



Elverum kommune

Postboks 403
2418 Elverum

	Vår dato	Vår referanse
	06.11.2018	2018/6915
Saksbehandler, innvalgstelefon	Arkivnr.	Deres referanse
Se sist i brevet	421.3	

Høring av kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret

Fylkesmannen viser til oversendelse datert 16.10.2018 med høring av forslag til kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret.

Fylkesmannen viser til brev datert 15.04.2015 til varsel om oppstart av arbeid. Her poengterer vi at det bør sees på fortettingspotensialet og slik at Elverum unngår byspredning. Videre at planen utformes slik at den blir et godt styringsverktøy for lokalisering av handel, næring og arbeidsplasser. Fylkesmannen påpekte at Elverum er folkehelsebyen og at det derfor bør vurderes å gjøre en grønnstrukturanalyse for å sikre kvaliteter byen har i dag for friluftsliv i nærområdet.

Planen omfatter to plankart og to ulike planbestemmelser for Elverum byområde og Leiret. Planbestemmelsene er i stor grad overlappende og kunne derfor med fordel vært samlet i en felles bestemmelse.

Fylkesmannen har vært i flere arbeidsmøter om planene; i regionalt planforum, i møte om både bestemmelser og støy. Fylkesmannens rolle er å se til at **nasjonale forventninger og føringer** er lagt til grunn for planen og vi kommenterer planene fra dette. Fylkesmannen legger vekt på de juridisk bindende dokumentene som er bestemmelser og kart. Fylkesmannen fremmer innsigelser til arealformål vi mener er i strid med nasjonale interesser. Likeledes der bestemmelsene og kart ikke er entydige for brukerne eller er i strid med plan- og bygningsloven. Se [H-2/2014- retningslinjer for innsigelser](#).

Fylkesmannen mener at Elverum kommune har gjort et grundig utredningsarbeid med kommunedelplanen. Elverum ønsker å utvikle en by med et **tydelig avgrenset sentrum**. Fylkesmannen mener imidlertid at byplanen for Elverum vil bidra til byspredning da det er prioritert nye områder flere steder utenfor bykjernen. Vi mener også at planen bygger ned for mange sentrumsnære friområder og vi siterer ungdomsrådet:

Elverum har gjort en massiv opparbeidelse av leiligheter, samt en ny bydel rundt Ydalir. De få grønne lungene i leiret bør få være i fred.

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon Statens hus:	Org.nr.: 974 761 645
Postboks 4034	Parkgt 36		
2306 Hamar	2317 Hamar	Sentralbord: 62 55 10 00	Banknr. 7694.05.01675

Fylkesmannen fraråder at Elverum kommune legger opp til ytterligere byspredning ved å åpne opp for detaljhandel på Grindalsmoen, Nordmo og Elverum Handelpark. Dette strider mot nasjonale føringer om samordnet bolig-areal og transportplanlegging. Kommunestyret i Elverum har med 34 mot 1 stemme vedtatt å legge forslaget til byplan ut til offentlig ettersyn. Statlige instanser skal vektlegge lokaldemokratiet når det vurderes om det skal fremmes innsigelse eller innvending ([Statlig planretningslinje](#) -punkt 6.7). I dette tilfellet fremmer Fylkesmannen likevel **innsigelse** til planforslaget knyttet til bestemmelse § 2.5.3 og § 2.5.4 som åpner for detaljvarehandel på handels-/forretnings-områdene F 7, 8, 9, 10 på Grindalsmoen og Nordmo.

Innhold i planen:

Planbeskrivelsen omfatter sju fokusområder: Byens historie og identitet, bykjernen og gode uterom, transport og tilgjengelighet, klima og miljø, blågrønn struktur, bolig og fortetting, næring og attraktivitet.

Hovedmålet som fokuseres i byanalysen er å knytte byen og Glomma sammen. Følgende delmål skisseres:

1. Glomma som kvalitet må sikres
2. Utarbeiding av strategi for blå-grønn struktur
3. Mer aktivitet og flere kontaktpunkter med Glomma
4. Beholde og etablere siktlinjer (Til Glomma fra bykjernen og nye siktlinjer for Vestad nord)
5. Åpne stengte gateløp og sørge for tilgjengelighet for gående og syklende til Glomma

Boligreserver

I byplanen ligger det inne store arealer til boligbygging, som sammen med fortettingspotensialet, spesielt i bykjernen, er mer enn tilstrekkelig for boligbehovet i planperioden. Potensialet for boliger er ca. 3800 boenheter totalt. Boligarealer i byplanen utgjør fortsatt en boligreserve som strekker seg utover behovene i planperioden (12 år). Boligbehovet er på 120 - 150 enheter årlig for å kunne legge til rette for befolkningsvekst på 1 %, og gjennom boligreservene har kommunen areal for boligbygging i minst 30 år.

	Blokk-leiligheter Flere enn 4 boliger pr.daa	Rekkehus/konsentrert småhus 2,5 - 4 boliger pr.daa	Frittliggende småhus (enebolig og tomannsboliger)
Ydalir		800	
Leiret	400		
Vestad skole	200		
Vestad skysstasjon	1600		
Søbakken			
Smedstad toppen		200	50
Søbakken B2, B3		400	100
Søbakken B1			80

Dette boligregnskapet viser at boligbehovet er dekket opp i lang tid framover. Ut fra dette konkluderer Fylkesmannen med at det ikke er grunnlag for å legge ut nye områder som er i konflikt med viktige nasjonale interesser. Elverum kommune har foreslått å omdisponere flere friområder og vi viser her til punkt 5.d i retningslinjen for barn og unge:

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt

Innsigelser til planen

Fylkesmannen **fremmer innsigelse** til planen på områder der det er konflikt med viktige nasjonale interesser. Konfliktområdene er i samsvar med rådmannens vurderinger i konsekvensutredningen, med unntak av område B5. Område B5 ligger innenfor 100-

metersbeltet for strandsonen langs vassdrag. Planbestemmelsen § 6 slår fast at tiltak i 100-metersbeltet ikke er tillatt og det er derfor ikke samsvar mellom kart og bestemmelser.

