



Referat fra oppstartsmøte i plansaker

jmf. Pbl § 12-8.

Detaljregulering for Jegertomta, planID 2020006

Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering	Planinitiativ mottatt:	28.09.2020
Eiendom:	Gnr./bnr. 13/822 13/823 13/824 m.fl.	Planavgrensning:	Følger formålsgrenser mot vegarealer i gjeldende plan. Ved varsel om oppstart inngår gbnr. 13/334 og 333. <input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt
Saksnummer:	20/4369	Saksbehandler:	Charlotte Surén
Møtedato:	06.10.2020	Møtested:	KHF Sørskogbygda/Teams
Møtedeltakere Forslagstiller:	Campus Elverum AS v/ Ine Beate Nesset		
Plankonsulent:	Plan1 AS v/ Ragnhild Storstein		
Elverum kommune:	Erik Johan Hildrum Charlotte Surén Tore Lindaas		
Andre	Deloitte Advokatfirma v/ Christoffer Nicolaisen		

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet

Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

Merknader:



Planstatus for planområdet	Plannavn	Formål
Overordnet arealplan	BYplan 2030, KDP for Elverum byområde	Eksisterende boligbebyggelse. Fortetting skal skje i form av småhusbebyggelse.
Samfunnsdelen	Kap. 1 Kap. 5	Miljøvennlig og arealeffektiv utbygging.
Reguleringsplan	Reguleringsplan for Nordmokvartalet, vedtatt i 2011	Frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse. Avsatt areal for støyvoll langs Jegerstien.

Hensikten med planarbeidet

Legge til rette for blokkbebyggelse i 4 etasjer med messanin og takterasse på gbnr. 13/822, 13/823 og 13/824. Det er skissert ca. 200 hybler og variasjon i type enheter. Parkering og boder er planlagt i kjeller. Plassering av rampe ned mot kjeller er ikke avklart. For utbygger er det viktig med et prosjekt som er inkluderende for beboerne og med gode utearealer.

Prosjektet er planlagt på 3 tomter. Kommunen anbefaler at tomtene i øst langs Trondheimevegen inngår i planen for å ha mer spillerom i utarbeidelse av planen og anses som formålstjenelig for utbygger. Utbygger er i utgangspunktet skeptisk til dette av hensyn til tidsaspektet, men det enes om at de østre tomtene inngår i varselet om oppstart og at man kan avklare underveis om disse trenger å reguleres. Plangrensen kan skrenkes inn dersom det ikke er hensiktsmessig å regulere disse på dette tidspunktet.

Foreløpige rammer for utbygging

Byggegrenser

- 5 meter fra tilstøtende vegareal (ytterkant grøft).
- Naboeiendom i vest: 4 meter.

Utnyttelsesgrad

Uavklart – tas i prosessen.

Byggehøyder

4-5 etasjer er skissert og det er viktig at prosjektet er økonomisk bærekraftig. 3 etasjer vil ikke kunne realiseres.



	<p>Kommunen kan ikke på dette tidspunktet gi klarsignal på om ønskelige høyder er å anbefale. Dette ses i sammenheng med det totale volumet én bygningsmasse gir og de byggehøydene som ellers i området. Kommunen er positive til variasjon i høyder, men anbefaler å se på om bygningsmassen kan brytes opp. Opptrapping av høyder i retning av hotellet kan være en mulig løsning. For å kunne gjøre en mer grundig vurdering av høyder er det behov for mer materiale, slik som 3D-modeller (sett fra bakkeplan).</p> <p>Utbygger mener at å se nærmere på en slik løsning vil utløse et tids- og ressursforbruk som gjør at bygget ikke vil kunne stå klart før tidligst sen høsten 2022/sommer 2023. Utbygger anser at en oppbryting er lite bærekraftig og liten fortetting og at det er i strid med hva Elverum kommune uttaler at de ønsker. Ett kompakt bygg slik utbygger ønsker bygger opp under intensjonen om bærekraftig utvikling og grønt bryggeri. Det vil bli en mer energieffektiv byggeprosess, og utbygger nyttiggjør seg ny teknologi bedre i driftsfasen enn mange små bygg. Bygget som jeg har skisset opp gir ett enhetlig og samlet bygg med gode husrom, sosiale fellesrom og soner både inne og ute. Utbygger begrunner også dette med at det vil ha god innvirkning på psykisk helse, lede til godt sosialt samspill hvor det er lett å bli inkludert, se og bli sett. Det vil fungere bedre med tanke på deleløsninger og naturlige arenaer for sosial kontakt og sosiale møteplasser mellom beboerne. Det blir også enklere å få til en god universell utforming og tilgjengelighet for alle i ett samlet bygg. Ett definert, kompakt bygg fremstår som helhetlig og med en definert identitet som ett hybelhus for studenter.</p> <p>Av økonomiske årsaker ønsker utbygger heller ikke å bryte opp for mye da deres mål er å sikre studentene så gode og økonomiske botilbud som mulig. Utbygger viser til at det er gitt tydlige signaler på fra regjeringsnivå. Utbygger ønsker at det blir ett bygg som oppfattes som ett bygg av vår tid, uten å stikke seg frem negativt.</p> <p>Det vises for øvrig til politikernes signal om at prosjektet er ønskelig.</p> <p>Bruk av maksimale kotehøyder i bestemmelser/kart.</p>
Uteoppholdsareal	<ul style="list-style-type: none">Lekeplass er påkrevd, i tråd med byplanen. Størrelse er noe usikkert, men kan ses i sammenheng med fordelingen av type boenheter (enheter med eget bad og kjøkken). Kommunen følger opp spørsmålet om



