



Sakspapir

Vår saksbehandler:

Erik Johan Hildrum 62433127

Arealplan

Byplan 2030 -Kommunedelplan for Elverum byområde og kommunedelplan for Leiret - sluttvedtak

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	108/19	21.08.2019
Kommunestyret	098/19	28.08.2019

Dokumenter vedlagt saken:

Bestemmelser byområdet 08 08 2019

Bestemmelser Leiret 08 08 2019

Vedlegg til bestemmelsene punkt 1.10_ Skilt og reklame vedtatt 19 06 2019

Kommunedelplan Leiret_20190808_rev 20190621_1-3000 i A1

Kommunedelplan Elverum byområde_20180530_rev 20190808_1-12000 i A1

Høringsuttalelser med vurdering 08 08 2019

BYplan 2030 Planbeskrivelse revidert 8. august 2019

Meklingsprotokoll - kommunedelplan for Elverum byområde og Leiret - Elverum kommune

Meklingsprotokoll - kommunedelplan for Elverum byområde - Østerdalsporten

Utvikling i leiret og spesielt bygningsrekken i Storgaten 12 - 16 og St. Olavsgt. 2

Skrenten notat 10.6.19 fra Svenkerud m.fl.

BYanalyse Elverum vedtatt 23.11.2016

Temakart_flom_08.08.2019

Temakart_støy_08.08.2019

Temakart_sykkelruter_08.08.2019

Temakart_grønnstruktur_08.08.2019

Temakart_kulturminner_kulturmiljøer_08.08.2019

KS-098/19 Vedtak:

Byplan 2030 med kommunedelplanene for Elverum byområde og Leiret , plan ID 2018006 og 2018007 datert 08.08.2019 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse vedtas.

Resultat fra meklingen 03.05.2019 og 11.06.2019 er lagt til grunn for endring av plandokumentene.

Følgende vesentlige endringer er gjort i kart:

Elverum byområde

Områdene B17, B18, B19, B21, B22 og B25 er tatt ut av plankartet.

Hensynssoner for store kraftlinjer er lagt inn i kartet.

Hensynssone naturmiljø er lagt inn over området som dekkes av naturtypen stor elveør på sørsiden av området for Glomdalsmuseet ned mot Glomma.

Hensynssone flomfare er justert i henhold til 200-års flomsone m/sikkerhetsmargin.

Områdene innerst i Damtjernvegen er justert slik at det kun er boligtomtene som vises som boligformål. Resten er gjort om til LNF-formål.

Leiret

Område S22 er tatt ut av kartet.

Område B11 i Galgebergparken er tatt ut av kartet.

Deler av B4 og S7 er tatt ut og område B3 har blitt større.

Hensynssone for gjenreisningsbebyggelsen er erstattet og utvidet med et bestemmelsesområde som også dekker deler av området S7.

Hensynssone kulturmiljø ved Triangelparken er oppdatert slik at den stemmer med reell hensynssone utarbeidet av Riksantikvaren.

Hensynssone flom er justert i henhold til 200-års flomsone m/sikkerhetsmargin.

Bestemmelser

Det er gjort en god del tekstlige justeringer av formuleringer i bestemmelsene. Dette er gjort med bakgrunn i innkomne merknader og administrasjonens egen gjennomgang av bestemmelsene for å gjøre formuleringene mest mulig entydige og klare. Endringer som har vesentlig betydning vises nedenfor.

Elverum byområde

§1.1 Forholdet til gjeldene planer – presisert at ny KDP overstyrer eldre planer, men at eldre planer gjelder som detaljering.

§1.12.2 Støy – hele bestemmelsen er skrevet om.

§1.14 Vannmiljø – ny bestemmelse etter anbefaling fra Fylkesmannen.

§2.1 Bolig - frittliggende småhusbebyggelse; flere av punktene er skrevet om som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og vurdering fra administrasjonen.

§2.4 Byggegrenser i boligområder – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen.

§2.5.1 Forretning lokalsenter – endret ved at område F7 er flyttet til bestemmelse 2.5.2 som følge av innsigelse fra Statens vegvesen.

§2.5.3 Forretning Nordmo og Elverum handelspark – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

§2.5.4 Forretning Grindalsmoen – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

§3.1 Avkjørsler – justert og endret fra bestemmelse til retningslinje som følge av innsigelse fra Statens vegvesen

§5.1 Generelt byggeforbud (LNF-områder) – justert slik at det ikke er søknadsplikt på mindre tiltak selv om boligeiendommen ligger i LNF-område.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag – bestemmelsen og retningslinjene har noen mindre justeringer som følge av innsigelse fra NVE.

§7.1 Flomsone – bestemmelse med retningslinjer er i stor grad omskrevet.

§7.3 Faresone høyspent – ny retningslinje for faresone høyspent er lagt inn i plankartet som følge av merknad fra NVE.

§8.1 Hensynssone naturmiljø – gjelder restriksjonssonene for Elverum vannverk. Administrasjonen har foreslått omforming av hele bestemmelsen.

