

Planinitiativ

Detaljreguleringsplan for felt BKB7, Ringsaker handelspark



INNLEDNING

Odin Gruppen AS og Tema Eiendom AS ønsker å legge til rette for et helsehus med legevakt og ambulansesentral på deler av eiendommen med gbnr. 788/5, ved Olrud, sør i Ringsaker kommune. Eiendommen er en del av bebyggelsesfelt BKB7 i Områderegeringsplan for Ringsaker handelspark, med krav om detaljreguleringsplan før tiltak. Den øvrige delen av bebyggelsesfeltet ønskes regulert til kombinerte bebyggelsesformål, i tråd med overordnet plan.

Vitreo AS skal bistå som plankonsulent i arbeidet med detaljreguleringen. Foreliggende planinitiativ er utarbeidet som underlag til et oppstartsmøte. Tema og overskrifter følger punktene i § 1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven».

A) FORMÅLET MED PLANEN

Det ønskes å legge til rette for et helsehus med ulike medisinske tilbud, deriblant en interkommunal legevakt og ambulansetjeneste, på deler av eiendommen med gbnr. 788/5. En slik samlokalisering vil skape gode synergier og skape et godt tjenestetilbud for regionens innbyggere. Eiendommen vurderes som godt egnet for denne typen bruk, med den sentrale beliggenheten i regionen.

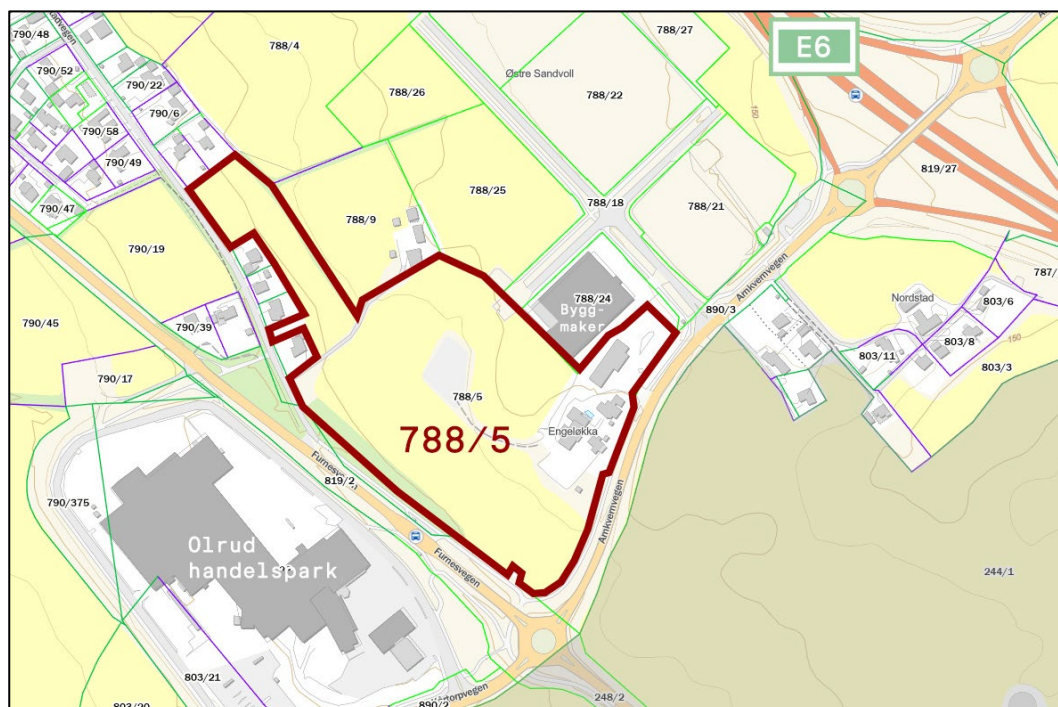
Planlagt bebyggelse med helsehus-funksjoner omfatter et areal på om lag 30 000 m² BTA.