Område	Navn	Dagens formål	Konflikt - BATP	Konflikt - barn	Konflikt støy	Jordvern
B5	Undset – 100 meter	Friområde				
S22, B3, B11 og B16	Galgeberg	Friområde				
B21	Grundset	LNF				
B22	Grundset	LNF				
B23	Folkehøgskolen	Friområde				
B24	Rv 25 og gamle Trysilv.	Friområde				
B25	Grønlandsgutua	Friområde				

Se vedlagte fagnotat for nærmere vurderinger av nasjonale interesser, planområdene og bestemmelser.

Bestemmelser

Det vises til planbestemmelsene §2.5.3 (Nordmo og Elverum Handelspark) og § 2.5.4 (Grindalsmoen) som gjelder etablering av forretninger. For disse områdene tillates i utgangspunktet handel med plasskrevende varer, men det er satt inn flere uklare tillegg. Fylkesmannen anser at «*der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning*», isolert sett åpner for etablering av ulike handelskonsepter. De påfølgende tilføyelsene, bl.a. «*annen detaljhandelsvirksomhet som av arealmessige grunner ikke bør lokaliseres innen bykjernen*», oppfyller ikke plan- og bygningslovens krav til klarhet og entydighet i bestemmelser.

Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** til disse bestemmelsene som åpner for detaljvarehandel på handels-/forretningsområdene F 7, 8, 9, 10 på Grindalsmoen og Nordmo.

Andre forhold

Ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til alle vedtatte arealplaner skal oversendes Statens kartverk, Hamar til kontroll, og det forutsettes at merknader fra Statens kartverk innarbeides.

Fylkesmannen imøteser et snarlig møte med Elverum kommune for å gå igjennom våre merknader og innsigelser.

Med hilsen

Øyvind Gotehus e.f.
direktør

Marit Gilleberg
fagdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.

Saksbehandlere: Marit Gilleberg, *stab*, tlf. 62 55 10 44
Kjell Erik Kristiansen, *beredskapsavdelingen*, tlf. 62 55 11 07
Ellen Nordrum Brøste, *miljøvern avdelingen*, tlf. 62 55 11 90

Gunhild Kirsti Sem, *landbruksavdelingen*, tlf. 62 55 12 50
Magne Djup, *kommunalavdelingen*, tlf. 62 55 10 77

Kopi til: Hedmark Fylkeskommune og Statens Vegvesen



Fagnotat: Fylkesmannens vurderinger og merknader til kommunedelplanen for Elverum byområde og Leiret

Innhold.

1. Konsekvensutredning
2. Nasjonale interesser
3. Vurderinger av planområder
4. Bestemmelser
5. Kart

1. Konsekvensutredning

Formålet med bestemmelsene om KU er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning og belyst under forberedelser av planer og tiltak, og at det på et tidlig tidspunkt tas stilling til om, og på hvilke vilkår tiltaket kan gjennomføres. På kommuneplannivå er det viktig at KU belyser virkninger av kommunens strategiske valg.

Elverum kommune har satt opp en god KU og det er ryddighet da det går fram hva som er rådmannens konklusjoner og kommunestyrets konklusjon.

Fylkesmannen savner for mange av områdene en sammenheng mellom kunnskap, de faglige vurderingene og samlet vurdering/konklusjon. Der det ikke er samsvar mellom kunnskap om konsekvenser og konklusjon på nasjonale interesser, kan vi ikke slutte oss til kommunens konklusjoner. Dette gjelder spesielt for ban - og unges interesser.

Det hadde vært en fordel om konsekvensutredningen var redigert etter nummererte utbyggingsområder i samsvar med kartet og slik at det blir enkelt å lese KU og kart i sammenheng.

2. Kommentarer til nasjonale interesser

2.1. Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for området.

I konsekvensanalysen opplyses det at det ikke er gjort noen fullstendig gjennomgang av risiko- og sårbarhet ved denne revideringen av de to kommunedelplanene. Risiko- og sårbarhetsforhold er vurdert ved gjennomgang av sjekklister. Uønskede hendelser som er avdekket er kommentert, men spesifikke tiltak for å redusere risiko er i liten grad beskrevet.

For forslagene til utbyggingsområder er samfunnssikkerhet generelt vurdert i konsekvensanalysen. På bakgrunn av at det ikke er framlagt fullstendige risiko- og sårbarhetsanalyser for de foreslåtte utbyggingsområdene, legger vi til grunn at dette, slik det også framgår av plandokumentene, skal gjennomføres ved utarbeidelse av reguleringsplaner for disse områdene. For øvrig er ingen utbyggingsområder med forhøyet risiko og sårbarhet anbefalt tatt inn i de to planforslagene. Det er viktig at det på tidlig og overordnet stadium av planprosessene blir avklart hvorvidt områder er egnet til utbygging.

I henhold til sjekklisten for risiko- og sårbarhet er deler av planområdet innenfor dambrudds

<i>Postadresse:</i> Postboks 4034 2306 Hamar	<i>Kontoradresse:</i> Parkgt 36 2317 Hamar	<i>Telefon Statens hus:</i> <i>Sentralbord:</i> 62 55 10 00	<i>Org.nr.:</i> 974 761 645 <i>Banknr.</i> 7694.05.01675
--	--	--	---

sone ved dambrudd i Strandfossen som ligger nord for planområdet. Eidsiva Vannkraft AS har på bakgrunn av dambruddsbølgeberegninger som ble utført i 2016 igangsatt tiltak for sikring mot dambrudd og konsekvenser av dette. Konsekvenser av dambrudd og effekt av risikoreduserende tiltak er ikke beskrevet nærmere i kommunedelplanen. Utbyggingsområdene 24, 25 og 26 som ligger i nærheten av dambruddsonen, er ikke med i rådmannens forslag til kommunedelplan.

Planbeskrivelsen inneholder ikke generell omtale av samfunnssikkerhet og utfordringer innen dette området. Klimatilpasning og overvannshåndtering er omtalt, men ikke øvrige tema innen samfunnssikkerhet.

I de to plankartene er det innarbeidet hensynssoner flom for områder som er utsatt for 200-årsflom. Vi legger til grunn at det blir innhentet uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat slik at faglige vurderinger om flom og hensynssoner blir ivaretatt i de to kommunedelplanene.

2.2. Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

Hovedfokus i byanalysen er sentrumskjernen og at avgrensning av bykjernen er viktig i forhold til plassering av andre funksjoner. Planen sier i punkt 2.2.3 at sentrale felles funksjoner og hovedtyngden av service- og handel, unntatt plasskrevende varehandel, skal lokaliseres innenfor denne for å bygge oppunder liv og aktivitet i bykjernen. Dette er en direkte oppfølging av målene i vedtatt samfunnsplan som sier «**tydelig avgrenset bykjerne med gode byrom**»

Fylkesmannen mener dette er et viktig og godt prinsipp som er i tråd med [SPR- samordnet bolig, areal og transportplanlegging](#) og vi legger dette til grunn i vår kommentarer og innsigelser

Handel

Det vises til planbestemmelsene §2.5.3 og § 2.5.4: *Det kan i tillegg tillates annen detaljhandelsvirksomhet som av arealmessige grunner ikke bør lokaliseres innen bykjernen, forutsatt at minste tillatte bruksareal pr virksomhet er 100kmv.*

For områdene tillates i utgangspunkt handel med plasskrevende varer. Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til dette, men registrerer at teksten «der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning», isolert sett åpner for etablering av ulike handelskonsepter.

Tilføysene i de to bestemmelsene oppfyller ikke kravet til klarhet og entydighet. Det åpnes her for «annen detaljhandelsvirksomhet som av arealmessige grunner ikke bør lokaliseres innen bykjernen.» Problemstillingen er tatt opp med KMD i forbindelse med tidligere utkast til planbestemmelse. KMD uttalte her at *“Denne bestemmelsen er så skjønnsmessig og uklar at den ikke vil kunne fungere som en bestemmelse, men i praksis bare vil være å anse som en retningslinje.* Nåværende bestemmelse krever en nærmere skjønnsmessig vurdering, og gir verken kommunen styring, klar avslagshjemmel eller ivaretar hensynet til forutberegnelighet for innbyggere og næringsliv. Fylkesmannen tilrår at disse delene av bestemmelsene tas ut, subsidiært plasseres som en tilhørende retningslinje.

Dette er kommentert videre under §2.5.4. i bestemmelser

Fylkesmannen er kritisk til at kommunen ved disse og andre bestemmelser legger opp til ytterligere byspredning, og at de blir vanskelig å praktisere for kommunen. Etter vårt skjønn mener vi at paragrafen uthuler selve målet med byplanen om et tydelig avgrenset bykjerne og Fylkesmannen **fraråder** derfor at tillates ytterligere detaljhandelsetablering på Grindalsmoen, Nordmo og Elverum Handelpark. Fylkesmannen anbefaler at tilføysene i 2.5.3 og 2.5.4 vedrørende detaljvarehandel tas ut.

2.3. Barn og unge

Barn og unges interesser er ivaretatt i bestemmelsene i § 1.6. og §1.9, men Fylkesmannen mener at barn og unges interesser ikke er ivaretatt godt nok i planen. Galgebergparken er et viktig friområde i Elverum og området er knytta til militærhistorien for Christianfjeld festning. Grønt korridoren fra Storgata via Galgebergparken til festningen er viktig; jamfør byanalysen.

Barn og ungdomsrådet har uttalt følgende til planen; datert 28.11.18:

BUK mener at det er viktig å tilrettelegge for sesongspesifikke arrangementer, og ta vare på våre grønne områder og grønne lunger, som Galgebergparken. Elverum har gjort en massiv opparbeidelse av leiligheter, samt en ny bydel rundt Ydalir. De få grønne lungene i leiret bør få være i fred.

Det er viktig å legge bedre til for myke trafikanter med gode sykkelnett og gåstier, og ha fokus på miljøvennlighet i leiret. Vi ønsker å tvare på byen vår for neste generasjon. Vi ønsker gjennom byplanleggingen å vise at her i Elverum tar vi vare på de rundt oss og legger til rette for at dette er et sted vi ønsker å bli gamle.