Leiret

§1.1 Forholdet til gjeldene planer – presisert at ny KDP overstyrer eldre planer, men at eldre planer gjelder som detaljering.

§1.12.2 Støy – Hele bestemmelsen er skrevet om.

§ 2.1 Presisering angående område B8(Gaarder): «Innenfor byggeområde B8 kan det også tillates næringsvirksomhet som kontor, tjenesteyting, gårdsbutikk og bevertning, forutsatt at det tas hensyn til bevaring av kulturmiljøet jf. § 7.1.»

§6.1 Flomsone – bestemmelse med retningslinjer er i stor grad omskrevet.

§7.2 Nye bestemmelser for bestemmelsesområde for gjenreisningsbebyggelsen.

Opphevelse av plan: Plan nr 2 Elverum Leir fra 1924, planID 2 oppheves i sin helhet, og erstattes fullt ut av disse kommunedelplanene.

Rådmannen gis fullmakt til retting av eventuelle skrivefeil og justering av layout på de vedtatte plandokumenter.

28.08.2019 Behandling i Kommunestyret

KS - møtebehandling:

Endringsforslag fra MDG v/Gjermund Gjestvang:

MDG ber kommunestyret vedta rådmannens innstilling til formannskapsmøtet 21.09.2018 sak 136/18.

Endringsforslag fra SV v/Eldri Svisdal:

Området F10 - Østerdalsporten tas ut av planen.

Avstemming:

Endringsforslag fra MDG v/Gjermund Gjestvang falt med 34 mot 1 stemme (Gjermund Gjestvang MDG).

Endringsforslag fra SV v/Eldri Svisdal falt med 32 mot 3 stemmer (Eldri Svisdal SV, Mette Pedersen Mikkelsen SV og Gjermund Gjestvang MDG).

Formannskapets innstilling til kommunestyret vedtatt med 34 mot 1 stemme (Gjermund Gjestvang MDG).

FSK-108/19 Vedtak:

Formannskapets innstilling til kommunestyret 28.08.19:

Byplan 2030 med kommunedelplanene for Elverum byområde og Leiret , plan ID 2018006 og 2018007 datert 08.08.2019 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse vedtas.

Resultat fra meklingen 03.05.2019 og 11.06.2019 er lagt til grunn for endring av

plandokumentene.

Følgende vesentlige endringer er gjort i kart:

Elverum byområde

Områdene B17, B18, B19, B21, B22 og B25 er tatt ut av plankartet.

Hensynssoner for store kraftlinjer er lagt inn i kartet.

Hensynssone naturmiljø er lagt inn over området som dekkes av naturtypen stor elveør på sørsiden av området for Glomdalsmuseet ned mot Glomma.

Hensynssone flomfare er justert i henhold til 200-års flomsone m/sikkerhetsmargin.

Områdene innerst i Damtjernvegen er justert slik at det kun er boligtomtene som vises som boligformål. Resten er gjort om til LNF-formål.

Leiret

Område S22 er tatt ut av kartet.

Område B11 i Galgebergparken er tatt ut av kartet.

Deler av B4 og S7 er tatt ut og område B3 har blitt større.

Hensynssone for gjenreisningsbebyggelsen er erstattet og utvidet med et bestemmelsesområde som også dekker deler av området S7.

Hensynssone kulturmiljø ved Triangelparken er oppdatert slik at den stemmer med reell hensynssone utarbeidet av Riksantikvaren.

Hensynssone flom er justert i henhold til 200-års flomsone m/sikkerhetsmargin.

Bestemmelser

Det er gjort en god del tekstlige justeringer av formuleringer i bestemmelsene. Dette er gjort med bakgrunn i innkomne merknader og administrasjonens egen gjennomgang av bestemmelsene for å gjøre formuleringene mest mulig entydige og klare. Endringer som har vesentlig betydning vises nedenfor.

Elverum byområde

§1.1 Forholdet til gjeldene planer – presisert at ny KDP overstyrer eldre planer, men at eldre planer gjelder som detaljering.

§1.12.2 Støy – hele bestemmelsen er skrevet om.

§1.14 Vannmiljø – ny bestemmelse etter anbefaling fra Fylkesmannen.

§2.1 Bolig - frittliggende småhusbebyggelse; flere av punktene er skrevet om som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og vurdering fra administrasjonen.

§2.4 Byggegrenser i boligområder – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen.

§2.5.1 Forretning lokalsenter – endret ved at område F7 er flyttet til bestemmelse 2.5.2 som følge av innsigelse fra Statens vegvesen.

§2.5.3 Forretning Nordmo og Elverum handelspark – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

§2.5.4 Forretning Grindalsmoen – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

§3.1 Avkjørsler – justert og endret fra bestemmelse til retningslinje som følge av innsigelse fra Statens vegvesen

§5.1 Generelt byggeforbud (LNF-områder) – justert slik at det ikke er søknadsplikt på mindre tiltak selv om boligeiendommen ligger i LNF-område.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag – bestemmelsen og retningslinjene har noen mindre justeringer som følge av innsigelse fra NVE.