	<p>størrelse. Kan den østre tomta brukes til dette formålet? I bestemmelsene kan det settes krav til 2 lekeapparater med sitteplasser. Type apparater er da opp til utbygger.</p> <ul style="list-style-type: none">• Felles utearealer: Utbygger planlegger for gode utearealer med mulighet for aktivitet og opphold.• Det er krav til private utearealer i byplanen når boenhetene er større enn 55 m². Ingen av enhetene i prosjektet er større enn dette, men kravet settes likevel i planen dersom det gjøres endringer på et senere tidspunkt. For utbygger er det viktig at felles uteoppholdsarealer stimulerer til et sosialt og inkluderende bomiljø.
Parkering	<ul style="list-style-type: none">• Krav til parkeringskjeller: Både sykkel og biloppstillingsplasser løses i kjeller, med noe sykkelparkering på bakkeplan ved inngangspartiene. Ettersom det anlegges kjeller er det ikke krav til at sykkelparkering på bakkeplan skal være overbygde, men det er likevel positivt dersom dette gjøres. Utnyttelsesgraden tilpasses slik at dette er mulig.• Lavere krav til bil er ønskelig både av kommunen og utbygger. Forslaget er 0,2 - 0,25 pr enhet (minimum/maksimum?), noe begge parter enes om. Med 200 hybler tilsvarer dette 40 plasser. Det vises til Meierikvartalet hvor det er samme krav. Kommunen kontakter Studentsamskipnaden for å høre om normen fungerer i praksis.• Sykkel: minimum 1 per hybel.• Minimum 10% av p-plassene skal tilrettelegges for el-stasjoner for bil (byplanens krav). Mulighet for lading av el-sykler sikres.
Adkomst	<ul style="list-style-type: none">• Kjøreadkomst via Gaupevegen/Elgvegen og sikres med adkomstpøl i plankartet. Elgvegen anses som den mest naturlige adkomstvegen og man ønsker å unngå mer trafikk forbi barnehagen. Jegerstien er en samleveg og det er ikke ønskelig med ny avkjørsler fra denne (fartsgrense 50 km/t).• Kommunal vegnorm ligger til grunn ved opparbeidelse av adkomst.
Vann- og avløp	<ul style="list-style-type: none">• Det er god kapasitet på VA-ledningene i området. Påkoblingspunkt kan avklares senere.
Overvann	<ul style="list-style-type: none">• God infiltrasjonsevne antas.• Ønskelig å unngå magasiner – naturbaserte løsninger bør vurderes.



Utløser planforslaget krav til konsekvensutredning, etter pbl. § 4-2?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<ul style="list-style-type: none">Planforslaget skal inneholde en konsekvens<u>vurdering</u> og ROS-analyse <p>Arealet er avsatt til utbyggingsformål i byplanen og det er derfor avklart på et overordna nivå at ny bebyggelse kan tillates her.</p>
<input type="checkbox"/> Ja	<ul style="list-style-type: none">Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvens<u>utredning</u> og ROS-analyse.Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart.

Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet	
Tema	Merknad
Kulturminner	<ul style="list-style-type: none">Ingen kjente automatiske fredede kulturminner. Fylkeskommunen varsles ved oppstarten og om det er behov for registreringer gir de tilbakemelding på dette. Det påpekes at arealet allerede er regulert til bolig.Det er ingen SEFRAK-registrerte bygg eller bygninger regulert til vern i området. boligbebyggelse nord for området er likevel ensartet med boliger fra sent 1950-tallet og har en verdi ut ifra dette.
Natur	<ul style="list-style-type: none">Ingen registreringer med tanke på naturmangfold. Vurdering etter nml. §§ 8-12 må likevel gjøres. Egen sjekklister fylles ut.
Samfunnssikkerhet og beredskap	<ul style="list-style-type: none">Støy: området er berørt av både vegtrafikkstøy (Trondheimsvegen og Jegerstien) og skytestøy. Det er viktig at summen av støy utredes/vurderes. Fram til en støyutredning foreligger er det usikkert hvor utarealer kan plasseres og om det er mulig med takterasse. Håndtering av støy vil kunne ha betydning for hvordan prosjektet formes. Fylkesmannen er instansen som uttalelser seg om støyproblematikk. Utbygger har allerede bestilt støyutredning.Luftforurensning: forurensning fra Trondheimsvegen må vurderes, men trafikkmengden utløser ikke krav til egen utredning. Ved vegvesenets prosjekt med ny gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen er dette vurdert. Kommunen sender over det arbeidet som er gjort i forbindelse med denne planen.



	<ul style="list-style-type: none">• Tilgjengelighet for nødetaer: anses ikke som en utfordring. Vurderingen må likevel gjøres og brannvesenet varsles ved oppstart.
Teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">• Gaupevegen/Elgvegen er lite trafikerte kommunale boligater. Med lav parkeringsnorm og tilrettelegging for økt bruk av sykkel anses økt trafikkbelastning på kommunalt vegnett som innenfor tålegrensen. Kommunen sjekker opp ved enhet for veg, park og anlegg for å avklare standarden på veien. Tilbakemelding gis.• Som del av SVVs miljøtiltak for nedgradering av Trondheimsvegen skal det gjøres tiltak for Grønvegen for bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Dette gagnar nye beboere og trafikkikkerheten nord for området.• Gode gangforbindelser innad i planområdet og til omgivelsene rundt er viktig. Det er en eksisterende sti i vest og delvis berører 13/822. Denne forbindelsen må sikres og kan reguleres til grønnstruktur/turveg. Stien ligger over VA-ledninger og arealet kan uansett ikke bebygges. Det er ikke krav til at denne skal opparbeides som en gang- og sykkelveg eller asfalteres, kun som et tråkk. Brøyting er ikke nødvendig.• Trafikkikkerheten for gående og syklende anses som god i området. Det er undergang til Vestad skole og gang- og sykkelveg til målpunktene i området samt til og fra sentrum.• Snøopplag: ikke en stor utfordring ettersom parkeringen er under bakken. Det må likevel være mulig med et snøopplag, ellers må snøen kjøres bort.• Frisikt: standard bestemmelser for siktkrav. Reguleres ikke i plankartet.• Er det energiforsyning til området? Elvia kontaktes og en evt. ny trafo kan reguleres med eget formål og hensynssone eller angis i illustrasjonsplanen og egne bestemmelser for plassering.• Renovasjon – type renovasjon er ikke avklart, men typiske dunker er ikke ønskelig fra noen parter. Plassering etc. kan avklares med SØIR. Utbygger er skeptisk til molokk pga renslighet. Kommunen setter ikke krav til en bestemt løsning, men er opptatt at det er et felles anlegg og gis en diskré/god utforming.• Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme med krav om påkobling. Utbygger er positiv til dette evt. en annen løsning som er like god. Avklares med Eidsiva Bioenergi.
Barn og unge Uteoppholdsareal UU Folkehelse	<ul style="list-style-type: none">• Krav til lekeplass/uteoppholdsarealer• Krav til privat uteareal dersom det er enheter over 55m²• Universell utforming – en del enheter blir tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevner. Utbygger følger de retningslinjer Husbanken har og antar at 2-4 % tilrettelegges for funksjonshemmede.



