lagt til rette for at boligområde B3 og B4 kunne utvikles og fortettes/omformes tilsvarende de øvrige boligområdene innenfor planområdet. Videre var det lagt til grunn en videreføring og oppgradering av tidligere regulert adkomstveg inn i området, for å opprettholde mulighetene for avkjørselssanering langs Storgata, samt sikre gjennomgående turvegforbindelse internt i planområdet.

- På bakgrunn av uttalelser ved høring valgte en å imøtekomme Innlandet fylkeskommune og beboerne i området om bevaring av kulturmiljøet i boligområdet «Celluloseroa».

Beboerne kom med et alternativt forslag til løsning for Fv. 213, adkomster og gang-/sykkelvei. Dette vil medføre store strukturendringer og er ikke forenlig med fylkeskommunens krav til fylkesveier, ønsket avkjørselssanering, eller behovet for gjennomgående gangforbindelse. Forslaget er derfor ikke utredet nærmere.



Beboernes alternative forslag

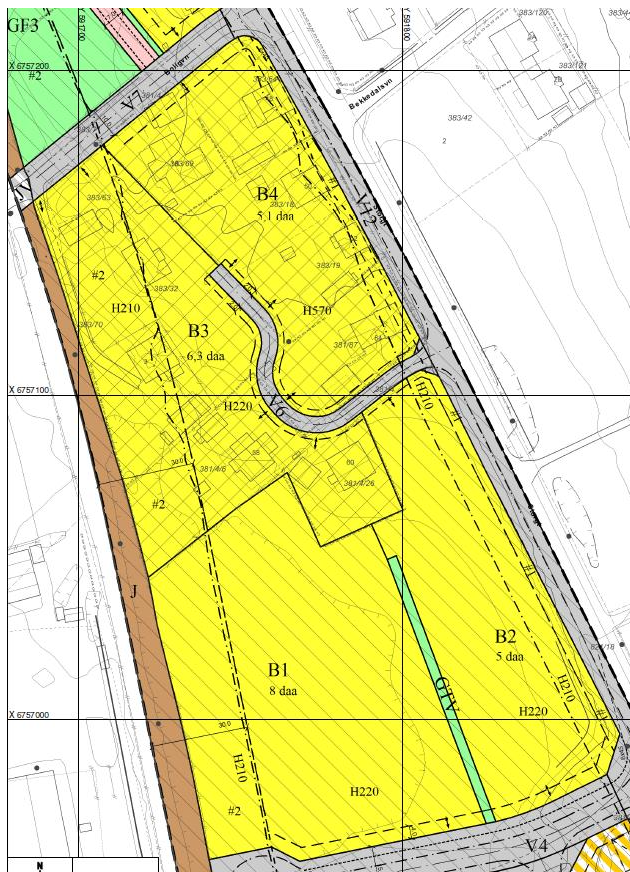


Dagens situasjon

4.2.3 Begrenset høring pga vedtak KST-004/21

Ved sluttbehandling, ble det vedtatt; "V5 tas ut og eksisterende avkjøring opprettholdes. Ny veg V6 opprettholdes som foreslått, men legges identisk med reguleringsplan fra 1976. Stiplet felt for mulig gjennomkjøring fjernes, og saken legges ut på ny høring".

Endringer ble innarbeidet i planen og sendt på begrenset høring til berøret parter.



Avkjørselssanering

V6 ivaretar dagens adkomst til Celluloseøra og framtidig avkjørselssanering for eiendommene med adresse Storgata 50 og 52.

Turveg og snarvegnett gjennom området er vurdert som følge av endringen. En gjennomgående, universelt utformet trase for gående og syklende kan fremdeles etableres med litt annet trasevalg. Fra søndre deler av planområdet via sikret fortausareal #1 langs Storgata, og/eller via sikret korridor for turveg/tursti langs jernbanen #2 til Boligvegen.

Dette må avklares videre ved detaljering av område B1 og B2 eller i forbindelse med framtidige planer for jernbaneutbygging.

Utsnitt 6, revidert planforslag ihht. Vedtak KST-004/21. Sendt på begrenset høring (18/7211-123)

Statens vegvesen påpeker at de er enige i kommunens vurderinger i forhold til å ivareta trafiksikker ferdseil internt i området og spesielt til lekeplasser, men at adkomstveg V5 bør opprettholdes.

Innlandet fylkeskommune påpeker at det er svært uheldig at #3 fjernes, ettersom det vil bryte en framtidig gjennomgående grønn forbindelse for mjuke trafikanter utenom Storgata. Den førte fram til Boligvegen, som er merket fotrute og som inngår i karlagt og svært viktig friluftsområde med tverrforbindelse mellom øst- og vestsiden av jernbanen.

Grunneier påpeker ved begrenset høring usikkerheten og konsekvensene for sin eiendom ved avkjørselssanering og eventuell etablering av fortau langs Storgata. Det anmodes om at avkjørsel til Storgata opprettholdes.

4.3 Sluttbehandling

Det er foretatt noen mindre endringer i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse som følge av merknader ved offentlig ettersyn inkludert to begrensede ettersyn.

Vesentlige endringer på bakgrunn av merknader og vedtatt endringsforslag er:

- Regulering av område B3 og B4 til hensynssone «Bevaring av kulturmiljø».
(se Planbestemmelse kap 5.2).
- Plankrav om utarbeidelse av støyutredning i forbindelse med detaljregulering ,
jfr. T-1442/2016 er innarbeidet. (se Planbestemmelse 2.3 h).
- Bestemmelse om rekkefølge i tid i forhold til IC-utbygging er justert til å gjelde jernbanenære
arealer (se Planbestemmelse 7.4.1).
- Urbant landbruk og bevaring av matjord er ivaretatt i bestemmelsene 7.4.6 og 7.4.7
- PU 20.01.2021. Arrondering av areal til etablering av V2, må hensynta de berørte partenes
mulighet for å opprettholde sin virksomhet. (Planbeskrivelsen 2.8.1)
- Vegareal for Fv.213 og er justert i tråd med gjeldende plan, Smestadskogen/Vollum.
(se Planbestemmelse kap 4.3).
- Vegareal V6 er justert i tråd med gjeldende plan, Smestadskogen/Vollum og vegareal V5 er
tatt ut av planforslaget (KST - 004/21).

5 Henvisninger til plangrunnlaget

Dette er en oversikt over rapporter, utredninger og grunnlag for områdereguleringsplanen.

5.1 Trykte vedlegg

- Oppsummering av innkomne merknader fra offentlig ettersyn.

5.2 Utrykte vedlegg

- ROS-analyse – samfunnsikkerhet, Ringsaker kommune, sist revidert mars 2020
- Områdeanalyse – Temadata, analyserapport fra kartklient, (18/7211-30)
- Notat, Innkomne merknader til varsel om oppstart for Storgata 78-46 og varsel om utvidelse
av planområdet i sør (18/7211-29)
- Notat, Status for planarbeidet med oppsummering av uttalelser etter varsel om utvidelse av
planområdet. (18/682-47)
- Begrenset høring for område B3 og B4 (18/7211-66)
- Begrenset høring for område B3 og B4 (18/7211-123)

5.3 Annet plangrunnlag

5.3.1 Planhistorikk

Det foreligger to tidligere planforslag innenfor planområdet, Storgata nord og Storgata 78-45. Planprosessen fortsetter for en samlet områdereguleringsplan, for Storgata 78-46 og innlemmer detaljreguleringsplanen for Storgata nord med varslet utvidelse. Områdeplanen for hele området endres til Storgata nord. Varsel om oppstart av denne områdeplanen anses ivaretatt gjennom varsling 15 juni 2019. Nedenfor følger kort planhistorikk og avklaringer for de to planene som nå er slått sammen til en.

- Storgata nord (Storgata 38) Planarbeidet ble igangsatt med kunngjøring 17. mars 2018. Planforslaget ble sendt på høring/offentlig ettersyn etter planutvalgets vedtak/ førstegangsbehandlet 5. desember 2018. Ved høring/offentlig ettersyn (perioden 14. desember 2018 - 2. februar 2019) kom det innsigelse fra Fylkesmannen i Innlandet. Tema var i hovedsak rikspolitiske retningslinjer for barn og unge og krav om erstatningsarealer ved

nedbygging av lekeplass/friområde og hensyn til støy fra veg og jernbane. Innsigelsen stoppet planarbeidet.