§7.1 Flomsone – bestemmelse med retningslinjer er i stor grad omskrevet.

§7.3 Faresone høyspent – ny retningslinje for faresone høyspent er lagt inn i plankartet som følge av merknad fra NVE.

§8.1 Hensynssone naturmiljø – gjelder restriksjonssonene for Elverum vannverk. Administrasjonen har foreslått omforming av hele bestemmelsen.

Leiret

§1.1 Forholdet til gjeldene planer – presisert at ny KDP overstyrer eldre planer, men at eldre planer gjelder som detaljering.

§1.12.2 Støy – Hele bestemmelsen er skrevet om.

§ 2.1 Presisering angående område B8(Gaarder): «Innenfor byggeområde B8 kan det også tillates næringsvirksomhet som kontor, tjenesteyting, gårdsbutikk og bevertning, forutsatt at det tas hensyn til bevaring av kulturmiljøet jf. § 7.1.»

§6.1 Flomsone – bestemmelse med retningslinjer er i stor grad omskrevet.

§7.2 Nye bestemmelser for bestemmelsesområde for gjenreisningsbebyggelsen.

Opphevelse av plan: Plan nr 2 Elverum Leir fra 1924, planID 2 oppheves i sin helhet, og erstattes fullt ut av disse kommunedelplanene.

Rådmannen gis fullmakt til retting av eventuelle skrivefeil og justering av layout på de vedtatte plandokumenter.

21.08.2019 Behandling i Formannskapet

FSK - møtebehandling:

Avstemming:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling

Byplan 2030 med kommunedelplanene for Elverum byområde og Leiret , plan ID 2018006 og 2018007 datert 08.08.2019 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse vedtas.

Resultat fra meklingen 03.05.2019 og 11.06.2019 er lagt til grunn for endring av plandokumentene.

Følgende vesentlige endringer er gjort i kart:

Elverum byområde

Områdene B17, B18, B19, B21, B22 og B25 er tatt ut av plankartet.

Hensynssoner for store kraftlinjer er lagt inn i kartet.

Hensynssone naturmiljø er lagt inn over området som dekkes av naturtypen stor elveør på sørsiden av området for Glomdalsmuseet ned mot Glomma.

Hensynssone flomfare er justert i henhold til 200-års flomsone m/sikkerhetsmargin. Områdene innerst i Damtjernvegen er justert slik at det kun er boligtomtene som vises som boligformål. Resten er gjort om til LNF-formål.

Leiret

Område S22 er tatt ut av kartet.

Område B11 i Galgebergparken er tatt ut av kartet.

Deler av B4 og S7 er tatt ut og område B3 har blitt større.

Hensynssone for gjenreisningsbebyggelsen er erstattet og utvidet med et bestemmelsesområde som også dekker deler av området S7.

Hensynssone kulturmiljø ved Triangelparken er oppdatert slik at den stemmer med reell hensynssone utarbeidet av Riksantikvaren.

Hensynssone flom er justert i henhold til 200-års flomsone m/sikkerhetsmargin.

Bestemmelser

Det er gjort en god del tekstlige justeringer av formuleringer i bestemmelsene. Dette er gjort med bakgrunn i innkomne merknader og administrasjonens egen gjennomgang av bestemmelsene for å gjøre formuleringene mest mulig entydige og klare. Endringer som har vesentlig betydning vises nedenfor.

Elverum byområde

§1.1 Forholdet til gjeldene planer – presisert at ny KDP overstyrer eldre planer, men at eldre planer gjelder som detaljering.

§1.12.2 Støy – hele bestemmelsen er skrevet om.

§1.14 Vannmiljø – ny bestemmelse etter anbefaling fra Fylkesmannen.

§2.1 Bolig - frittliggende småhusbebyggelse; flere av punktene er skrevet om som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og vurdering fra administrasjonen.

§2.4 Byggegrenser i boligområder – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen.

§2.5.1 Forretning lokalsenter – endret ved at område F7 er flyttet til bestemmelse 2.5.2 som følge av innsigelse fra Statens vegvesen.

§2.5.3 Forretning Nordmo og Elverum handelspark – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

§2.5.4 Forretning Grindalsmoen – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

§3.1 Avkjørsler – justert og endret fra bestemmelse til retningslinje som følge av innsigelse fra Statens vegvesen

§5.1 Generelt byggeforbud (LNF-områder) – justert slik at det ikke er søknadsplikt på mindre tiltak selv om boligeiendommen ligger i LNF-område.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag – bestemmelsen og retningslinjene har noen mindre justeringer som følge av innsigelse fra NVE.

§7.1 Flomsone – bestemmelse med retningslinjer er i stor grad omskrevet.

§7.3 Faresone høyspent – ny retningslinje for faresone høyspent er lagt inn i plankartet som følge av merknad fra NVE.

§8.1 Hensynssone naturmiljø – gjelder restriksjonssonene for Elverum vannverk. Administrasjonen

har foreslått omforming av hele bestemmelsen.

Leiret

§1.1 Forholdet til gjeldene planer – presisert at ny KDP overstyrer eldre planer, men at eldre planer gjelder som detaljering.

