



Studiosw AS  
Postboks 13  
2301 HAMAR

Hamar, 17.04.2019

Deres ref: Line Oustad  
Vår ref: Sak. nr. 19/1260 - 4  
Saksbeh. Elise Bringslid Tlf. 62544537, Agnethe Jovall

## **Svar - Varsel om oppstart av detaljregulering for Åsmarkvegen 13, Moelv - gnr/bnr 376/21 - Ringsaker kommune**

Det vises til deres oversendelse av 28.03.2019, registrert mottatt i vårt postmottak 02.04.19, med varsel om oppstart av detaljregulering for Åsmarkvegen 13, gnr/bnr 376/21 i Moelv, Ringsaker kommune. Hensikten med planen er å bygge 8 leiligheter med parkering i et bevaringsområde der uthuset forutsettes revet. Frist for uttalelse er satt til 17.04.19.

### **Planfaglige forhold**

Fortetting i sentrumsnære område er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, forutsatt at fortettingen samtidig bidrar til god steds- eller byutvikling som fremmer helse, miljø og livskvalitet. Der boligformål skal inngå, må tilfredsstillende bokvalitet sikres gjennom reguleringsplan. I by- og tettstedsområder hvor det legges til rette for høy arealutnyttelse, er det også særlig viktig at gode uteoppholdsarealer sikres.

Den aktuelle eiendommen ligger i en markant skråning ned mot Åsmarkvegen, og store deler av eiendommen ligger i rød støysone. Et område bak den gamle hovedbygningen ligger i gul støysone. Rød støysone angir et område som ikke er egnet for støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal unngås jfr. retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016. Avvik fra retningslinjen forutsetter at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel.

Fylkesdirektøren

BESØK: Parkgata 64, Hamar POST: Pb. 4404, Bedriftssenteret, 2325 HAMAR  
TELEFON: 62 54 40 00 E-POST: postmottak@hedmark.org ORG.NR: 942 116 217

[www.hedmark.org](http://www.hedmark.org)



## **Kulturvernfarende forhold**

### *Nyere tids kulturminner*

I reguleringsplanen for Moelv sentrum er eiendommen regulert til bevaring sammen med de to naboeiendommene sør langs vegen sammen med bygningsmiljøet på andre siden av vegen. Planområdet er med andre ord del av et kulturhistorisk verdifullt bygningsmiljø i Moelv.

I Ringsaker kommune sin kulturminneplan er det nevnte bygningsmiljøet spesielt omtalt. Den første urbaniseringen av Moelv beskrives ved at jernbanen delte moen og ga stedet ny struktur. Storgata ble gjennomgående hovedgate parallelt med jernbanen, og Åsmarkvegen ble ført fram mot stasjonsbygningen som en akse på tvers. «Hjørnet» ble et sentrum.

Planen forutsetter at det verneverdige uthuset må rives. Dette uthuset er med på å prege gata og er en del av kulturminneverdien i bevaringsområdet. Uthuset er godt synlig, da det ligger noe høyere enn våningshuset, og det har to karakteristiske gavler på tvers av lengderetningen på hver side av bygningen. Eplehagen er også en viktig del av eiendommen, da den viser nyttevekster kombinert med en velstelt hage for prydd. Denne eiendommen er den mest autentiske i dette miljøet.

Tomta ligger i en sving og er godt synlig fra vegen. Nettopp derfor vil ny bebyggelse på denne tomte ikke passe inn visuelt. Nybygget kommer til å prege gateløpet og forringe omgivelsene til de andre bygningene i bevaringsområdet. Det er ikke bare enkeltbygninger som bør bevares, men opplevelsen av hele området. I planinitiativet står det at Sudionsw AS ønsker å *assosiere* det nye parkeringsanlegget til bakgårdsbebyggelsen og det gamle uthuset med materialbruk og fargesetting som harmonerer (hvitmalt spileverk i tre). Fylkesdirektøren mener at å sette hvite trespiler på parkeringskjelleren ikke veier opp for tapet av uthuset.

Omgivelsene til en verneverdig bygning er svært viktig. Å bygge så nært inntil hovedbygningen vil ta bygningen ut av kontekst. Hele tomte er med i bevaringsområdet. At uthuset blir borte ødelegger også for hovedbygningen, da de to bygningene må sees i sammenheng, fordi de ikke kunne blitt bygget uavhengig av hverandre.

Leilighetskomplekset planlegges bygd 2 – to – meter fra den eksisterende villaen, ifølge situasjonsplanen. «Terrengsnitt 3» viser målsatt avstand til å være 1,8 m. For en verneverdig villa vil dette være en vesentlig negativ endring, når bygningen i utgangspunktet krever rom rundt seg som en eplehage gir. Leilighetskompleks i bevaringsområde med småhusbebyggelse er utfordrende.

Med fortsatt bevaring av den eksisterende villaen kreves det strenge og detaljerte bestemmelser for vernet på bygningen som vil måtte utarbeides gjennom planprosessen. Fylkesdirektøren stiller spørsmål til hvordan man har tenkt å forene hensyn til vern,



tekniske krav og brannsikkerhet når det er to meter mellom bygningene. Fylkesdirektøren vil også kreve dokumentasjon av villaen med bilder, plantegninger og historikk. Fylkesdirektøren forventer også å få eventuell senere søknad om tiltak på bygningen til uttalelse.

Planområdet ligger *utenfor* området med sentrumsformål i kommuneplanen. Gjeldende reguleringsplan tillater maks 1 etasje med mulighet for underetasje og loft. Plangrunnlaget til kommunen bør gi forutsigbarhet i arealforvaltningen.

De urbane kulturmiljøene er under press i byer og tettsteder i Hedmark. Fylkesdirektøren er opptatt av å holde byende attraktive, og da er det avgjørende å beholde historisk bebyggelse. I ei tid der det bygges i høyt tempo og over samme lest i mange byer i landet, er det viktig for byene å beholde noe av det attraktive historiske særpreget slik at byene skiller seg fra hverandre. Med reguleringer for enkelttomter på tvers av kommuneplan og reguleringsplaner, er det vanskelig å opprettholde en helhetlig utvikling av byen, og byen kan framstå stykkevis og delt med lite logisk bebyggelse.

*Automatisk fredete kulturminner:*

Fylkesdirektøren har ingen merknader til planarbeidet ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner.

Konklusjon

Etter fylkesdirektørens vurdering framgår det av oppstartvarselet at planforslaget vil kunne bli i strid med gjeldende hensynssone for bevaring, statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. Dette kan gi grunnlag for innsigelse til planforslaget.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug  
ass. fylkessjef  
Samferdsel, kulturminner og plan

Elisabeth Seip  
kulturvernleder

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Kopi til:

Fylkesmannen i Innlandet, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER  
Statens vegvesen - Region øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER