



## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

jmf. Pbl § 12-8.

Jernbanegata 7 og 9, planID 2024002

---

Tid og sted: 05.11.2024, Kommunehuset Folkvang  
Til stede: Einar Bratten, Vestad Utvikling AS  
Jørn-Aune Tangen, Vestad Utvikling AS  
Henri Auer, Plan1 AS  
Lene Neuman, Plan1 AS  
Erik Johan Hildrum, Elverum kommune  
Britt Sjøgaard, Elverum kommune  
Charlotte Surén, Elverum kommune

Planinitiativ mottatt	18.10.2024. Supplerende informasjon og illustrasjoner oversendt 31.10.2024
Plantype	Detaljregulering
Eiendom/område	Gbnr. 13/225, 13/889, 13/890 og 13/1/9. Jernbanegata 9 inngår i planen for å få en god helhetlig plan for denne delen av kvartalet tetttest på skysstasjonen. Deler av Jernbanegata omfattes også av planen (gbnr. 13/1050).



<b>Planavgrensning</b>	<p>Følger i all hovedsak eiendomsgrensene. Kommunen vurderer at Jernbanegata, i planområdets utstrekning må omreguleres. Søndre plangrense kan følge formålsgrense for utbyggingsområdet for Meierikvartalet (sammenfaller med eiendomsgrenser på 13/1113). Dersom det planlegges for adkomstveg nordfra må denne adkomsten reguleres helt fra Grindalsvegen (er uregulert i dag). Avgresningen av vejen må vurderes nærmere (kun foreløpig skissert over).</p>	
<b>Forslagsstiller</b>	Vestad Utvikling AS v/Einar Bratten	
<b>Plankonsulent</b>	Plan1 AS v/Henri Auer	
<b>Saksnr.</b>	24/7956	
<b>Saksbehandler</b>	Charlotte Surén	

## Kommunens anbefaling og foreløpige vurdering

Kommunen ønsker i utgangspunktet en overordnet plan for hele området, hvor det gjennomføres områderegulering for større deler av S1 i byplanen. Det gis derimot aksept for å igangsette en privat planprosess for enkelteiendommer.

Kommunen er positive til at det legges til rette for ny, urban bebyggelse på Jernbanegata 7 og 9, som vil gi området et løft og er ett steg på veien mot transformasjon av et større område. Det vurderes som positivt at det legges opp til en høy tetthet av boenheter tett på skystasjonen, men kommunen ønsker å legge til grunn byggehøyder og bygningsvolum i mulighetsstudiet for ny bydel Vestad, utarbeidet av Sweco. Mulighetsstudiet er ikke juridisk bindende, men kommunens anbefaling er at prinsipper i denne legges til grunn for å få en helhetlig arealbruk. Kommunen



fraråder byggehøyder inntil 10 etasjer. Høy bokvalitet må legges til grunn for planarbeidet. Kommunen er positive til planarbeidet med følgende forutsetninger:

- Anbefalinger i mulighetsstudiet legges til grunn i større grad, noe som blant annet omfatter følgende:
  - o byggehøyder på 4-6 etasjer
  - o Volum reduseres
  - o bygg nærmest Jernbanegata legges langs fortauet og reguleres med byggelinje
  - o siktlinjer og etablering av en grønn forbindelse kombinert med grøntområde for uteopphold og gode gang-/sykkelforbindelser.
- Prosjektet omarbeides og nedskaleres

## Hensikten med planarbeidet

Vestad Utvikling ønsker å legge til rette for blokkbebyggelse med sentrumsformål. Det er foreløpig skissert 500-550 boenheter fordelt på seks blokker i varierende høyder (fra 4-10 etasjer). Det er planlagt aktive fasader ut mot Jernbanegata. Adkomst er planlagt fra Jernbanegata og nordfra (eksisterende grusveg som går via Grindalsvegen til Bane NORs eiendom) og området planlegges med parkeringskjeller. Det vurderes som et naturlig punkt for fortetting da det ligger nært jernbanen. Det er ønskelig å skape variasjon i byggehøyder med rom mellom byggene. Nærmest Jernbanegata er det skissert 6 etasjer som kan videreføres østover langs Jernbanegata. Opptrapping av byggehøydene er skissert innover på planområdet og den høyeste bygningen er planlagt som et punkthus for området, som man kan orientere seg etter. Bebyggelsen kan utenfor planområdet trappes ned mot Glomma igjen. En høy tetthet av boliger vil redusere bilbruken. Det er ønske om et bilfritt areal internt på området med gangveger som kun fungerer for nyttekjøring og nødetaer. Adkomst til p-kjellere legges tett på adkomstene inn til feltet. Det planlegges for en etappevis utbygging.