§1.12.2 Støy – Hele bestemmelsen er skrevet om.

§ 2.1 Presisering angående område B8(Gaarder): «Innenfor byggeområde B8 kan det også tillates næringsvirksomhet som kontor, tjenesteyting, gårdsbutikk og bevertning, forutsatt at det tas hensyn til bevaring av kulturmiljøet jf. § 7.1.»

§6.1 Flomsone – bestemmelse med retningslinjer er i stor grad omskrevet.

§7.2 Nye bestemmelser for bestemmelsesområde for gjenreisningsbebyggelsen.

Opphevelse av plan: Plan nr 2 Elverum Leir fra 1924, planID 2 oppheves i sin helhet, og erstattes fullt ut av disse kommunedelplanene.

Rådmannen gis fullmakt til retting av eventuelle skrivefeil og justering av layout på de vedtatte plandokumenter.

Utredning

Innledning

Byplanen har vært under utarbeidelse over flere år. Basert på omfattende politiske prosesser og medvirkning fra næringsliv, regionale myndigheter og befolkningen ble et planforslag lagt ut til offentlig ettersyn 15.10.2018. Gjennom høringen kom det inn mange merknader fra enkeltpersoner virksomheter og foreninger, og det kom flere innsigelser fra flere regionale og statlige aktører. I etterkant av høringen har det vært jobbet med vurdering av merknader og avklaring av innsigelsene som er kommet inn. Kommunestyret behandlet i sak 025/19 den 06.03.2019 hvordan kommunen skulle behandle de innkomne innsigelsene, og ga et forhandlingsutvalg bestående av fungerende ordfører og tre representanter fra formannskapet i oppdrag å mekle på vegne av kommunen for de vesentligste innsigelsene. For en grundigere vurdering av innsigelsene kan det være nyttig å lese saksutredningen (sak25/19) til innsigelsene som et supplement til vurderingene gitt i merknadsnotatet. Tidligere saksutredninger og dokumenter i saken ligger forøvrig på kommunens nettsider.

Byplan 2030 omfatter kommunedelplan Elverum byområde og kommunedelplan Leiret, med felles planbeskrivelse og separate kart og bestemmelser. Som det går fram av forslag til vedtak er det på bakgrunn av meklingsresultat og andre merknader gjort en del endringer i planmaterialet, spesielt i planbestemmelsene, og noe i plankartene. Endringene er ikke så omfattende at det er behov for ny høring.

Forslag til ny byplan gir fysiske rammer som søker å legge opp til en bærekraftig byutvikling for Elverum framover mot 2030. Byplanen tar opp i seg politiske ambisjoner, og vil samtidig gi forutsigbarhet og rammer for næringsliv og innbyggere ved den videre utviklingen av byområdet. Byplanen legger til rette for vekst og at Elverum kan utvikle seg som et attraktivt regionsenter, samtidig som Elverum kan inngå i en større region mot Hedmarken og Mjøsbyene (regionsamarbeidet *Mjøsbyen*).

Alle innsigelsene er nå endelig løst ved skriftlig tilbakemelding fra Norges vassdrags- og energidirektorat (10.07.2019), Riksantikvaren (09.08.2019), Statens vegvesen (08.08.2019) og Fylkesmannen i Innlandet (09.08.2019). Forutsatt at forhandlingsresultatene følges opp som avtalt i henhold til dokumentene vedlagt denne saken kan kommunedelplanene vedtas i denne saken.

Offentlig ettersyn

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i kommunestyremøte den 26. september 2018. Høringsperioden for planen ble satt til 15.10. – 30.11.2018. Enkelte offentlige instanser fikk utsatt frist.

Det kom inn i alt 47 uttalelser. Hovedtema for de fleste innspillene har gått på handel, grøntområder med Galgebergparken spesielt, samt litt mer generelle uttalelser til byutviklingen. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlagt notat. Det kom inn flere innsigelser i høringsperioden. Innsigelsene og meklingsprosessen er kommentert nedenfor.

Innsigelser og mekling

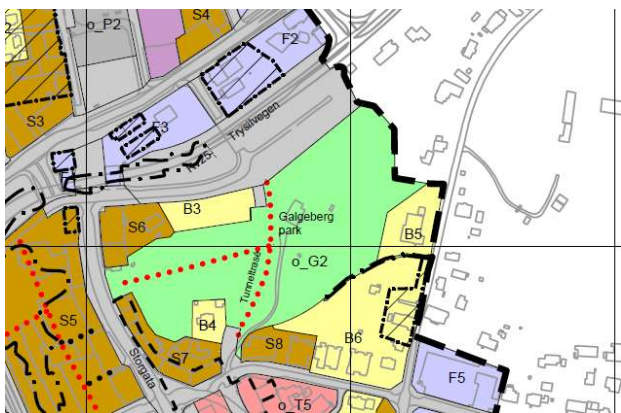
Det kom inn flere innsigelser til planforslaget som ble lagt på høring høsten 2018. Kommunestyret tok i sak 025/19 den 06.03.2019 stilling til hvordan kommunen skulle behandle de innkomne innsigelsene. Noen av innsigelsene har vært av mer juridisk karakter, og er løst administrativt gjennom justering av kart og bestemmelser i dialog med vedkommende innsigelsesmyndighet. Andre innsigelser har vært av mer prinsipiell / politisk karakter, og har vært en del av en mekling gjennomført av Fylkesmannen i Innlandet. For Elverum kommune har meklingen vært gjennomført av en delegasjon bestående av fungerende ordfører Arnfinn Uthus og formannskapsmedlemmene Yngve Sætre, Lillian Skjærvik og Ingvar Midtun.