Grøntområder er av interesse for barn og unge og vi viser til [Rikspolitiske retningslinjer for barn i planlegging](#). Vi viser til punkt 5 d som lyder slik:

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

3. Fylkesmannens kommentarer til de ulike planområdene

Område S22, B3, B4 og B11 - Galgeberget

Ifølge konsekvensutredningen er Galgebergparken et viktig grøntområde i Elverum. Dette på grunn av områdets verdi som grønn lunge, friområde for lek og rekreasjon, og historisk verdi knyttet til Christianfjeld festning. Områdene S22, B3, B4 og B11 i Byplan for Leiret ligger innenfor Galgebergparken. Områdene er sentrale deler av grøntstrukturen fra Storgata til Christiandfjeld festning. Vi viser til konsekvensutredningen, hvor områdene er anbefalt tatt ut på grunnlag av at det finnes tilstrekkelige arealer for byutvikling og boligområder, samt Galgebergparkens verdi som grøntområde. Vi viser også til Barn og unges kommunestyre (BUK) sin uttalelse:

«BUK mener at det er viktig å tilrettelegge for sesongspesifikke arrangementer, og ta vare på grønne områder og grønne lunger, som Galgebergparken. Elverum har gjort en massiv opparbeidelse av leiligheter, samt en ny bydel rundt Ydalir. De få grønne lungene i leiret bør få være i fred».

B3 og B11 har en helningsgrad på over 25 %. Boligbygging i et bratt terreng i et sentrumsnært område som Galgeberget vil være synlig for Elverums befolkning og fjernvirkningen av dette tiltaket vil i så måte være en uheldig konsekvens for mange personer. Vi viser i denne sammenheng til den europeiske landskapskonvensjonen som Norge har godkjent og er forpliktet til å følge opp.

For område B4 i Byplan Leiret forutsettes det at området begrenses til eiendomsgrensen for eksisterende tomt på området

For områdene S22, B3 og B11 i Byplan Leiret forutsetter Fylkesmannen at arealformålet blir friområde som i dag.

Område B16-Sandbakken/Sagåa - en del av Galgebergparken

Området (innspill 11 i KU) er del av et større sammenhengende grøntområde, Galgebergparken, og er i gjeldende plan avsatt til friområde. Nordlig del av området omfatter Sagåas bekkebeholdning. Bekkebeholdningen er en viktig naturtype med verdi B. Sagåa er ifølge konsekvensutredningen et viktig element for rekreasjon og biologisk mangfold, og området som helhet er ikke ønskelig med

tanke på utvikling av nye boliger. Ivaretagelse av vegetasjon langs bekkedraget vil dessuten være viktig i forbindelse med overvannshåndtering og flomdemping.

Se samme begrunnelser som for Galgeberget -S22, B3, B4 og B11

Området ligger i sin helhet innenfor gul støysone for vegtrafikk. Gul støysone er ifølge [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#) en vurderingssone hvor det bør utvises varsomhet med å tillate boligbebyggelse. Bygging i gul sone krever avbøtende tiltak som sikrer at retningslinjens grenseverdier overholdes. Luftkvalitet påvirkes hovedsakelig av vegtrafikk og vedfyring, og vi viser til [retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging \(T-1520\)](#).

Fylkesmannen **fremmer innsigelse** til områdene S22, B3, B11 og B16 med bakgrunn i [statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#) og [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#).

Område B5-Undset

Området (innspill 18) ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet for Glommavassdraget. I § 1-8 i plan- og bygningsloven er det forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Videre skal det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag tas særlig hensyn til blant annet friluftsliv og andre allmenne interesser. Det går en svært mye brukt sti gjennom eiendommen nærmest elva.

Fylkesmannen kan ikke se at ovennevnte hensyn er ivaretatt i forslaget. Vi viser til konsekvensutredningen, hvor kommunen vektlegger boligbygging for et fåtall personer fremfor allmennhetens tilgang til området. Vi viser også til planbestemmelsene for Elverum byområde punkt 6, som slår fast at tiltak i 100-metersbeltet ikke er tillatt.

Fylkesmannen **fremmer innsigelse** til område B5 med bakgrunn i plan – og bygningsloven §1-8 og rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

Området bør opprettholdes som friområde for nåværende og fremtidig bruk

Boligområde B7, B8, B9 og B10, Ydalir

Områdene ligger helt eller delvis innenfor gul støysone for vegtrafikk. I tillegg ligger område B7 og B8 delvis innenfor rød støysone. Omfanget av luftforurensning fra Rv. 25, samt sumvirkninger av støy og luftforurensning, er ikke kjent. Områdene er i gjeldende plan regulert til boligformål, og forslaget er i tråd med ønsket boligutvikling. Fylkesmannen forutsetter at retningslinjene for støy og luftkvalitet i forbindelse med reguleringsplanene følges opp.

Område B15

Om lag halvparten av arealet ligger innenfor rød støysone for vegtrafikk, og resterende deler ligger innenfor gul sone. Omfanget av støy fra jernbanen øst for området er ikke kjent. Vegtrafikk er en viktig årsak til luftforurensning, og påvirkning fra Rv. 3 er ikke kjent. På bakgrunn av sumvirkninger fra flere støykilder samt luftforurensning anbefales ikke boligbebyggelse på dette området.

Område B17, B18 og B19 - Skrenten

15 daa fordelt på tre områder foreslås omgjort til boligområde, hvorav B18 og B19 er avsatt til friområder, og B17 er avsatt til LNF-område. Alle tre områdene har status som dyrkbar mark. Dyrkbar mark er å betrakte som en svært verdifull ressurs som nydyrkingsarealer.

Fylkesmannen viser til [Nasjonal jordvernstrategi](#) og påpeker at det ikke er ønskelig å bygge ned dyrkbar mark.

Område B24 - Mellom Rv. 25 og Gamle Trysilveg

Området (innspill 40) er i gjeldende kommunedelplan avsatt til **friområde**, og er del av et større sammenhengende grøntområde. Nedbygging av nye arealer, spesielt grøntområder, er ikke i tråd med [statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#). Ifølge retningslinjene bør potensialet for fortetting og transformasjon være utnyttet før nye områder tas i bruk.

