

FØLGEBREV

Oslo, 18.12.2019

Til
Modalen kommune
Postboks 44
No-5732 Modalen

Gnr 76 / bnr 20 - hjemmelshaver

RAMMESØKNAD – NYTT NÆRINGS- OG TENESTESENTER I MO SENTRUM

Kommunestyret vedtok 14. juni 2018 bygging av nytt nærings- og tenestesenter. Som avtalt blei forprosjekt levert Modalen kommune 18. november 2019. Lokaliseringen av nybygget forutsetter at nåværende kommunehus rives.

Rivesøknad sendes separat.

NABOVARSEL OG MERKNADER

Felles nabovarsel for både riving og nybygg ble 22.11.2019 sendt rekommandert til alle som er naboer i samsvar med plan- og bygningsloven.

Ansvarlig søker HRTB Arkitekter v/ kontaktperson arkitekt Kjell Beite har ikke mottatt noen merknader til varsel om riving og nybygg.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Tiltaka som rivesøknad og rammesøknad omhandler er omfatta av gjeldande reguleringsplan for Mo – Otterstad med tilhøyrande reguleringsføresegner.

Nybygget plasserast der eksisterande kommunehus ligg i dag. Tomta er regulert til offentlig formål, og dermed unngår ein omregulering. Gateløpet og plassrommet mellom nybygget, Coop / butikken og Mobryggja / servering tydeleggjerast. Bryggjeslottet knyttast nærmare til øvrige bygningar ved at nybygget vender seg også i den retninga. Prosjektet omfattar opprusting av delar av gata mellom Mobryggja og nybygget, samt tilstøytande areal omkring nybygget.

Nybygget plasserast der eksisterande kommunehus ligg i dag. Tomta er regulert til offentlig formål, og dermed unngår ein omregulering. Gateløpet og plassrommet mellom nybygget, Coop / butikken og Mobryggja / servering tydeleggjerast. Bryggjeslottet knyttast nærmare til øvrige bygningar ved at nybygget vender seg også i den retninga. Prosjektet omfattar opprusting av delar av gata mellom Mobryggja og nybygget, samt tilstøytande areal omkring nybygget.

For å utnytte bygningsvolum og saltak optimalt får nybygget ei gesimshøgde på ca. 7,8 m, dvs høgare enn 7,0 m som er reguleringsføresegn for heile Mo - Otterstad. Høgda er basert på netto romhøgde på 2,7 m. Reguleringsplanen tillèt at bygningsrådet kan gje mindre vesentlege unntak frå føresegnene. Avviket er mindre vesentleg, og den føreslegne høgda imøtekjem dagens krav til ventilasjonsbehov og romhøgde for ein publikums- og arbeidsbygning på ein god måte. Avviket held seg også innafor føresegnene i plan- og bygningslova og bygningsvedtektene.

STYRING AV PROSJEKTET

Formannskapet i Modalen kommune utgjør styringsgruppa for prosjektet, og fylgjande punkt har vore retningsgjevande for utarbeiding av forprosjektet:

- Dagens kommunehus oppfyller ikkje dagens og morgondagens krav til gode funksjonelle arbeidsplassar, anten desse er offentlege eller private.
- Kommunen har ambisjon om eit nøkternt bygg som skal bidra til å gjere Modalen attraktiv både for kommunen sine innbyggjarar og potensielle tilflyttarar.
- Bygget skal vere ein møtestad for alle Modalen sine innbyggjarar og styrka sentrumsfunksjonen.
- Nybygget er eit strategisk grep for å utvikle nye arbeidsplassar og styrka næringslivet i kommunen, i samsvar med Strategisk Næringsplan og Kommuneplan 2015 – 2026.
- Som ledd i omdømebygginga er det ynskjeleg at tilhøve knytt til miljø – og energi - vert trekt inn som positive føringar for nybygget, som prosjekterast etter gjeldande teknisk forskrift - TEK17.

GJENNOMFØRING OG FRAMDRIFT

Modalen kommune tek sikte på å gjennomføre byggeprosjektet som ei totalentreprise.

Riving av det gamle kommunehuset inngår i totalentreprisa og er planlagt gjennomført i april – mai 2020. Nybygget er planlagt ferdigstilt til sumaren 2021.

GRUNNFORHOLD

Det er rapportert om setningar i eit nærliggande bygg på eigedom gnr 76, bnr 2. I forkant av rivearbeida vil det vil bli utført utvida grunnundersøkingar som inkluderar nærliggande bygg, og aktuelle tiltak vil bli iverksett.

OM NYBYGGET

Nybygget inneheld fellesfunksjonar for heile Modalen-samfunnet og arbeidsplassar for både kommunale og ikkje-kommunale funksjonar, fleksible næringsareal, samt støttefunksjonar. Bygget ivaretek krav, behov og ynskje forankra i Modalen-samfunnet.

Nybygget er kompakt, rasjonelt og universelt utforma. Tekniske løysingar er dimensjonert etter areal- og funksjonsbehov i samsvar med regelverk og forskrifter, blant anna knytt til arbeidsmiljø. Samla brutto areal er på om lag 1.000 m² fordelt på 1. og 2. etasje. I tillegg er det naudsynt med loftsetasje som nyttast til tekniske anlegg, arkiv og lager.

Nybygget tek opp i seg element frå den eksisterande bygningsmassen. Hovudgrepet er inspirert av byggeskikk og byggetradisjon i Modalen. Stadbundne forhold – både klima / årstider, tilgang på lokale materialar, samt funksjonell detaljering og LCC-livsløpskostnader – er via merksemd for å sikre varigheit av bygget i eit livsløpsperspektiv – og speglast i val av materialar og overflater ute og inne. Utforming av forprosjektet er basert på utstrekt bruk av trevirke. Trepanel i ulike dimensjonar nyttast som ytterkledning. Fasadane er komponerte med ein kombinasjon av liggjande og ståande panelbord. Skifer nyttast som takmateriale.

HRTB Arkitekter håper at prosjektet blir vel mottatt av alle, - både av berørte naboar og av Modalen sine øvrige innbyggere.

Vennlig hilsen



Kjell Beite
sivilarkitekt MNAL
HRTB Arkitekter



VEDLEGG - RAMMESØKNAD

Søknad om tillatelse til tiltak - Byggblankett 5174

- | | |
|--------|---|
| A-01 | Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket - Byggblankett 5175 |
| C-01 | Følgebrev nabovarsel |
| C-02 | Opplysninger gitt i nabovarsel |
| C-03 | Kvittering for nabovarsel |
| D-02 | Situasjonsplan - nybygg |
| D-03 | Landskapsplan |
| E-01-4 | Plantegninger |
| E-05 | Snitt |
| E-06-7 | Fasader |
| E-08 | 3D-illustrasjon |
| G-01 | Gjennomføringsplan |
| G-02 | Erklæring om ansvarsrett |