Eiendommen er allerede regulert til utbyggingsformål (felt BKB7) i områderegulering for Ringsaker handelspark, vedtatt 19.10.2016. Innenfor felt BKB7 tillates kombinerte bygge- og anleggsformål, herunder forretning (plasskrevende varegrupper og engros), næring og tjenesteyting.

Hensikten med planarbeidet er å justere planformålet og følge opp områdereguleringens krav til detaljregulering. Det vil samtidig være aktuelt å detaljregulere hele felt BKB7.

B) PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i Ringsaker handelspark, ved Olrud, om lag 5 km fra Hamar sentrum og 10 km fra Brumunddal sentrum. Området er i dag jordbruksareal, men er regulert til utbyggingsformål, som del av handelsparken. Hele eiendommen 788/5 er 66 dekar, mens den delen av eiendommen som er planlagt for helsehus omfatter en bebygd flate på om lag 5 dekar (med anslagsvis 30 000 m² BTA). Adkomst til planområdet er via Arnkvernvegen. Arealbruken og konsekvensene av en utbygging i området er allerede vurdert i områdereguleringen for handelsparken. Det foreslåtte tiltaket vil være en detaljering av gjeldende områderegulering for felt BKB7, samtidig som man legger opp til en formålsjustering, slik at man kan åpne for funksjonene som tilhører et helsehus.



Figur 1: Kart som viser eiendommens beliggenhet ved Olrud og Ringsaker handelspark.

C) PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det er laget en innledende mulighetsstudie som viser et helsehus i to bygningsvolum, der byggene er tenkt forbundet med parkeringskjeller og kulvert. Den nordre delen er planlagt med en U-form, med et grønt «torg» mellom fløyene, mens det søndre volumet er bygget rundt en indre sansehage. Den planlagte bebyggelsen omtales nærmere i punkt D i planinitiativet.

Adkomsten er i tråd med områdereguleringen, og vil ende i en vendehammer med en kiss & ride-løsning, mellom byggene. Fra Furnesvegen er der foreslått gangveier til torget, og direkte tilgang til ambulansesentral for enkel inn- og utrykking.

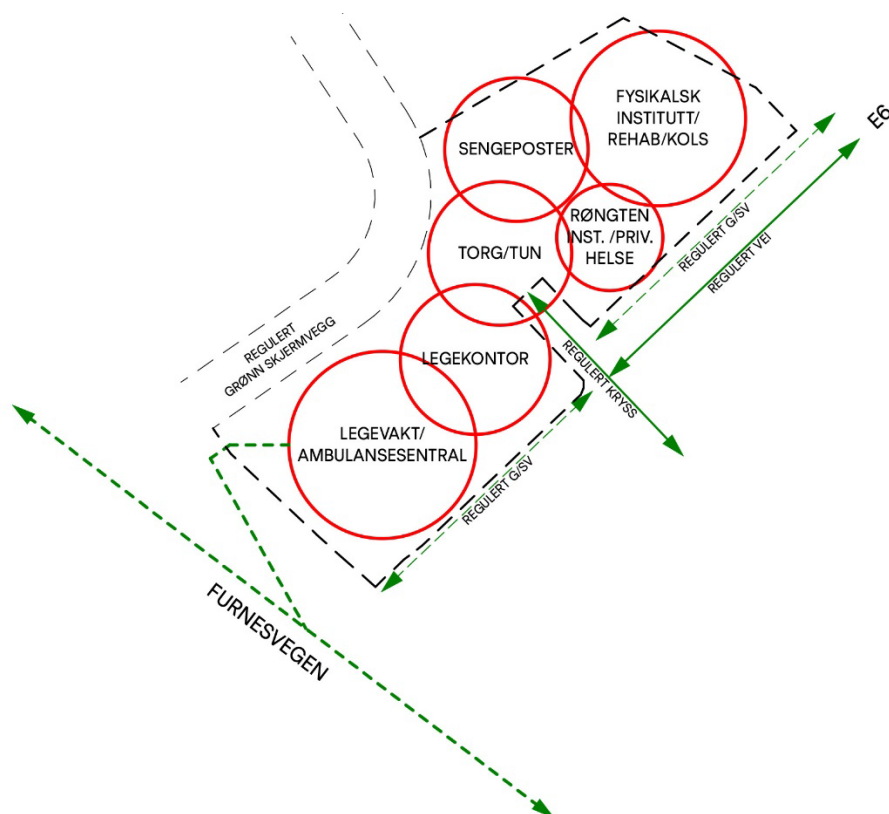
I tilknytning til helsehuset er det planlagt ca. 50 parkeringsplasser på terreng og 250 i parkeringskjeller.