Struktur Estetikk Byggeskikk Byform	<ul style="list-style-type: none">• Vurdering av avstand og beliggenhet. Det må begrunnes for hvorfor blokkbebyggelsen skal tillates her, i strid med byplanen.• Sol- skyggeforhold: dette er det gjort studier av, som viser at det er uprobelmatisk i forhold til naboene.• Vurdering av høydevirkning må gjøres.• Utbygger planlegger å bygge i tre – bestemmelser brukt i andre prosjekter kan benyttes (f. eks. i Ydalir). Fasader i tre er også ønskelig. Bruk av tre i fasader kan være positivt med tanke på støyutfordringene.• Fortetting – god bokvalitet er viktig.
Annet	Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.? Ses i sammenheng med bokvaliteten.

Hvilke vedlegg skal planforslaget inneholde?	
Merknader	
Illustrasjonsplan	X
Utomhusplan	
Fotomontasjer	
3D - presentasjoner	X – volumstudie: sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Sett fra Trondheimsvegen (nord og sør) og Jegerstien. Fra bakkeplan.
Høydeprofiler/snitt	X – nord-sør: Sammenheng mellom forretningsbebyggelse, hybelbygg og boligbebyggelse.
Støyrapport	X – sumstøy og evt. avbøtende tiltak må utredes
Trafikkanalyse	
Synbarhetsanalyse	
Annet?	

Er det behov for informasjon og medvirkning utover kravene i pbl.?	
<input type="checkbox"/> Forhåndsuttalelser fra offentlige myndigheter	
<input checked="" type="checkbox"/> Direkte dialog med berørte parter	SØIR – renovasjon Elvia – strømforsyning: behov for ny trafo? Eidsiva Bioenergi – Fjernvarme. Dialog ønskes skriftlig med kopi til kommunen.
<input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte/folkemøte	Prosjektet grenser til et eksisterende boligområde. Kommunen oppfordrer til direkte dialog tidlig i prosessen (i tillegg til varsel om oppstart). Kommunen



	kan stille på møtet. Dette tar kommunen opp med borettslaget i eget møte 07.10.2020. (er avklart at dette ikke er aktuelt, men muligens ønskelig ved offentlig ettersyn).
--	---

Rekkefølgebestemmelser		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen forutsetter bestemmelser knyttet til gjennomføringen av planen	Igangsettings-tillatelse	Bruks-tillatelse
Støytiltak		X
Kjøreveg		
Fortau/gang- og sykkelveg		
Vann- og avløpsnett		
Høyspentledninger		
Håndtering av renovasjon		X
Lekeplass/uteoppholdsareal		X – eller påfølgende 15. juni
Sykkelparkering		X
Oppføring av gjerde/hekk/fysiske sperringer		
Stenging av adkomster/avkjørsler		
Opparbeidels av sti (enkel opparbeidelse)	X	
Merknader:		

Utbyggingsavtale, kommunalteknisk avtale	
<input type="checkbox"/> Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale	<input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale med kommunen. <input type="checkbox"/> Varsles samtidig med planarbeidet
<input type="checkbox"/> Det er behov for kommunalteknisk avtale ? – Kun om det er noe kommunen skal overta.	

Er det forhold hvor forslagsstiller og kommunens ikke er enige?
Byggehøyder og volum er ikke avklart gjennom møtet. Dette vurderes underveis i planarbeidet og kommunen kan si mer når det foreligger materiale som viser virkningen.



Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling: Så raskt som mulig

Forslagsstillers planlagte tidspunkt for oversendelse av komplett planforslag: Desember

Forslagsstiller er kjent med at kommunen har en frist på 12 uker fra komplett planforslag er mottatt til planen behandles i formannskapet.

God (og jevnlig) dialog ved utarbeidelsen av planen er viktig for framdrift.

Gebyr - private reguleringsplaner

Ved detaljregulering:

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Fakturagrunnlag for 2020:

Totalt: 77 890 kr.

Gebyrer beregnes etter tidspunkt for innsending av komplett planforslag. Beregnes etter størrelse på planområdet eller ved plassering i sentrum.

Fakturaadresse:

Navn: Campus Elverum
Organisasjonsnummer: 925282413
Adresse: Frydenlundvegen 29
Postnr. & sted: 2414 Elverum



Bekreftelser

Referatet fra oppstartsmøtet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøte ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og hverken oppstartsmøtet eller tilhørende referat gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Demokratisk planprosess vil kunne bety at merknader og uttalelser fra naboer, offentlige instanser vil kunne medføre krav om endringer av planen og endring av fremdriften.