## Utløser planforslaget krav til konsekvensutredning, etter pbl. § 4-2?

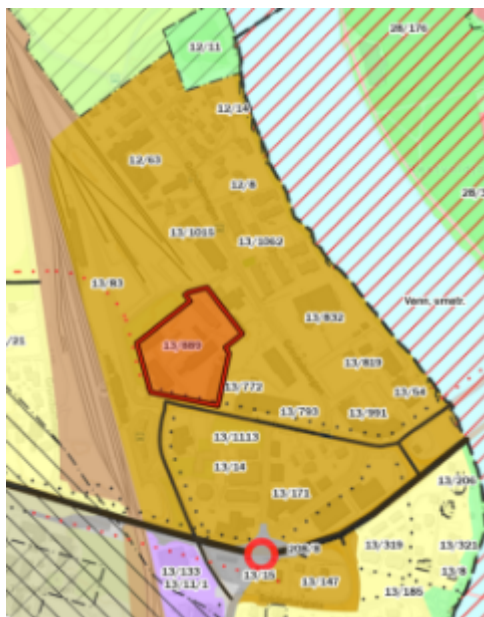
Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning. Arealet er avsatt til utbyggingsområde i Byplan 2030 og det er besluttet på overordnet nivå at arealene kan bygges ut. Ettersom det ikke foreligger noen overordnede rammer og føringer for S1 kreves det en grundig konsekvensvurdering. Vurderingene må legges til grunn framtidig utvikling i tilgrensende områder. Ved varsel om oppstart bør dette redegjøres for.



## Planstatus for området

### Overordnet arealplan

Byplan 2030 (kommunedelplan for Elverum byområde), vedtatt i 2019. Eiendommene er avsatt til sentrumsformål (S1) med plankrav (§ 1.2). Hensikten med byplanen er at det skal gjennomføres en egen kommunedelplan for hele S1 for å danne de ytre rammene for grønnstruktur, vegger, struktur m.m. I byplanen utarbeidet Sweco en mulighetsstudie for Vestad bydel. Denne er ikke juridisk bindende, men kommunen ønsker at man tar utgangspunkt i mulighetsstudiet ved utarbeidelse av en privat plan. Ettersom det ikke foreligger noen egen overordnet plan for Vestad legges byplanens føringer for sentrumsbebyggelse til grunn (for eksempel parkeringsnorm, krav til uteoppholdsareal osv.).



I byplanen er Jernbanegata utpekt som en svært viktig akse i byen som skal være en urban bygate. Eiendommene ligger innenfor det som defineres som bykjernen hvor det skal bygges urbant og være høy kvalitet på nye gater og byrom, bebyggelsen skal plasseres inntil fortauene og parkering skal primært etableres i kjeller. Sentrale fellesfunksjoner og hovedtyngden av service- og handel (unntatt plasskrevende næringer) skal lokaliseres innenfor denne for å bygge oppunder liv og aktivitet i bykjernen.

### Samfunnsdelen

Vestad sentrumsområde skal være en bydel med egen identitet, stor andel boliger, tydelig bykarakter og lokale bydelsfunksjoner (kap 5 Vekst og utvikling).

### Tilgrensende reguleringsplaner

- *Sentrale deler på Vestad, planID 197506: regulerer Jernbanegata, stasjonsområdet og arealene sør for Jernbanegata (er delvis overstyrt)*



	<p>- <i>Meierikvartalet</i>, planID 2012006.: regulerer kvartalet rett sør for Jernbanegata 7 og 9. Området er regulert til bolig, forretning og kontor. Halve Jernbanegata er regulert på nytt gjennom denne planen, men er ikke opparbeidet i tråd med planen. I planen for Meierikvartalet er det regulert sykkelfelt, denne er besluttet at skal ligge på nordsiden av veien.</p>
Gjeldende reguleringsplan	Eiendommene, sammen med tilgrensede arealer, er uregulert.



Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet	
Tema	Foreløpige rammer og vurderinger
Krav til bebyggelse og struktur	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kommunen anbefaler lavere byggehøyder i tråd med mulighetsstudiet (4-6 etasjer). Det forutsettes høy kvalitet på ny bebyggelse og at prosjektet bidrar til et urbant område da området ligger innenfor bykjernen. Takform bør brukes som et element for å redusere inntrykket av høyder og skape dynamikk. Plan1 presiserer at illustrasjonene kun er volumstudier.</li><li>- Kommunen ønsker byggelinje som tilsvarer formålsgrensen langs Jernbanegata, slik at dette framstår som en urban gate.</li><li>- Boenheter: det legges opp til en variasjon av boliger. Kommunen mener det er positivt at det legges til rette for små leiligheter, men at - variasjon også er positivt. Kommunen vurderer at det legges opp til en svært høy tetthet av boliger og at prosjektet bør nedskaleres for å sikre høy bokvalitet.</li><li>- Solforhold: de høyeste bygningskroppene er trukket nord-vestover på planområdet for å hindre slagskygge internt på området. Kommunen påpeker at bygningene vil føre til skygge på tilgrensende arealer.</li><li>- Kommunen stiller spørsmål rundt etappevis utbygging og at området må fungerer for beboerne under hver etappe. Forslagsstiller orienterte om at dette ikke er sett nærmere på og at godkjent adkomst inn til området vil påvirke dette. Mulighet for to adkomster vil gjøre en etappevis utbygging eklere.</li><li>- Arealformål: forslagsstiller ønsker en fleksibel plan med sentrumsformål, noe kommunen støtter. Det legges som premiss at det skal være en aktiv fasade/næring i første etasje ut mot Jernbanegata (langs fasaden). Kommunen påpeker at det er generell anbefaling om å ikke bygge ut kun boliger tett på stasjonsområder, som kan bli attraktive næringslokaler på sikt. Forslagsstiller mener dette kan løses med en fleksibel plan som legger til rette for blandet underformål. Området skal bygges ut over tid og behovet vil vise seg etter hvert som feltet utvikles.</li></ul>



	<p>Forslagsstiller er i dialog med Elverum Vekst med tanke på handelsbehov og andre analyser.</p>
<p>Kulturminner og kulturmiljø</p>	<p>Det er ingen kartlagte automatisk fredede kulturminner innenfor områder.</p> <p><u>Potetkjelleren</u> Kommunen besitter lite kunnskap om kjelleren og er usikre på verneverdien, evt. hvilket nivå (lokalt, regionalt eller nasjonalt) dette ligger i såfall på. Kommunen har ingen egen kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer, og det foreligger ikke vern på kjelleren. Det forutsettes at det gjennomføres en grundig vurdering av verneverdien basert på Riksantikvarens kriterier for vern (kunnskap, opplevelse og bruk). Kommunen anbefaler at dette gjøres tidlig i planprosessen, da det kan legge premisser for arealbruken. Dialogen kan tas parallelt med IFK i oppstarten. Forslagsstiller orienterte om at et notat om potetkjelleren er under utarbeidelse og ønsker å legge dette fram for kommunen før man har dialog med IFK. Forslagsstiller orienterte også om at kjelleren ikke er tilgjengelig for publikum, ikke har ventilasjon og tekniske krav ikke kan oppnås ved en evt gjenbruk.</p> <p><u>Influensområdet</u> Kulturminner i influensområdet må hensyntas. Stasjonsbygningen, Glommen (gbnr. 13/84) og Odin Møbler er tidligere vurdert som verneverdige (Sentrumsplan, Vestad nord, Registreringer 2005). Ingen av disse kulturminnene er vernet (kommunen mangler en egen plan for kulturminner), men spesielt stasjonsbygningen anses som verneverdig.</p>
<p>Grønnstruktur</p>	<p>- I mulighetsstudiet er det vist en parkgate som krysser området og går fra stasjonsbygningen til Glomma. Kommunen mener det er viktig å legge opp til gode gangforbindelser og anbefaler at man innarbeider en akse som vist i mulighetsstudiet. Det er ikke nødvendig med en «streng», rettlinjert akse, men det bør åpnes opp en forbindelse slik at sammenhengen mellom planområdet og omkringliggende arealer blir god. Forbindelsen kan med fordel kombineres med uteoppholdsarealer/lekeplass/møteplass. Når området nå får helt andre funksjoner og annen bruk enn tidligere, er det helt avgjørende å tilføre grøntområder for opphold og rekreasjon, som samtidig kan benyttes til gode gang-/sykkelforbindelser, for å sikre god bokvalitet for framtidige beboere. Forslagsstiller ser nærmere på denne muligheten.</p>