Figur 2: Situasjonsplan for helsehuset hentet fra den innledende volumstudien.

Det er lagt opp til en utvikling av området i flere byggetrinn. Det vil f.eks. være naturlig å bygge ut helsehuset i to trinn.

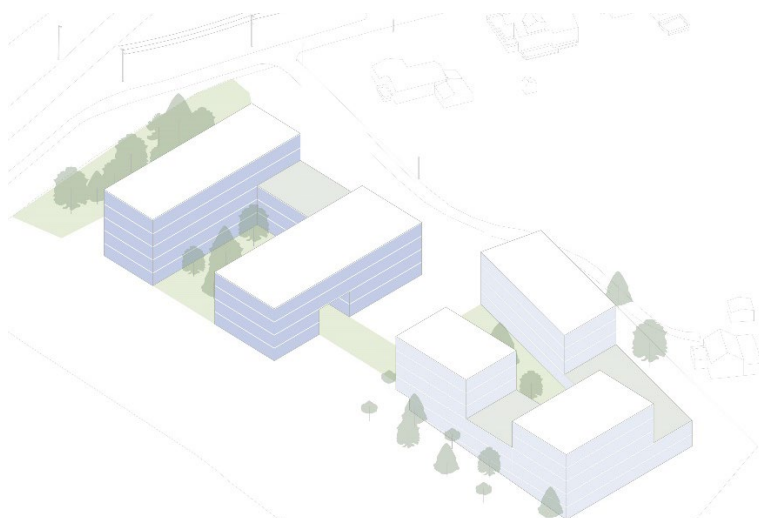
Det er foreløpig ikke tegnet volumer eller situasjonsplan for resten av felt BKB7. Her ønskes det planlagt med mest mulig fleksibilitet, da det ikke foreligger et konkret prosjekt p.t. Det skal likevel gjøres de nødvendige avklaringer og legges tilstrekkelige rammer for videre byggesaker iht. det som kreves i en detaljregulering, som del av planprosessen.



Figur 3: Funksjonsdiagram som gir en indikasjon av funksjonene i et fremtidig helsehus med vektning på en god kommunikasjon mellom avdelinger og en god adkomststrategi.

D) UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

I den innledende volumstudien, har man sett at det vil være gunstig med byggehøyder opp mot 5 etasjer, da det vil legge til rette for de ønskede funksjonene samtidig som man ivaretar kravet til tetthet som ligger i områdereguleringen (som òg er fornuftig når man først skal bygge ned jordbruksareal). Bebyggelsen er planlagt med variasjon i byggehøyder og former som gir en følelse av mindre volumer. Ettersom terrenget skråner ned fra Furnesveien er volumene høyere mot veien for å skjerme mot mulig støy. Takhager i ulike høyder gir godt dagslys til helsehus og omkringliggende naboer. Bebyggelsen som vist i figur 4 under omfatter rundt 30 000 m² BTA.



Figur 4: Perspektiv som viser volumene sett fra nordøst.

E) FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Et tenkt plangrep er skissert i figur 2–4 (hentet fra vedlagte mulighetsstudie). For øvrig skal man forholde seg til rammene i områdereguleringen, og bebyggelsen skal planlegges/prosjekteres i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

F) TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planområdet ligger i et område som gradvis har endret karakter fra jordbrukslandskap til næringsområde, i tråd med gjeldende planer.



