





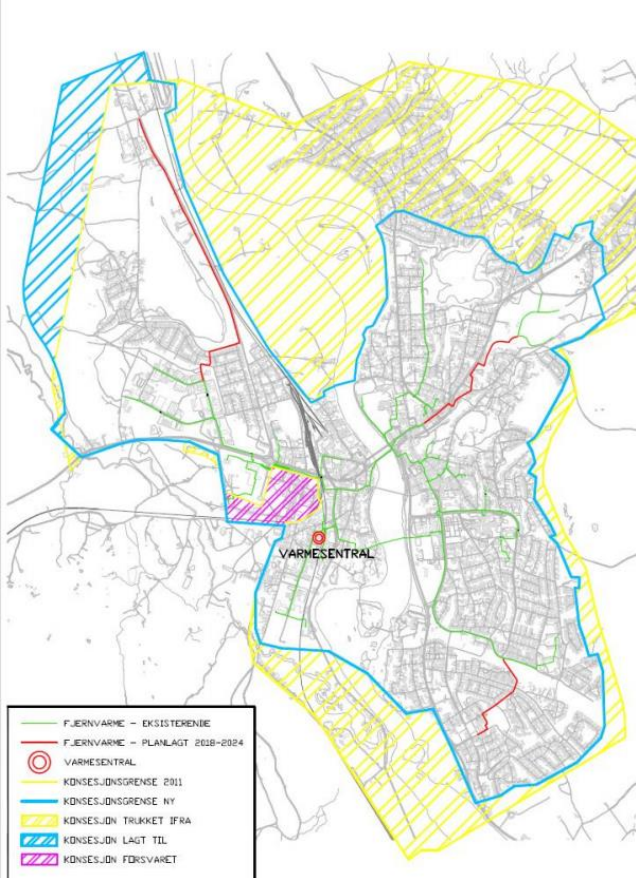
ELVERUM KOMMUNE

Planinitiativ ifm. «Detaljregulering for Jegerstunet».

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for følgende:

	Følgende opplysninger skal gis (i den grad de er kjent):
1. Formelle opplysninger	<ul style="list-style-type: none">• Oppdragsgiver (navn, adresse og kontaktinformasjon). Bakke Eiendom AS, Svartbekkvegen 87, 2406 Elverum v/Ivar Bakke, Mob: 906 16 760. E-post: ib@ffelv.no• Konsulent: Plan1 AS, Balder Alle 2, 2060 Gardermoen. v/Ragnhild Storstein, Mob: 95 92 00 27. E-post: rag@p1.no
2. Planområdet og eiendomsforhold	<ul style="list-style-type: none">• Området består av gnr/bnr 13/1148.• Området er på ca. 10,5 dekar og avgrenses i sør mot gang- og sykkelvegen langs Jegerstien, i vest mot gang- og sykkelvegen mellom Jegerstien og Grønvegen, i nord mot Grønvegen, Nordmo barnehage og boligeiendom Gaupevegen 8 (13/1058) og i øst mot Gaupevegen og eiendommen 13/343.  <ul style="list-style-type: none">• 13/1148 eies av Bakke Eiendom AS,• Planområdet grenser som nevnt mot både Jegerstien, Gaupevegen og Grønvegen, men det antas at det ut fra trafiksikkerhetshensyn vil være naturlig at adkomst til området blir fra Jegerstien. Dette må imidlertid avklares gjennom planarbeidet.