- Storgata 78 til 46, Planinitiativ for detaljreguleringsplan ble innsendt til Ringsaker kommune 12. oktober 2018. Oppstartsmøte ble avholdt 16 november 2018. Rådmannen konkluderte med at planformen «områdeplan» ville være mer hensiktsmessig, da det er behov for å se på utviklingen av området i en større sammenheng. Det ble varslet oppstart av områdereguleringsplan 8.februar 2019.
- I forbindelse med at det ble varslet utvidelse av planområdet i nord, 15. juni 2019, for Storgata nord ble det også varslet at planen ville bli slått sammen med tilstøtende planområde i sør, Storgata 78-46.

Storgata 72

Lokal transport

 Ringsaker sykehjem Linje 600, 601, 607, 610	3 min  0.2 km
 Bekkedalsvegen Linje 610	5 min  0.4 km
 Moelv stasjon Buss, tog	11 min  0.8 km
 Moelv stasjon Linje F6, RE10, RE11	11 min  0.8 km

Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 17 min 
---	--



Kollektivtilbud

Bra 68/100



Gateparkering

Lett 77/100



Trafikk




Lite trafikk 66/100

Området har blitt vurdert av 12 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Moelven Byggmodul AS	281
Moelven Limtre AS	143
Ringsaker Kommune Renholdsenheten	123
Moelv Sykehjem	116
Ringsaker Vegg- og Takelementer AS	87
Ringsaker Industriservice AS	78
Moelven Industrier ASA	76
Moelv Skole	72
Satema AS	71
Ringsaker Kommune Hjemmetjenester Moelv	70
Ly Forsikring ASA	66
Ringsaker Kommune Bofellesskap Storgata...	60
Ringsaker Kommune Bofellesskap Parkveg...	57
Ringsaker Kommune Bofellesskap Bakkeve...	48
Ringsaker Kommune Bofellesskap Storgata	47