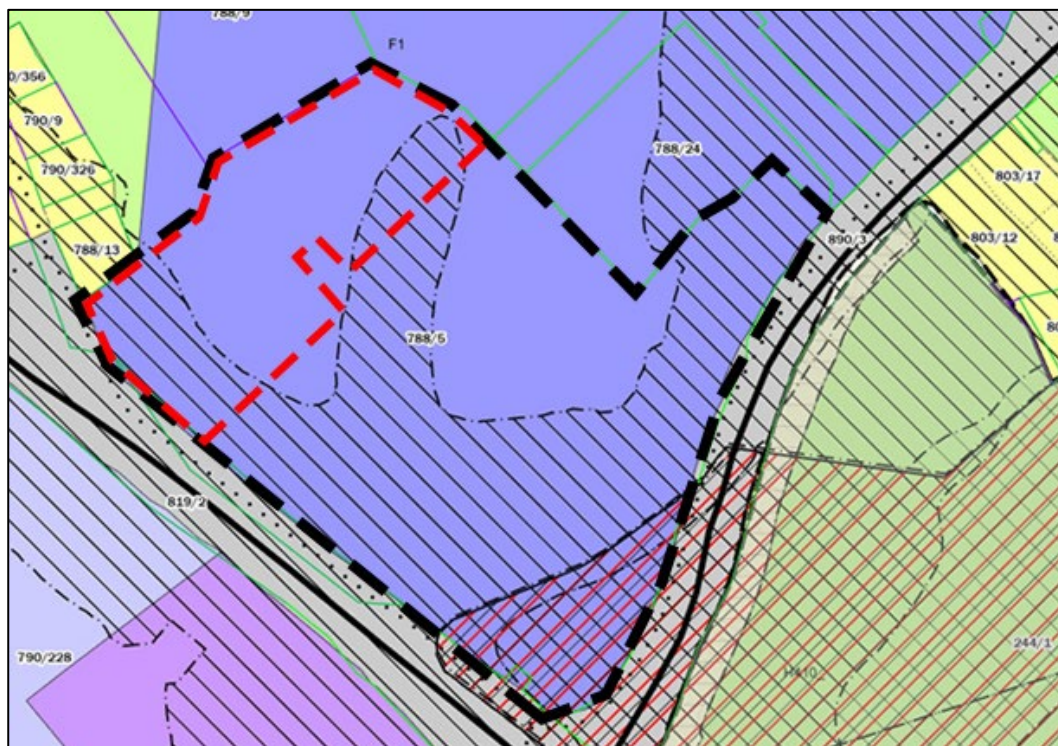
Figur 5: Flyfoto som viser planområdets beliggenhet mellom Furnesvegen/Olrud handelspark og Ringsaker handelspark/E6.

Det vurderes at en detaljregulering av eiendommen, som i det vesentligste vil videreføre områderegulering, ikke vil gi særlig innvirkning på landskap og omgivelser.

G) FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Kommuneplanens arealdel

Arealet er avsatt til formål forretning. Deler av eiendommen 788/5 er avsatt til formål LNFR, men denne delen av eiendommen (som ikke er en del av områdereguleringen) vil ikke være en del av planområdet.



Figur 6: Utsnitt fra plankartet til Kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til forretning.

En stor del av eiendommen er vist med hensynssone støy (gul sone iht. T-1442). Mens arealet nærmest rundkjøringa ligger i rød støysone, samt innenfor faresone radon og hensyn kulturmiljø.



Figur 7: Utsnitt fra plankartet til områdereguleringsplan for Ringsaker handelspark. Felt BKB7 er vist med svartstiplet strek (mulig planområde), mens området for planlagte helsehus er vist med rødstiplet strek.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til utbyggingsformål (felt BKB7) i områderegulering for Ringsaker handelspark, vedtatt 19.10.2016. Innenfor felt BKB7 tillates kombinerte bygge- og anleggsformål, herunder forretning (plasskrevende varegrupper og engros), næring og tjenesteyting.

Områdereguleringsplanen stiller også krav til detaljreguleringsplan ref. planens bestemmelse § 2.1, der det heter:

For område BKB 4-8, samt tilhørende infrastruktur og grøntstruktur stilles krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Detaljplanen skal avklare forholdet til nabolaget, eksisterende boliger i planområdet, adkomst internt i området, god struktur og høy utnyttelse. Detaljreguleringen kan omfatte en eller flere byggeområder.