	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuelle andre privatrettslige forhold? Iht. informasjon fra grunnboken det flere heftelser/rettigheter på gnr. 13 bnr. 1148 (se eget vedlegg), men trolig gjelder disse rettighetene eiendommer som er fradelt fra 13/1148, og berører ikke planområdet.
<p>3. Intensjoner med planforslaget</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Formålet med planen er å tilrettelegge for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse iht. gjeldende reguleringsplan. • Det forutsettes at planarbeidet vil avgrenses til det aktuelle byggeområdet og således ikke berører utenforliggende tomter. • Foreløpige planer viser flermannsboliger i to etasjer med til sammen 48 boenheter. Byggene er plassert nord og øst langs tomtegrensen, slik at det framstår som tre tun med hvert sitt felles uteoppholdsareal i front mot sørvest. Leilighetene vil være gjennomgående, med adkomst fra hhv. nord og øst. Parkering, garasje-/carportanlegg og boder er vist plassert ut mot Jegerstien, og dette vil inngå som en del av støyskjermingen fra vegtrafikkstøy. Se vedlagte skisser. • Å tilrettelegge for småhusbebyggelse med leiligheter i flermannsboliger anses å være god utnyttelse av området. Tomta er plassert like ved høyskolen/Terningen Arena, og det er kort veg til skysstasjonen/kollektivknutepunkt med buss og tog, samt til sentrum. Det er også gode gang- sykkelvegforbindelser i tilknytning til området. • Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet? Det må avklares hvilke konsekvenser foreslått bebyggelse vil få for boligeiendommene og barnehagen som grenser til planområdet. Dette gjelder bl.a. trafikk. Det er ifm. planinitiativet utarbeidet sol-/skyggeanalyser for den skisserte bebyggelsen
<p>4. Forhold til overordnede planer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Forholdet til kommuneplan, og reguleringsplaner, retningslinjer og evt. pågående planarbeid i området: Arealet er i kommunedelplan for Elverum by avsatt til boligformål. I «Detaljregulering for Nordmokvartalet» vedtatt 04.05.11, er eiendommene regulert til boligbebyggelse og omfatter del av felt B1. 

	<p>I bestemmelsene til «Detaljregulering for Nordmokvartalet» står det at bebyggelsen innenfor B1, B2 og B3 skal være frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse. Det er også noen rekkefølgekrav ift. bl.a. infrastruktur knyttet til B1, B2 og B3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er videre bestemmelser om at det må utarbeides samlet detaljregulering for områdene B1, B2 og B3. Deler av B1 er allerede detaljregulering i egen plan, og det forutsettes at dette også kan gjøres for gnr. 13 bnr. 1148.
<p>5. Utredningsbehov og spesielle forhold</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Det antas <u>ikke</u> at planforslaget/en planendring vil utløse krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning av dato 01.07.2017: Tiltaket er i tråd med gjeldende planer, anses ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og faller ikke under de oppregnede alternativene i forskriftens Vedlegg I • Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Fortetting, trafikk, støy og solforhold • Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas? Det lages egen ROS-analyse som følger planendringen • Er det nok strømkapasitet til området? Behov for ny trafo? Dette avklares gjennom planarbeidet eller byggesak. • Ligger planområdet innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme? Ja, iht. revidert konsesjonskart fra NVE datert 12.01.2018, men det vil vurderes om det evt. kan benyttes jordvarme evt. luft til vann. Det vurderes også bruk av solcellepaner f.eks. i tilknytning til garasje-/carportanlegget. 

6. Varsel og medvirkning	<ul style="list-style-type: none"> • Hvem skal varsles – offentlige instanser, grunneiere, naboer og interesseorganisasjoner? Varsel om oppstart kunngjøres i Østlendingen samt sendes i brev til berørte myndigheter og naboer, gjenboere og aktuelle lag/foreninger etter liste utarbeidet i samråd med Elverum kommune. Også evt. indirekte berørte naboer/parter bør varsles. • Hva slags prosess for medvirkning legges det opp til? Det legges fra tiltakshavers side opp til en medvirkningsprosess i tråd med gjeldende krav etter plan- og bygningsloven, ref. ovenstående, men det avklares med kommunen om det er ønskelig med informasjonsmøte med naboer.
7. Vedlegg	<ul style="list-style-type: none"> • Kartskisse + evt. nødvendige illustrasjoner. <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnitt som viser forslag til planavgrensning - SOSI-fil for forslag til planområde - Foreløpig illustrasjonsplan datert 05.05.22. Utarbeidet av Plan1 AS - 3D-Aksonometri datert 05.05.22. Utarbeidet av Plan1 AS - Sol/skyggeanalyse for 21. mars, 17. mai og 21. juni, datert 05.05.22. Utarbeidet av Plan1 AS.

Gardermoen 12.05.22

Ragnhild Storstein
Arealplanlegger Plan1 AS

[Startpakke Elverum kommune.](#)

[Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.](#)