En meklingsprosess er en arena der alle parter legger fram sine synspunkter for de ulike sakene som det er innsigelser til, før forhandlingene starter. Meklingsmannen påpekte at han la vekt på helheten i kommunens forslag til byplan, og at dette og var viktig i de drøftingene som skulle foregå. Med et slikt fokus på helheten i planforslagene er det vanskelig å trekke ut enkeltkonklusjoner av meklingsresultatet. Det vil si at mye henger sammen i slike drøftinger, og meklingsresultatet er et framforhandlet resultat der helhet og totalen i forslaget er grunnlaget for oppnådd enighet.

Nedenfor følger en kort oppsummering av de ulike sakene som var til mekling og hvordan disse ble løst gjennom meklingen. Referat fra de to meklingsmøtene følger vedlagt.

- **Galgebergparken og gjenreisningsbebyggelsen.**

Fylkesmannen hadde innsigelse til innlegging av boligområde B11, sentrumsområde S22 m.m., i praksis innsigelse til alle utbyggingsområder som berørte Galgebergparken. Område S22 var et sentrumsformål som lå i åpningen inn i Galgebergparken sør for Vinmonopolet. Som en del av forhandlingene rundt gjenreisningsbebyggelsen ble deler av boligområde B4 tatt ut av planen. Fylkesmannen gikk derfor med på at kommunen fikk lov til å utvide boligformålet i område B3 i nordkanten av Galgebergparken ut mot Elvarheimgata. Resten av de mest sentrale delene av Galgebergparken tillates ikke utbygget (områdene S22 og B11 er tatt ut av planen). Byggeområdene B24 og B16 som ligger nordøst i utkanten av Galgebergparken ligger fremdeles inne som utbyggingsformål i byområdekartet.



Utsnitt Galgebergparken – viser endelig plankart. Stiplet linje innenfor S7 viser utvidelsen av bestemmelseområde for gjenreisningsbebyggelsen langs Storgata.

- **Gjenreisningsbebyggelsen – Storgata 12-16 m.fl.**
 Riksantikvaren har fremmet innsigelse til at det ikke er tatt inn sone for bevaring av kulturmiljø for Pedersenkvarartalet felt S7 i samsvar med «NB!-sonen», og begrunner dette med at planforslaget er i strid med nasjonale kulturminneinteresser. Gjennom meklingen kom en fram til at hensynssonen gjøres om til et bestemmelsesområde tilknyttet nye bestemmelser, og utvides til å omfatte disse bygningene. Resultatet medfører at Storgata 12 kan bygges på med 2 etasjer, Storgata 14 kan bygges på med 2 etasjer på halvdelen av bebyggelsen, og resten av Storgata 14 kan bygges på med 1 etasje. Storgata 16 skal bestå som i dag, Pedersengården skal bestå som i dag, mens Pelshuset kan bygges nytt ved behov, men med tilpasning til gjenreisningsbebyggelsen. I tillegg har det vært viktig for Riksantikvaren at det bak Storgata 16 fremdeles skulle være mulig å se opp i Galgebergparken. Resultatet av dette har vært at deler av byggeområde B4 er tatt ut av planen, og det samme med en mindre del av område S7 for å opprettholde en siktsone fra Storgata. Før utbygging må områdene reguleres.

 - I etterkant av meklingen har det kommet inn synspunkter på meklingsresultatet fra gårdeier Per Olai Stømner som ikke er fornøyd. Brev datert 03.07.2019 ligger vedlagt saken.

- **Boligområder**
 Fylkesmannen hadde innsigelser til en rekke av de nye boligområdene som lå inne i høringsforslaget. Innsigelsene var begrunnet med statlige føringer for jordvern, hensyn til barn og unge, støy, og areal og transport, litt ulikt for de enkelte boligområdene. Meklingen endte med at flere boligområder ble tatt ut av planen igjen, mens for noen av områdene ble innsigelsene trukket som følge av forhandlingene.
 Områdene som ble tatt ut er B17, B18, B19, B21, B22, B25. Som en del av forhandlingene ble flere av boligområdene fremdeles liggende i planen, med krav til regulering før utbygging, dette gjaldt B16, B23, B24 og deler av B5. Disse områdene ble også sett i sammenheng med forhandlingene rundt innsigelsen til område B11 og S22 i Galgebergparken.