Samfunnsikkerhet og beredskap	<ul style="list-style-type: none"><li>- Overvann og drenslinjer: vurderes som del av VAO-notatet.</li><li>- Forurenset grunn: det er foretatt prøver og egen rapport foreligger. Denne oversendes kommunen. Dette temaet må redegjøres for i planbeskrivelsen.</li></ul>
Teknisk infrastruktur	<p><u>Trafikk og transport</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dagens vegsystem legges til grunn. Kommunen vil jobbe med en areal- og transportstrategi (i 2025-26) og denne vil legge føringer for videre avklaringer rundt framtidig rundkjøring på riksvegen og adkomst inn bydelen. I planarbeidet må det vises til dette arbeidet.</li><li>- Gjeldende plan(er) for Jernbanegata tilsettes og det legges opp til nytt tverrsnitt av gateløpet med tosidig fortau, ensidig toveis sykkelfelt, redusert kjørebredde og møbleringssoner for beplantning. Kommunen arbeider med et nytt tverrsnitt, som må avklares i samråd med IFK. Nytt tverrsnitt, når dette er klart, oversendes til Plan1 som grunnlag til plankartet. Det er foreløpig tegnet et tverrsnitt som følger fasadelivet og søndre kjørekant. Det legges ikke opp til at vegen må flyttes, kun senterlinje veg. Det legges ikke opp til kantparkering langs vegen.</li><li>- Adkomst fra nord: vegen er uregulert og må reguleres helt til Grindalsvegen dersom det skal legges opp til adkomst herfra. Dette er i så fall i tråd med mulighetsstudiet, hvor adkomst til framtidige boliger på Bane NORS eiendom er vist fra. Det må framkomme av planen at denne vegen er en del av helheten og standarden må vurderes godt mtp hvor mange boliger vegen skal betjene i framtiden. Dialog med grunneiere forutsettes.</li></ul> <p>Vegen er ikke egna for kjørende eller myke trafikanter per i dag og leder folk inn mot et areal man ikke ønsker gangtrafikk på. Hvordan det skal fungerer slik området er i dag må også avklares (mulig krav til sikkerhetsgjerdje for å hindre uønsket trafikk inne på Bane NORs eiendom).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Adkomst fra Jernbanegata vurderes som kurant fra kommunens side, men mengden trafikk vil være relevant for vurdering og om denne fordeles mellom to adkomster. Adkomsten må avklares med IFK, ettersom vegen er fylkesveg med høy trafikk og stor andel</li></ul>





	<p>tungtrafikk (ÅDT er beregnet til 6500 med 10 % tunge kjøretøy jf. vegdata SVV).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Konsekvenser for trafikkforholdene må utredes i en egen rapport. Omfanget av utredningen må avklares i samråd med Innlandet fylkeskommune og tidlig i prosessen.</li><li>- Parkeringsnormen i byplanen legges til grunn, § 1.11 i KDP Leiret, men tilpasses prosjektet. Krav til parkeringskjeller.</li></ul> <p><u>VAO</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Krav til at overvann håndteres på egen grunn – tre-trinns strategi. Det tillates ikke økt påslipp på kommunal overvannsledning.</li><li>- Krav til VAO-notat som må foreligge i plansaken. Det er mulighet for påkoblingspunkt i både Jernbanegata og Grindalsvegen, men kapasiteten og brannvannsdekning er uavklart. Sosi og pdf av området oversendes.</li></ul> <p><u>Annet</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- El-forsyning: Elvia må kontaktes tidlig i prosessen for å avklare kapasiteten i området og om det er behov for ny trafo i området.</li><li>- Renovasjon: plassering og type avklares med SØIR tidlig i prosessen. Må fungere godt for beboerne gjennom etappevis utbygging og fullført prosjekt.</li><li>- Arealet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er krav om tilknytning (ligger i Jernbanegata). Det må avklares med Eidsiva Bioenergi i planprosessen om påkobling er aktuelt. Det kan innarbeides bestemmelser om at alternative løsninger kan aksepteres dersom det er like god eller bedre enn fjernvarme.</li></ul>
<p>Barn og unge Uteoppholdsareal Universell utforming</p>	<p><u>Barn og unge</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Byplanen setter krav til områdelekeplass ved 100 eller flere boenheter. Det er ingen områdelekeplass i området fra (innenfor makskrav på 300 meter). Kommunen har regulert en områdelekeplass nord for området, men avstanden til denne er ikke i tråd med byplanens krav. I byplanen er det åpnet opp for</li></ul>