Halvparten av området innenfor rød støysone for vegtrafikk, og resterende arealer ligger innenfor gul sone. Området ligger tett ved Rv. 25, samt forslag til ny rundkjøring, og luftforurensning fra vegen er ikke kjent. Vi viser til planens konsekvensutredning, hvor området er foreslått tatt ut på grunnlag av luftforurensning, trafikkstøy og terrengets utforming, samt områdets verdi som friområde. Ifølge [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#) er områder innenfor rød støysone lite egnede for boligbebyggelse, og kommunen bør derfor ikke tillate etablering av boliger i slike områder. Gul støysone er en vurderingszone hvor det bør utvises varsomhet med å tillate boligbebyggelse. Bygging i gul sone krever avbøtende tiltak som sikrer at retningslinjens grenseverdier overholdes.

Fylkesmannen **fremmer innsigelse** til område B24 med bakgrunn i statlige planretningslinjer for [samordnet bolig- areal, og transportplanlegging](#) [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#) [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#).

Området bør opprettholdes som friområde for nåværende og fremtidig bruk.

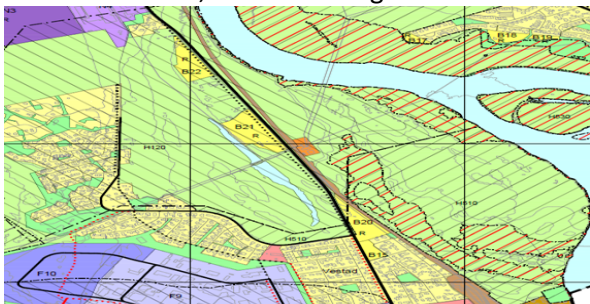
Område B20 - Vestad

Området (innspill 24) ligger i rød og gul støysone for vegtrafikk.

Omfanget av støy fra jernbanen øst for området er ikke kjent, det gjelder også for luftforurensning knyttet til Rv 3. På bakgrunn av sumvirkninger fra flere støykilder og luftforurensning anbefales ikke boligbebyggelse på dette området.

Planforslagene langs Rv. 3 begrunnes i at fremtidig omlegging av vegen vil medføre redusert trafikkstøy. Det knyttes usikkerhet til fremtidig trafikkmønster på denne veggstrekningen etter omlegging og støybelastning vil avhenge av dette. Konsekvensutredningen konkluderer med at nye områder skal konsentreres mot øst og inn mot Vestad og Leiret. Spredt boligbygging nordover langs rv3 til Grundset er ikke en ønsket utvikling

Fylkesmannen forutsetter at det i planbestemmelsene **innarbeides rekkefølgekrav** til forslaget, slik at boligutbygging ikke kan finne sted før omlegging av Rv. 3 er gjennomført og støynivå, samt luftkvalitet, tilfredsstillende grenseverdiene i retningslinjene



Område B21 - Grundset

Om lag halvparten av ligger i rød og gul støysone for vegtrafikk

Området (innspill 25) har status som dyrkbar mark i Nibios kartdatabase.

Dyrkbar mark er å betrakte som en svært verdifull ressurs som nydyrkingsarealer. Vi viser til nasjonal målsettingen om å redusere omdisponeringen av dyrket og dyrkbar mark. Se [Nasjonal jordvernstrategi](#) og brev fra landbruksminister 01.10.2018 «[Nasjonal og vesentlig regional interesse innenfor jordvern](#)» Disse føringene forutsettes at jordvernet tillegges stor vekt i byplanen. Vi ser at behovet for nye boligarealer er tilfredsstilt innenfor gjeldende plan, og fylkesmannen ser derfor ikke nødvendigheten av å etablere nytt boligareal på områder som kommer i konflikt med jordverninteresser.

Omfanget av luftforurensning, samt sumvirkninger av støy og luftforurensning, er ikke kjent. Planforslaget er således i strid med [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#). Videre er forslaget ikke i tråd med [statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#). Ifølge retningslinjene bør nye boligområder legges til sentrumsnære områder, og potensialet for fortetting og transformasjon bør være utnyttet før nye områder tas i bruk.

Område B22 -Grundset

Området ligger i rød og gul støysone for vegtrafikk. Omfanget av luftforurensning, samt sumvirkninger av støy og luftforurensning, er ikke kjent. Planforslaget er således i strid med [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#).

Området har også status som dyrkbar mark i Nibios kartdatabase. Dyrkbar mark er å betrakte som en svært verdifull ressurs som nydyrkingsarealer. Området (innspill 26) er dessuten lokalisert i utkanten av Elverum med betydelige avstand til sentrumsområder og servicefunksjoner. Fylkesmannens støtter konklusjonene i konsekvensutredningen som anbefaler at områdene B21 og B22 tas ut da det strider mot ønsket byutvikling.

Fylkesmannen **fremmer innsigelse til B21 og 22** med bakgrunn i [statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#), [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#), og [Nasjonal jordvernstrategi](#) Fylkesmannen mener at området bør opprettholdes som LNF-område som fremtidig nydyrkingsareal.

Område B23 - Vest for Elverum folkehøgskole

Området (innspill 34 og 35) er i gjeldende plan avsatt til friområde. Ifølge konsekvensutredningen er arealet et viktig friområde på grunn av turstien som går igjennom området, og arealet er del av et større sammenhengende friområde langs Glomma. Videre er området egnet til bruk av barn og unge som lekeareal. Området er utsatt for støy fra vegtrafikk. Om lag halvparten av området ligger i rød støysone for trafikkstøy fra Fv. 535, og om lag halvparten ligger i gul støysone. Området er i konsekvensutredningen anbefalt tatt ut av rådmannen da det strider mot viktige nasjonale føringer.

Se Fylkesmannens begrunnelse under område 5. Det samme gjelder for dette området.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til område B23 med bakgrunn i [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#) og [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#) Området bør opprettholdes som friområde slik at tilgangen til turstien og strandsonen, samt grøntarealer av god kvalitet for barn og unge, sikres.

Område B25- Grønlandsgutua

Området (innspill 42) er i gjeldende plan avsatt til friområde. Ifølge konsekvensutredningen er området egnet som lekearealer for barn og unge. Boligområdet rundt inneholder svært få arealer avsatt til grønnstruktur. God tilgang til uteoppholdsarealer og lekearealer er en forutsetning for at fortetting skal skje med kvalitet.

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til område B25 forslaget med bakgrunn i T-2/08 Barn i planlegging Området bør opprettholdes som friområde for å sikre barn og unge tilgang til grønnstruktur og ikke-opparbeidede lekearealer.

Naturtype av nasjonal verdi ved Glomdalsmuseet

Området er i gjeldende arealplan avsatt til sentrumsområde, og formålet er foreslått endret til offentlig eller privat tjenesteyting. Sørvestlig del av området omfatter naturtypen stor elveør, en svært viktig naturtype av nasjonal verdi (A). Naturtypen er habitat for flere rødlistede arter. Naturtypen ligger innenfor 100-metersbeltet for Glommavassdraget, hvor det etter plan- og bygningsloven § 1-8 skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Arealformålet grønnstruktur, underformål naturområder, er et egnet arealformål for å bevare naturtypelokaliteter innenfor grønnstrukturen i og i tilknytning til byer og tettsteder, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3. Kommunen kan vise viktige naturtyper som hensynssoner med retningslinjer, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav c. Retningslinjene kan omhandle både skjøtsel og bevaring.

Fylkesmannen **forutsetter** at arealene som omfatter naturtypen avsettes til grønnstruktur med underformål naturområder, eller med hensynssone med tilhørende retningslinjer på lik linje med tilstøtende arealer mot sørvest. Dette for å sikre naturtypen mot inngrep og samtidig sikre allmennheten tilgang til grøntarealene langs Glomma.

Område S20 og S21 -Gaarder gård

Gaarder gård (innspill 6) er regulert til landbruk (bevaring) i gjeldende plan. Det påpekes at gården er viktig for Leirets identitet og ønsker å bevare anleggets uttrykk. 8-10 daa av eiendommen er i dag dyrka mark, men i KU vurderes ikke denne å ha stor verdi til landbruksformål. Dyrka mark er en begrensa ressurs og selv slike områder inneklemt i byområder er viktige landskapselementer i et byområde. Det legges opp til at sørlige deler av gården (S20 og S21) får endret formål fra landbruk til sentrumsformål. Fylkesmannen mener det er svært uheldig å bygge ned siste rest av dyrka mark som er et viktig landskapselement i Elverum og et viktig bidrag til historien knyttet til gården.

Generelt innspill til strandsonen langs Glomma

Ivaretaking av strandsonen langs vann og vassdrag som grunnlag for friluftsliv, landskap, biologisk mangfold og som vern mot forurensing er av nasjonal interesse. Fylkesmannen anbefaler kommunen å sikre strandsonen langs Glommavassdraget i plankartet gjennom avsetting av arealer til friområde på begge sider av vassdraget. Fylkesmannen ser at dette i stor grad er oppfylt i planforslaget og det er positivt. Det mangler slike arealer i strandsonen ved Glomdalsmuseet og Norsk Skogmuseum, samt på Prestøya.

Fylkesmannen **anbefaler** at kommunen avsetter arealer til friområder ved Glomdalsmuseet og Norsk Skogmuseum, samt på Prestøya. Dette vil sikre sammenhengende grøntarealer gjennomgående langs Glomma, noe som vil være positivt for både naturmangfold, landskap og allmennhetens tilgang til strandsonen.

Planbestemmelsene for Elverum byområde inneholder bestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag (punkt 6, side 17). Planbestemmelsene for Leiret inneholder ikke en tilsvarende bestemmelse. Fylkesmannen anbefaler at likelydende bestemmelse tas inn i planbestemmelsene for Leiret.

4. Kommentar til bestemmelser (Elverum byområde hvor ikke annet fremgår)

1.1 Forholdet til gjeldende planer. Dette er noe uklart fremstilt og vi har noen spørsmål: (Elverum byområde)

- Siste setning er vel en informasjon/retningslinje? («Kommunedelplanen vil bl.a. overstyre de eldre reguleringsplanene i forhold til utnyttelsesgrad, parkeringskrav og krav til uteopphold”.)
- Plan nr 2 må vel formelt oppheves ved vedtak etter § 12-14 siste ledd?
- Er det strengt tatt nødvendig at alle reg.planer vedtatt etter 01.10.2003 fullt ut skal gjelde foran denne kommunedelplanen? (også planer vedtatt før gjeldende pbl.)
- «- hensynssoner, friområder, områder for lek (grøntarealer) i reguleringsplaner. Eksisterende reguleringsplaner er en detaljering av kommunedelplanen.» Hvilke planer snakkes det om her? (alle, eller bare de vedtatt etter 2002) Er poenget med dette strekpunktet den siste setningen? Eldre planer som ikke oppheves vil utfylle kommunedelplanen, f.eks. på punkter der kommunedelplanen ikke sier noe eller der kommuneplanens detaljering ikke er god nok! I så fall er vel dette også bare en informasjon, og ikke et «unntak»?