 - I etterkant av meklingen har det kommet reaksjoner fra Terje Svenkerud på vegne av flere av grunneierne for områdene B17, B18 og B19 som ikke er fornøyd med meklingsresultatet. Notat datert 10.06.2019 ligger vedlagt saken.

- **Grindalsmoen / Østerdalsporten – detaljhandel**
 Kommunestyret la på høring et forslag om å tillate 7000m² detaljhandelsareal som en del av området Østerdalsporten lengst vest på Grindalsmoen. Både Statens vegvesen og Fylkesmannen kom med innsigelser til dette, og ønsket i utgangspunktet ikke å legge til rette for noe detaljhandel på Grindalsmoen. De hadde i tillegg merknader til flere av formuleringene om detaljhandel i flere av bestemmelsene. Disse formuleringene er tatt ut av bestemmelsene 2.5.3 og 2.5.4. Fylkesmannen og Statens vegvesen kom i meklingen med et forslag om å tillate 1500m² detaljhandel på Grindalsmoen vest. Det var enighet om å stoppe meklingen, og avtale et nytt møte i juni.
 Forhandlingene i neste meklingsmøte den 11. juni førte fram til at en kom til enighet om å tillate detaljhandel på 2000m² BRA på område F10 Grindalsmoen (Østerdalsporten). For Statens vegvesen og Fylkesmannen var det viktig at dette resultatet gir en likebehandling av Elverum kommune i forhold til sammenlignbare områder i Hedmark der det er tillatt detaljhandel langs hovedvegnettet, bl.a. på Ånestad i Løten.

Andre innsigelser

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) hadde innsigelse til plankart og bestemmelser i forhold til flom. Etter dialog med administrasjonen er bestemmelsene justert slik at de gir klarere føringer for vurderinger knyttet til flom. Det er lagt inn 200-års flomsone med sikkerhetsmargin på ca. 0,5m i tillegg til at temakart flom er oppdatert i forhold til aktsomhetsområder for flom i henhold til dialogen med NVE.
- Fylkesmannen hadde innsigelse til forslag til bestemmelse om støy, da denne var for uklar. Nå er bestemmelsen justert og viser i hovedsak til retningslinje for behandling av støy T 1442/2016. Administrasjonen har i tillegg lagt til muligheter for å fravike denne retningslinjen for sentrumsbebyggelse som ligger innenfor sentrumskjernen med et par tillegg. Dette innebærer at det er mulig å bygge boliger i områder med noe mer støy enn retningslinjen i utgangspunktet anbefaler. Det er åpnet for denne muligheten for områder som ligger tett på kollektivknutepunkt og ligger sentralt plassert i forhold til mange ulike tjenester i tettstedet, og brukes i mange små og store norske byer og tettsteder.
- Statens vegvesen hadde innsigelse til bestemmelsene for fortetting i boligområder i byen. Begrunnelsen var at en var redd en skulle ha for dårlig kontroll med økt utbygging i forhold til hvordan dette kunne påvirke det overordnede vegnettet, spesielt riksvegnettet i området. Bestemmelsene er derfor justert slik at Statens vegvesen skal være en høringspart når økt utbygging planlegges i områder langs riksvegnettet der det er utfordrende adkomster med dårlig tilrettelegging, spesielt i området ved Hanstad, der det har vært en del planendringer i de siste årene. Ny formulering av bestemmelsen er utarbeidet i dialog med Statens vegvesen.

Vurdering

Endringer i plankartene

Det er ikke gjort mange vesentlige endringer i plankartene etter offentlig ettersyn.

For **Elverum byområde** er det som følge av meklingen tatt ut en del boligområder; områdene det gjelder er B17, B18, B19, B21, B22 og B25.

Etter merknader fra statlige etater er det lagt inn noen nye hensynssoner i plankartene. Det er hensynssoner for kraftlinjer på 66kV og større. Hensynssonen for flomfare er justert til å dekke et noe større område ved at sonen også har tatt med en sikkerhetsmargin. Det er lagt inn hensynssone naturmiljø i et område sør for Glomdalsmuseet mot Glomma som består av en naturtypen stor elveør.

I gjeldende plan for byområdet har det ligget inne et stort område innerst i Damtjernvegen for framtidig boligbygging, med krav til regulering. Etter høringen er dette ytterligere justert slik at det nå i hovedsak kun er eksisterende boligtomter som ligger inne som boligformål. Området ønskes ikke utbygd med vesentlig med nye tomter. De få gjenværende tomtene kan bygges uten krav til regulering. Resten er gjort om til LNF-formål.

For kommunedelplanen for **Leiret** er de fleste endringene også knyttet til meklingsresultatet. Område S22 er tatt ut av kartet. Område B11 i Galgebergparken er tatt ut av kartet. Deler av B4 og S7 er tatt ut og område B3 har blitt større.

Hensynssone for gjenreisningsbebyggelsen er erstattet og utvidet med et bestemmelsesområde som også dekker deler av området S7.

Hensynssone kulturmiljø ved Triangelparken er oppdatert slik at den stemmer med reell hensynssone utarbeidet av Riksantikvaren.