Nytt oppstartsmøte vil kunne være nødvendig hvis planprosessen stoppes og det har gått betydelig med tid fra oppstartsmøtet fant sted til utarbeidelsen av planen settes i gang.

Det bekreftes at møterefateratet er lest og godkjent og at forslagsstiller er kjent med vedlegg I, II og III.

Forslagsstiller:

Kommunen:

Dato:

Dato:



VEDLEGG I

Planer, vedtekter og retningslinjer med betydning for planarbeidet
Kommunale
<input checked="" type="checkbox"/> Klima og energiplan <input type="checkbox"/> Hovedplan for vann- og avløp <input type="checkbox"/> Gatebruksplan <input type="checkbox"/> Kulturvernplan <input checked="" type="checkbox"/> Folkehelseplan <input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhetsplan <input checked="" type="checkbox"/> Vegnorm <input checked="" type="checkbox"/> VA-norm (www.va-norm.no/) <input type="checkbox"/> Vedtekter for skilt og reklame <input checked="" type="checkbox"/> Vedtekter for tilknytning til fjernvarme <input type="checkbox"/> Restriksjoner for drikkevann <input checked="" type="checkbox"/> Veileder for bruk av tre (under revisjon)
Kommunale planer
Statlige
<input checked="" type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014 <input checked="" type="checkbox"/> Om barn og planlegging, T-2/08 <input type="checkbox"/> Planlegging av riks- og fylkesveger, T-1057 <input type="checkbox"/> Verna Vassdrag, T-1078 <input checked="" type="checkbox"/> Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016 <input checked="" type="checkbox"/> Retningslinjer for luftforurensning i arealplanlegging, T-1520 <input type="checkbox"/> Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar <input type="checkbox"/> FOR 2008-06-27 nr 742: Rikspolitiske bestemmelser for etablering av kjøpesentre <input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt ved kongelig resolusjon 14.mai 2019.
Kommunal planlegging - Regjeringen Veiledere om planlegging etter plan- og bygningsloven - Regjeringen



VEDLEGG II

Rutiner i forbindelse med varsel om oppstart	
	Merknader
1. Kommunen oversender nødvendig informasjon	<ul style="list-style-type: none">• Varslingsliste• Maler
2. Plankonsulent oversender forslag til brev samt annonse med tilhørende plangrense i sosi.	Sosi- filen skal kun inneholde RpGrense og RpOmråde sammen med andre pålagte egenskaper.
3. Kommunen vurderer innsendt materiale og kommer med eventuelle tilbakemeldinger.	Ved KU-krav vedlegges planprogrammet til gjennomsyn.
4. Endelige varslingsdokumenter oversendes kommunen med kunngjøringsdato.	Må sendes til kommunen senest 1 uke før kunngjøring.
5. Kommunen kunngjør planoppstart, på vegne av forslagsstiller, på kommunens hjemmeside. Kommunen viser til at kommentarer etc. skal sendes til plankonsulenten. Planomriss	Samtidig med kunngjøring i avis.
6. Merknader som mottas i forbindelse med varsel om oppstart oversendes samlet til kommunen etter fristen har gått ut.	



VEDLEGG III

Rutiner og krav i forbindelse med innsendelse av planforslaget:	
	Merknader
Rutinebeskrivelse 1. Kommunen anbefaler at planen sendes inn <u>uformelt</u> til kommunen for gjennomsyn og kontroll. 2. Kommunen oversender sine kommentarer og tilbakemeldinger snarest mulig. 3. Eventuelle rettinger og endringer i plandokumentene. Uavklarte momenter må avklares/håndteres. 4. Planen sendes inn <u>formelt</u> når kommunen gir tilbakemelding på at planforslaget anses som komplett.	 Forslagsstiller får tilbakemelding på om planen anses å være komplett og kan tas til behandling. I enkelte planprosesser vil det kunne være aktuelt med et arbeidsmøte for å gå gjennom dokumentene i fellesskap samt se på eventuelle endringer. Fristen for behandling begynner å løpe. Dersom det er mangler i planforslaget fryses tiden fram til planforslaget er komplett. Planforslaget sendes til postmottak@elverum.kommune.no og ikke direkte til saksbehandler.
Planforslaget skal inneholde:	
Plankart Sosi-fil Bestemmelser Planbeskrivelse ROS-analyse Sjekkliste for naturmangfold Eventuelle utredninger/rapporter	Både pdf- og word-format. Både pdf- og word-format.