	<p>kompenserende tiltak dersom man ikke greier å oppnå kravet. Uteoppholdsarealer kan også løses på takterrasse.</p> <p>Lekeplass kan kombineres som felles uteoppholdsareal og attraktivt for flere grupper. Kommunen oppfordrer til å legge dette på den grønne aksen som er planlagt gjennom eiendommen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sosial infrastruktur: konsekvenser for Vestad skole må belyses, da denne ikke har kapasitet til flere elever. Det er gjennomført en mulighetsstudie for utvidelse av skolen i ..., men det er usikkert om det er midler til gjennomføring. Rapporter oversendes som grunnlag.</li><li>- Relevant data fra Barnetråkk oversendes (kart over skoleveger samt negative/positive elementer i de fysiske omgivelsene).</li></ul> <p><u>Uteoppholdsarealer og bokvalitet</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rammene i byplanen kan legges til grunn § 1.9 i KDP Leiret.</li><li>- Støybelastning kan legge føringer for utforming av bygg og strukturen på eiendommene. Det oppfordres til å se på hvordan byggene kan plasseres mest mulig hensiktsmessig for å oppnå best mulig støyforhold, og at det i størst mulig grad planlegges for gjennomgående leiligheter i Jernbanegata. Det forutsettes egen støyutredning i tråd med retningslinjene. Sumstøyvirkning bør vurderes.</li></ul>
Klima- og energi	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kommunen oppfordrer til at bruken av takflater vurderes og om takflatene kan brukes som grønne tak eller solcelle. Pga kraftsituasjonen i Elverum er det satt større fokus på lokal produksjon av energi.</li><li>- Kommunen viste til Trestategien hvor det er mål om at ny bebyggelse føres opp med konstruksjon i tre. Forslagsstiler orienterte om at man ikke har sett på dette på nåværende tidspunkt.</li><li>- Det stilles krav til klimagassregnskap som del av byggesaken.</li></ul>



Hvilke vedlegg skal planforslaget inneholde?	
Illustrasjonsplan	X Det må illustreres hvordan utbyggingen forholder seg til framtidig utvikling av naboområdene (f.eks. Jernbanegata og adkomstveg nordfra)
3D-presentasjoner	Det må utarbeides 3D-illustrasjoner for å vise planlagt bebyggelse sett i sammenheng med naboområdet og hvordan denne vil se ut blant annet sett fra Jernbanegata og fra ulike kanter lenger unna. Detaljer avklares i prosessen. (ikke diskutert i møtet)
Høydeprofiler/snitt	Utarbeides dersom det trengs for å synliggjøre gatesnitt eller høyde på bebyggelse i forhold til nabobebyggelse eller lignende.
Støyutredning	X
Kulturminnefaglig vurdering – eget notat	X
VAO-notat	X
Trafikkrapport	X

Medvirkning
Elvia – el-forsyning
SØIR – renovasjon
Kommunens eiendomsstab – arealbruken for gbnr. 13/183.
Eidsiva - fjernvarme
IFK – potetkjelleren (dialog med kommunen i forkant)
IFK – Jernbanegata (kommunen tar ansvar)
Bane NOR – sammenheng med tilgrensende arealer



Grunneiere – kommunen oppfordrer til tidlig dialog med grunneiere av 13/1/1 (Jernbanegata 9) og 13/120 og 13/84 (adkomstveg fra nord). Det oppfordres også til et generelt informasjonsmøte for grunneiere i området ved siden av kravene til varsling ved oppstarten. Forslagsstiller er ansvarlig for informasjon og medvirkning fram til offentlig ettersyn.

## Rekkefølgekrav

<b>Uteoppholdsarealer</b>	Krav til uteoppholdsarealer og opparbeidelse av disse trinnvis settes med utgangspunkt i byplanens bestemmelser (ikke diskutert i møtet). Kan også løses som takterrasse.
<b>Avbøtende tiltak</b>	Avklares gjennom trafikkrapport, støyutredning og VAO-notat.
<b>Teknisk intrastruktur</b>	Tilgrensende gate (Jernbanegata) og det som trengs av adkomst m.v. må påregnes som rekkefølgekrav (ikke fastsatt i møtet).