Hensynssone flom er justert i henhold til 200-års flomsone m/sikkerhetsmargin.

Endringer i bestemmelsene

Fylkesmannen har gjort en grundig jobb med vurderinger av kommunedelplanenes bestemmelser, og har kommet med en del anbefalinger om justeringer som han mener gir bedre og tydeligere bestemmelser. I tillegg hadde Fylkesmannen innsigelse til bestemmelsen om støy.

Nedenfor er noen av de viktigste endringene forklart, mens andre endringer kun er kort ramset opp.

Rettsvirkning

Det er justert på formuleringene om rettsvirkning for den nye kommunedelplanen. Den justerte bestemmelsen (§1.1) presiserer at det er den nye kommunedelplanen som overstyrer eldre reguleringsplaner. Reguleringsplanene blir likevel ikke opphevet, men når det ikke er motstrid mellom ny kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan, vil de gjeldende reguleringsplanenes plankart og bestemmelser i det alt vesentligste fremdeles gjelde og skal brukes ved søknad om tiltak. Det er i hovedsak på noen få områder ny kommunedelplan overstyrer gjeldende reguleringsplaner. Det gjelder utnyttelsesgrad for vanlige boligtomter som i all hovedsak er økt til 30%, og det gjelder f.eks. endrede krav til parkering i forhold til tidligere vedtak, det blir mindre strenge krav til parkering i takt med at en ønsker en omlegging til mer gange, sykling og bruk av kollektivtransport.

Støy

Etter dialog med Fylkesmannen er bestemmelse om støy (§1.12.2) i begge delplaner tydeliggjort og justert. Det vises i hovedsak til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen(T1442/2016). I tillegg er det føyd til et nytt viktig punkt til bestemmelsen om støy der det i tillegg åpnes for at det kan vurderes unntak fra støykravene i sentrumskjernen dersom utbyggingen oppfyller visse krav. Dette er mulig da sentrale områder tett på kollektivknutepunkt og mange servicetilbud skal prioriteres i forhold til en tett utbygging.

Flom

Bestemmelse §7.1 er endret i tråd med dialogen med NVE, og disse har med bakgrunn i dette trukket innsigelsen med forbehold om at endringene blir vedtatt som avtalt. Temakart flom er også oppdatert med aktsomhetsområder for flom i tråd med dette.

Gjenreisningsbebyggelsen

Som en følge av meklingen med Riksantikvaren om gjenreisningsbebyggelsen, er hensynssonen gjort om til et bestemmelsesområde der det er gitt en rekke nye konkrete bestemmelser (§ 7.2 i bestemmelsene for Leiret) om hvordan nye byggesaker i dette området skal håndteres. Bestemmelsene er konkrete og gir relativt detaljerte føringer for framtidig utvikling av bebyggelse i dette området. Riksantikvaren har vært tydelig på at dette måtte til for at de skulle kunne trekke sin innsigelse. Eventuell utbygging innenfor område S7 som går langs Storgata 12-16 m.m. kan uansett først gjennomføres etter at området er regulert.

Grindalsmoen / Østerdalsporten – detaljhandel

Se vurderingen ovenfor (side 6) av meklingen på handel.

Bestemmelser for skilt og reklame

Arbeidet med revisjon av planbestemmelser for skilt og reklame for hele Elverum kommune har pågått som en egen prosess på siden av arbeidet med resten av byplan 2030. Disse bestemmelsene ble vedtatt i kommunestyremøte 19.06.2019, og ligger som vedlegg til bestemmelsene som nå skal vedtas, både for byområdet og Leiret.

Økt utnyttelsesgrad i boligområder

I forslag til nye bestemmelser for byområdet er det foreslått at byplanen skal overstyre eldre reguleringsplaner slik at utnyttelsesgraden på den enkelte tomt økes til BYA = 30%. I enkelte områder vil dette utgjøre en relativt stor økning fra dagens bestemmelser. I deler av byen finnes det mye eldre og til dels verneverdig bebyggelse der en stor økning av BYA kan være uheldig for området som helhet. En stor økning av BYA kan gi uheldige konsekvenser for bygningsmiljøet i slike områder. Administrasjonen har vurdert det slik at i noen av disse områdene vil det være uheldig å øke utnyttelsen til BYA= 30% på et generelt grunnlag, og har derfor foreslått at for enkelte områder skal dette ikke gjelde. Områdene som er unntatt er reguleringsplanene for Øverleiret, Vestad syd, samt for Frydenlundvegen. I disse områdene må eventuell økt utnyttelse vurderes gjennom en dispensasjonsvurdering, eventuelt ved en endring av plan (tilsvarende gjeldende praksis i dag).

Elverum byområde

§1.14 Vannmiljø – ny bestemmelse etter anbefaling fra Fylkesmannen.

§2.1 Bolig - frittliggende småhusbebyggelse – Flere av punktene er skrevet om som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og vurdering fra administrasjonen.

§2.4 Byggegrenser i boligområder – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen

§2.5.1 Forretning lokalsenter – endret ved at område F7 er flyttet til bestemmelse 2.5.2 som følge av innsigelse fra Statens vegvesen.