(Leiret)

- Siste avsnitt fremstår for oss høyst uklart; («Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2003 skal fortsatt legges til grunn ved utbygging. Kommunedelplan Leriet har ingen rettsvirkning i disse områdene, unntak fra dette er hensynssone bevaring kulturmiljø for område S11 (Glitrekvartalet) og S12 (Hotellkvartalet) ».) Hva menes med «legges til grunn» og «har ingen rettsvirkning» og «unntak»??

1.2 Plankrav

Siste setning er noe uklar. «... før tiltaket inngår i vedtatt plan.” Områderegulering eller detaljregulering?

«Unntatt er mindre tiltak i eksisterende boligområder som ikke hindrer senere gjennomføring av overordnet plan.” Dette er skjønnsmessig. Bør “mindre tiltak” presiseres i retningslinje?

Ydalir

Hvorfor ikke gjøre dette til en juridisk bindende planbestemmelse?

1.5 Rekkefølgekrav

Den egentlige bestemmelsen her er vel at det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, dvs der det er plankrav. «Dette omfatter bl.a. -» Ellers kan dette leses slik at det ikke kan finne sted noen utbygging før nevnte infrastruktur er etablert/sikret (dvs heller ikke der det ikke er plankrav, - og det har vel ikke vært meningen)?

1.5.3

Se på det språklige, jf «...før tilliggende offentlig trafikkareal til og med kjøreveg..”

1.7 Universell utforming

«Arbeid som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf § 5-4 i byggesaksforskriften.” (Noe bastant formulering?, jf. fjerde ledd i § 5-4?) UU er ellers ryddig fremstilt!

1.6 Barn og unges interesser

Planbestemmelser for Leiret punkt 1.6 tredje avsnitt lyder: «Tilhørende uteoppholdsareal og parkeringsplasser innenfor hvert enkelt byggeområde skal være ferdig opparbeidet for de enkelte byggedelprosjekt før nybygg og/eller til-påbygg tas i bruk, jf. krav i bestemmelsene.» Fylkesmannen merker seg positivt at kommunen her sikrer barn og unge tilgang til uteoppholdsarealer. Vi mener imidlertid at det må ryddes opp i plasseringen og utformingen av bestemmelsen. For å tydeliggjøre bestemmelsen bør setningen innlemmes som rekkefølgekrav under punkt 1.5.1 Generelle krav. I så fall bør bestemmelsene i 1.5.1 omformuleres noe. Dersom avsnittet blir stående under punkt 1.6 bør parkeringsplasser tas ut av bestemmelsen, da

parkering ikke omhandler barn og unges interesser. Videre ber Fylkesmannen om at punkt 1.6 Barn og unges interesser gjøres likelydende i planbestemmelsene for de to kommunedelplanene.

1.9 Uteoppholds- og lekearealer til boligbebyggelse

Planbestemmelsene legger opp til at kravet til felles uteoppholdsareal løses som nærlekeplass. Videre settes maksimal avstand til nærlekeplass til 100 meter, og maksimal avstand til områdelekeplass til 300 meter. Ifølge [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#) oppholder de minste barna seg i umiddelbar nærhet til hjemmet, mens barn i 5-6-årsalderen oppholder seg maksimalt 100 meter fra hjemmet. Barn opptil 8-årsalderen beveger seg maksimalt 200 meter fra hjemmet. Lekearealer skal være tilgjengelige for alle aldersgrupper. Fylkesmannen mener at kommunen gjennom foreslåtte bestemmelser ikke godt nok ivaretar hensynet til de minste barna.

Fylkesmannen forutsetter derfor at maksimal avstand settes til 50 meter for nærlekeplass og 150 meter for områdelekeplass.

1.12.2 Støy

Ordet «Feltene» i andre avsnitt kan kanskje presiseres?

Fylkesmannen forutsetter at «2016» strykes fra retningslinjens tittel, slik at det er entydig at det er den til enhver tid gjeldende retningslinje som gjelder.

Det er et nasjonalt miljømål at antall personer som er plaget av støy skal reduseres med 10 % innen 2020 i forhold til 1999, og vi ligger dårlig an til å nå det målet. Støy fra vegtrafikk utgjør 80 % av støykildene. Støy kan gi helseplager og økt risiko for sykdom. I Elverum er veg, jernbane og Terningmoen skytefelt hovedkilder til støy. Planbestemmelsene må derfor utformes slik at sumvirkninger av disse støykildene hensyntas i arealplanleggingen. Skjerming mot støy fra skytefelt er mer utfordrende enn skjerming mot støy fra veg og jernbane. Generelle planbestemmelser kan ikke ivareta dette på et overordnet nivå, men må avklares i den enkelte reguleringsplan. Vi er kjent med begrunnelsen for at tidligere innspill ikke har blitt innarbeidet i forslaget, men ser oss likevel nødt til å fremme en formell **innsigelse** med bakgrunn i [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442\)](#).

2.3 (og 2.1) Fortetting og bolig

Her bør det ryddes litt ad fortetting og mht hva som er bestemmelser og hva som er retningslinjer.

Etter vår mening er det setningen «Ved fortetting med 4 nye boenheter eller mer skal endringen tas gjennom en planprosess», som er en planbestemmelse (plankrav). Resten i 2.3 er retningslinjer slik det nå er skrevet, og bør tas ut av klamme. (Den siterte setningen fremgår for øvrig også i 2.1, men da som retningslinje. Alt om fortetting i 2.1 bør vel tas ut her og plasseres i 2.3?)

Bestemmelsen om fortetting i 2.3 bør innledes med «Ved fortetting skal punkt 2.1 eller punkt 2.2 legges til grunn for prosjektet, avhengig av type fortetting som skal gjennomføres.»

2.4 Byggegrenser i boligområder

Den siste setningen i disse to bestemmelsene er vel retningslinjer? Skal de være bestemmelser, må de omformuleres. (Eks «grøntområder skal være tilgjengelige for allmenheten»).

2.7. Offentlig eller privat tjenesteyting

Denne åpner opp for oppføring av *bygninger og anlegg for offentlige og allmennyttige formål (barnehage m.m.), samt bolig- og næringsvirksomhet i begrenset omfang*. Fylkesmannen fraråder muligheten til å etablere boliger i slike områder, eksempelvis på Glomdalsmuseet og

Skogmuseet, inkludert Prestøya. Vi **anbefaler** at det klargjøres i bestemmelsen hvor slike bolig- og næringsområder skal tillates.

Videre står det at *institusjonsområder, inkl. skoler og barnehager, skal være grønne, åpne og tilgjengelige for allmennheten så langt det er mulig*. Denne formuleringen bør også tydeliggjøres slik at grøntarealer og tilgjengeligheten for allmennheten sikres.

2.5 Handel/forretning

Utnyttingsgrad

I planbestemmelsen 2.5.1, 2.5.2., 2.5.3. og 2.5.4 er det satt krav til minimum utnyttingsgrad. Vi mener imidlertid at minimumskravet må være vesentlig høyere enn %-BYA=50 % for å sikre en effektiv arealbruk.

Dette må sees i sammenheng med planbestemmelse 1.11. om krav til parkering utenfor bykjernen på minimum 1 parkeringsplass pr 50 m². Dersom det ikke blir regulert inn eget parkeringsareal, skal parkeringsarealet inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting jf. veileder H-2300 B Grad av utnytting og TEK-17 § 5-7. Vi mener planbestemmelsene ikke legger opp til et særlig effektivt arealbruk. Vi ber derfor kommunen se på disse bestemmelsene på nytt

2.5.3 Forretning Nordmo og Elverum handelspark og 2.5.4. Forretning Grindalsmoen

For disse områdene tillates i utgangspunkt handel med plasskrevende varer. Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til dette, men registrerer at teksten «*der den dominerende delen av vareutvalget når det gjelder omsetning*», alene åpner for skjønn og dermed etablering av ulike handelskonsepter.

Tilføysene i de to bestemmelsene oppfyller ikke kravet til klarhet og entydighet i planbestemmelser. Det åpnes her for «annen detaljhandelsvirksomhet som av arealmessige grunner ikke bør lokaliseres innen bykjernen.» Problemstillingen er tatt opp med KMD i forbindelse med tidligere utkast til planbestemmelse. KMD uttalte her at «*Denne bestemmelsen er så skjønnsmessig og uklar at den ikke vil kunne fungere som en bestemmelse, men i praksis bare vil være å anse som en retningslinje.* (Korrespondansen med KMD ble oversendt kommunen v/Henri Auer den 12.06.2018.)

Nåværende bestemmelse krever en nærmere skjønnsmessig vurdering, og gir verken kommunen styring i form av klar avslagshjemmel eller ivaretar hensynet til forutberegnelighet for innbyggere og næringsliv. Fylkesmannen må på denne bakgrunn sterkt tilrå at disse delene av bestemmelsene tas ut og evt. plasseres som en tilhørende retningslinje. Søknader om slik «alternativ handelsetablering» vil da måtte behandles som en dispensasjonssak hvor kommunen har klar hjemmel for å kunne avslå samt å stille vilkår ved en evt. innvilgelse.

I pkt 2.5.4. er det oppstilt rammer for bruksareal som oppfattes uklare.

For F9 oppfatter vi at Elverum ikke ønsker kjøpesenteretablering, men stiller spørsmålstegn ved «*forutsatt at minste tillatte bruksareal pr. virksomhet er 1000 kvm.*» Vi antar at «*minste tillatte*» sikter til evt. konseptkrav oppstilt av bransjen? For F10 tillates «*inntil 7000 kvm BRA butikkareal for detaljvarehandel*». Vi antar dette er et totalkrav for etablering av «arealmessig krevende detaljhandel» innenfor F10?

For F9 oppfatter vi at man ikke ønsker kjøpesenteretablering, men stiller spørsmålstegn ved «*forutsatt at minste tillatte bruksareal pr. virksomhet er 1000 kvm.*» Vi antar at kommunen med «*minste tillatte*» sikter til evt. konseptkrav oppstilt av bransjen?

For F10 tillates «*inntil 7000 kvm BRA butikkareal for detaljvarehandel*». Vi antar dette er et totalkrav for etablering av «arealmessig krevende detaljhandel» innenfor F10?

Etter en samlet vurdering av våre merknader og innspill **så fremmer Fylkesmannen innsigelser** til bestemmelsene §§ 2.5.3 og § 2.5.4.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Her fremgår vel ikke annet enn det som følger av lov, forskrift og retningslinjer? Tekst bør derfor tas ut av klammer, men evt. beholdes som en informasjon.

8. Sone med særlige hensyn og 9. Soner for båndlegging i hht andre lover

Som kjent kan det ikke gis bestemmelser til hensynssoner etter § 11-8 bokstav c) og d).

Øyvind Gotehus e.f.
direktør

Marit Gilleberg
fagdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.

Saksbehandlere: Marit Gilleberg, stab, tlf. 62 55 10 44
Kjell Erik Kristiansen, *beredskapsavdelingen*, tlf. 62 55 11 07
Ellen Nordrum Brøste, *miljøvernavdelingen*, tlf. 62 55 11 90
Gunhild Kirsti Sem, *landbruksavdelingen*, tlf. 62 55 12 50
Magne Djup, *kommunalavdelingen*, tlf. 62 55 10 77