## Utbyggingsavtale/kommunalteknisk avtale

Det er aktuelt å inngå utbyggingsavtale/kommunalteknisk avtale med kommunen (som med fordel kan varsles sammen med oppstart av reguleringsplanen). I tillegg må det inngås avtale med Fylkeskommunen om opparbeidelse av delstrekning av Jernbanegata, som er en fylkesveg. (Dette ble ikke diskutert i møtet.)

## Er det forhold hvor forslagsstiller og kommunen ikke er enige?

Forslagsstiller mener området tåler en byggehøyde på inntil 10 etasjer. Kommunens faglige råd er å nedskalere prosjektet. Kommunen oppfordrer til å omarbeide prosjektet og at man kommer fram til en omforent løsning. Det kan legges fram en politisk sak tidlig i prosessen for å avklare rammer og føringer for planarbeidet. Kommunen orienterte om at det er større risiko ved behandling av planen dersom det ikke er enighet om byggehøyder og omfang. Det er enighet om at det er ønskelig med tett dialog underveis i planprosessen.



## Framdrift

Planlagt dato for varsel om oppstart: forslagsstiller ønsker å varsle planen så snart som mulig. Planavgrensningen og mulig adkomstløsning fra Grindalsvegen må avklares før planoppstart. Kommunen ønsker dialog om planavgrensning og være med på denne avklaringen før oppstart blir varslet.

Planlagt tidspunkt for oversendelse av komplett plan: ikke diskutert i møtet, men forslagsstiller ønsker rask fremdrift.

Kommunen har en frist på 12 uker fra komplett planforslag er mottatt til planen behandles i formannskapet. Komplette planforslag må være oversendt kommunen innen 1 mnd. før behandling i formannskapet.

## Gebyrer

Oppstartsmøte:

11 150,-

Behandling av planforslag (planareal inntil 20 daa):

Total:

Gebyrer beregnes etter tidspunkt for innsending av komplett planforslag.

102 200,-

Beregnes etter størrelse på planområdet eller ved plassering i sentrum.

Dersom planprosessen avsluttes etter oppstartsmøte og før forslag legges ut til offentlig ettersyn, skal det beregnes 50 % av fullt gebyr.

113 350,-

## Fakturadresse:

Navn: Vestad Utvikling AS

Organisasjonsnr.: 932 878 712

Adresse: c/o T H Eiendom AS, Engebrets vei 3

Postnr. og sted: 0275 OSLO



## 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.

## Rutinebeskrivelser

### Varsel om oppstart

1. Plankonsulent oversender forslag til brev samt annonse med tilhørende plangrense i sosi. Planomriss skal kun inneholde RgGrense og RpOmråde.
2. Kommunen vurderer innsendt materiale og kommer med eventuelle tilbakemeldinger.
3. Kommunen oversender naboliste og liste med høringsinstanser
4. Endelige varslingsdokumenter oversendes kommunen med kunngjøringsdato.
5. Kommunen kunngjør planoppstart, på vegne av forslagsstiller, på kommunens hjemmeside. Kommunen viser til at kommentarer etc. skal sendes til plankonsulenten.
6. Merknader som mottas i forbindelse med varsel om oppstart oversendes samlet til kommunen etter fristen har gått ut.

### Innsendelse av planforslag



1. Kommunen anbefaler at planen sendes inn uformelt til kommunen for gjennomsyn og kontroll. Forslagsstiller får tilbakemelding på om planen anses å være komplett og kan tas til behandling.
2. Kommunen oversender sine kommentarer og tilbakemeldinger snarest mulig. I enkelte planprosesser vil det kunne være aktuelt med et arbeidsmøte for å gå gjennom dokumentene i fellesskap samt se på eventuelle endringer.
3. Eventuelle rettinger og endringer i plandokumentene. Uavklarte momenter må avklares/håndteres.
4. Formell innsendelse av planen. 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](mailto:postmottak@elverum.kommune.no) og ikke direkte til saksbehandler.

## Planforslaget skal inneholde

Plankart i pdf og som sosi-format  
Bestemmelser i word og pdf  
Planbeskrivelse i word og pdf  
ROS-analyse  
Illustrasjonsplan  
3D illustrasjoner/fotomontasjer (sol/skyggeanalyser, høydeprofiler/snitt o.l. bør være som vedlegg til planbeskrivelsen)  
Eventuelle utredninger/rapporter