Dette planinitiativet begrenses til å regulere felt BKB7. Planen skal avklare forholdet til naboer, adkomst og vise bygningsstrukturer, samt å legge opp til høy utnyttelse.

Formål

Arealet (BKB7) er regulert til kombinert formål Forretning/Kontor/Industri/Lager/Tjenesteyting, der hovedformålet er forretning begrenset til plasskrevende varegrupper og engroshandel (jf. bestemmelse § 4.1.1). I tillegg kan det tillates en begrenset andel næringsvirksomhet og tjenesteyting.

Helsehusets funksjoner, med en eventuell legevakt og ambulansesentral, vil kunne defineres som noe utover tjenesteyting. Det må gjøres nødvendige justeringer av formålet i detaljreguleringen for å åpne for ønsket bruk.

Høyde

Områdereguleringen regulerer ikke byggehøyder for felt BKB7.

Atkomstveg

Det er regulert adkomst til felt BKB7 fra Arnkvernvegen og videre gjennom handelsparkområdet.

H) VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det er gjort en innledende utsjekk i relevante databaser og gjeldende områderegulering, for å kartlegge vesentlige interesser i området.

Eiendommen omfattes av fulldyrket jord. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for gjenbruk av matjordmasser jf. bestemmelse § 1.9 til områdereguleringen. Matjord skal fortrinnsvis tilbakeføres til jordbruksareal etter gjeldende retningslinje for flytting av matjord i samråd med lokale landbruksmyndigheter. Ellers ble det funnet et automatisk fredet kulturminne på eiendommen i forbindelse med den arkeologiske registreringen i planområdet. Den registrerte kullgropa, med Kulturminne-ID 216706-1, ble frigitt i områdereguleringsplanen.

Det vurderes ikke å være vesentlige interesser som berøres – når det er gjort avklaringer for landbruksareal og kulturminner i områdereguleringen.

I) HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

VITRE O

Det ble laget en overordnet ROS-analyse for området som grunnlag for områdereguleringen. Den viser ingen hendelser i rødt felt, og det er lagt opp til risikoreduserende tiltak knyttet til overvannshåndtering, trafiksikkerhet m.m. Det vurderes ikke å være noen fremtredende problematikker innenfor planområdet/ved tiltaket som krever særskilt oppfølging/omtale utover en ordinær ROS-analyse og det arbeidet som ble gjort i forbindelse med områdereguleringen. Det skal likefullt lages en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som del av foreliggende planarbeid.

J) HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

Følgende berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart: Fylkesmannen i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, Statens vegvesen Region Øst, NVE, Elvia, Barnerepresentanten i plansaker, Fortidsminneforeningen Hedmarken, Funksjonshemmedes råd, Innlandstrafikk og Sirkula IKS – i tillegg til grunneiere og naboer. Listen avklares endelig med kommunen før varsel om planoppstart.

K) PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

Det ønskes tett og god dialog med kommunen. Det legges primært opp til en medvirkningsprosess etter de prosessuelle kravene i plan- og bygningsloven (oppstartsmøte → oppstartsvarsel med annonsering i avis/kommunens nettside → offentlig ettersyn → kunngjøring). Ytterligere medvirkning/informasjon vil kunne aktualiseres ved behov. Det vil for eksempel kunne bli aktuelt å etablere en brukergruppe, eller på annen måte kartlegge behov og få innspill til utforming etc.

L) VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSENTREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT

Forslagsstiller har gjort en vurdering av om tiltaket omfattes av **§ 6, § 7** eller **§ 8** i kapittel 2 i forskrift om konsekvensutredning jf. § 4 i forskriften. Det vurderes at det ikke vil bli krav til ytterligere konsekvensutredning utover det som allerede er gjennomført i gjeldende reguleringsplan.

VEDLEGG

- 1) Mulighetsstudie Helsehus Innlandet