§2.5.3 Forretning Nordmo og Elverum handelspark – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

§2.5.4 Forretning Grindalsmoen – endret som følge av innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

§3.1 Avkjørsler – justert og endret fra bestemmelse til retningslinje som følge av innsigelse fra Statens vegvesen.

§5.1 Generelt byggeforbud (LNF-områder) – justert slik at det ikke er dispensasjon for mindre tiltak selv om boligeiendommen ligger i LNF-områder.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag – bestemmelsen og retningslinjene har noen mindre justeringer som følge av innsigelse fra NVE.

§7.1 Flomsone – bestemmelse med retningslinjer er i stor grad omskrevet i dialog med NVE.

§7.3 Faresone høyspent – ny retningslinje for faresone høyspent er lagt inn i plankartet som følge av merknad fra NVE.

§8.1 Hensynssone naturmiljø – Gjelder restriksjonssonene for Elverum vannverk. Hele bestemmelsen er omformet på bakgrunn av innspill fra enhet for vann og avløp.

Leiret

§ 2.1 Presisering angående område B8(Gaarder): «Innenfor byggeområde B8 kan det også tillates næringsvirksomhet som kontor, tjenesteyting, gårdsbutikk og bevertning, forutsatt at det tas hensyn til bevaring av kulturmiljøet jf. § 7.1.»

§6.1 Flomsone – bestemmelse med retningslinjer er i stor grad omskrevet.

§7.2 Nye bestemmelser for bestemmelsesområde for gjenreisningsbebyggelsen.

Ny bydel Vestad

I arbeidet med byplanen har det også blitt jobbet mye med en mulighetsstudie for ny bydel Vestad. Da det har vært behov for mer tid til prosesser med sentrale regionale aktører og store grunneiere innenfor området, har denne prosessen blitt satt på vent. Det er et klart behov for å få på plass en ny kommunedelplan for området, da deler av området ikke er regulert, og store deler av de resterende områdene består av gamle utdaterte reguleringsplaner. Kommunestyret har også nedlagt bygge- og deleforbud for deler av området, noe som også krever at det skjer en videre planprosess innenfor området i løpet av 4 år.

Når dette planarbeidet tas opp må man gå inn i utfordringene omkring opparbeidelse av ny infrastruktur og se på løsninger for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser. Som det påpekes gjennom mulighetsstudiet bør planen være robust slik at den kan fungere som et godt styringsverktøy over tid. Den nye bydelen på Vestad ligger midt i byområdet og nøkkelen til å utvikle en velfungerende by med gode trafikale løsninger for alle trafikanter ligger i dette arbeidet. Det er beregnet muligheter for opp mot 1600 boenheter innenfor dette området. Gode løsninger for gående og syklende, sammen med kollektivtrafikken over Glomma må sees nærmere på og integreres. I byplanen ligger ambisjoner for dette området, da det inngår i byaksen og bykjernen, jf. byanalysen.

Barn og unge

Planforslaget slik det nå foreligger legger godt til rette for barn og unge. Flere av grøntarealene som i opprinnelig planforslag var tenkt omdisponert til utbyggingsformål er gjort om, og kan fremdeles benyttes til lek og rekreasjon. Barn- og unges kommunestyret var blant annet kristiske til nedbygging av Galgebergparken. Med dette planforslaget og meklingsresultat har deres synspunkter fått gjennomslag.

Opphevelse av plan 2, Elverums leir fra 1924

Pr i dag har kommunen en gjeldende reguleringsplan fra 1924, Elverums leir, med plan-ID 2. Denne planen dekker fremdeles en del av byområdet. Det følger ikke med bestemmelser til planen, og i realiteten heller ingen andre føringer som kan følges opp gjennom plan- og byggesaksbehandling. Gjennom vedtak av disse to nye kommunedelplanene vil nå alle områder tidligere dekket av planen fra 1924 dekkes av disse nye planene. Planen vedtas derfor opphevet.

Konklusjon

Det var mange og til dels tunge innsigelser til opprinnelig planforslag fra ulike statlige etater. De mest prinsipielle innsigelsene er løst gjennom mekling. Resten av innsigelsene er løst gjennom god dialog mellom administrasjonen og de enkelte etater.

Innsigelsene er trukket slik at kommunestyret nå kan vedta de nye planene. Det forutsettes fra de ulike etatene at det omforente resultatet av forhandlinger og dialog gjenspeiles i plandokumentene som vedtas. Vesentlige endringer ved sluttbehandling medfører at planen(e) ikke kan egengodkjennes av kommunestyret, men at en må gå tilbake til den eller de statlige etatene for å gå i ny dialog for å avklare innsigelsene. I ytterste konsekvens kan det føre til at meklingen ikke har ført fram, og saken må oversendes departementet for endelig avgjørelse.

Rådmannen anbefaler at Byplan 2030 med kommunedelplanene for Leiret og Elverum byområde vedtas, med de endringer og justeringer som er foreslått i saksutredningen, og de vedlagte plandokumenter.