Treningscenter

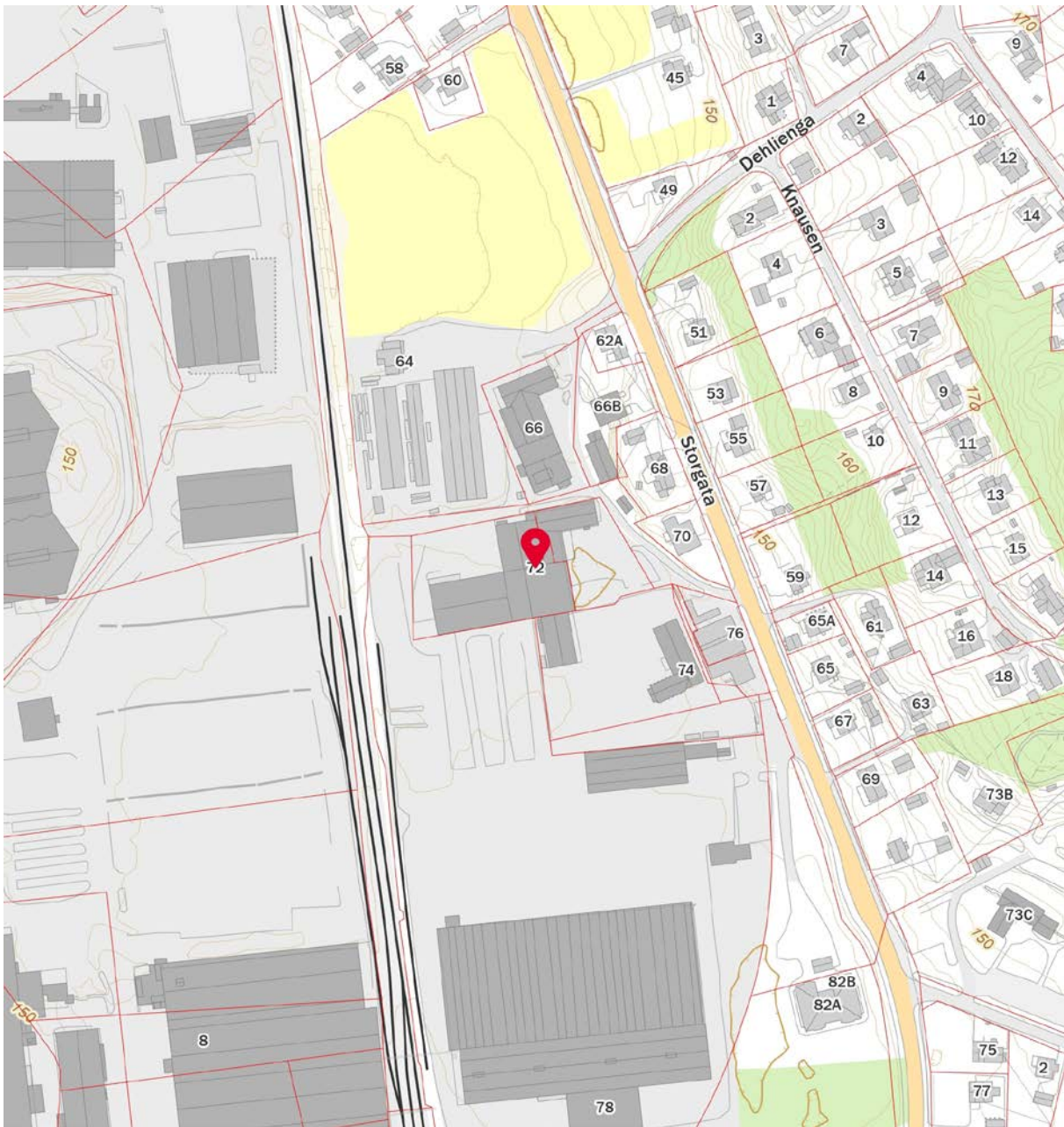
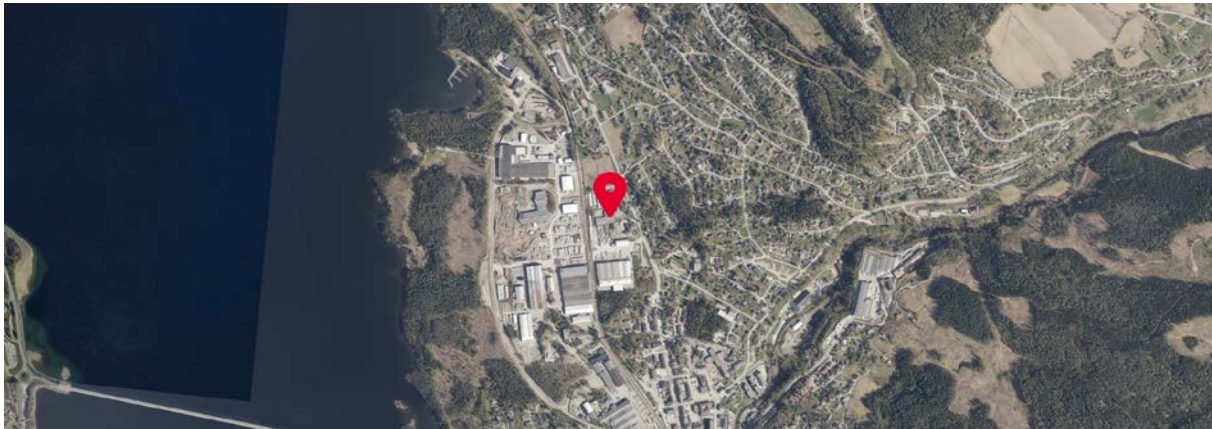
 Frisk Treningscenter	21 min 
 NEXT Biri	12 min 

Dagligvare

Kiwi Moelv PostNord	12 min  0.9 km
Rema 1000 Moelv	12 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Storgata 72
2390 MOELVMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

Oppdragsnummer: 1214240047

Telefon: 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

09.09.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre