



ELVERUM KOMMUNE

Notat om arealbehov

– føringer for utarbeidelse av byplanen



Innhold:

1	Innledning.....	3
	Gjeldende planer	3
2	Arealbehov og temakart.....	4
	Bolig.....	4
	Avgrensning byområdet	7
	Innspill til byplanen	8
	Næringsareal i byområdet.....	9
	Andre arealbehov	11
	Grønnstruktur.....	14
3	Oppsummering føringer	15

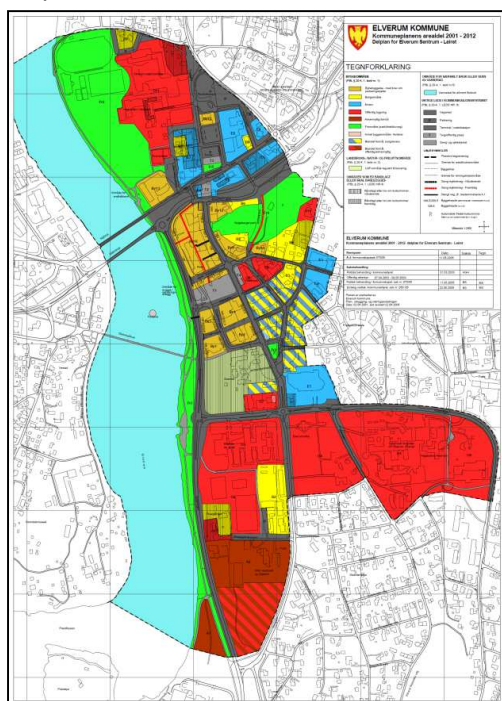
1 Innledning

Arbeidet med revisjon av kommunedelplanen for Elverum byområde og sentrumsplanen startet opp høsten 2014. Planprogram for arbeidet med byplanen ble vedtatt av kommunestyret 22.06.2015. Planprogrammet gir føringer for det videre arbeidet med byplanen.

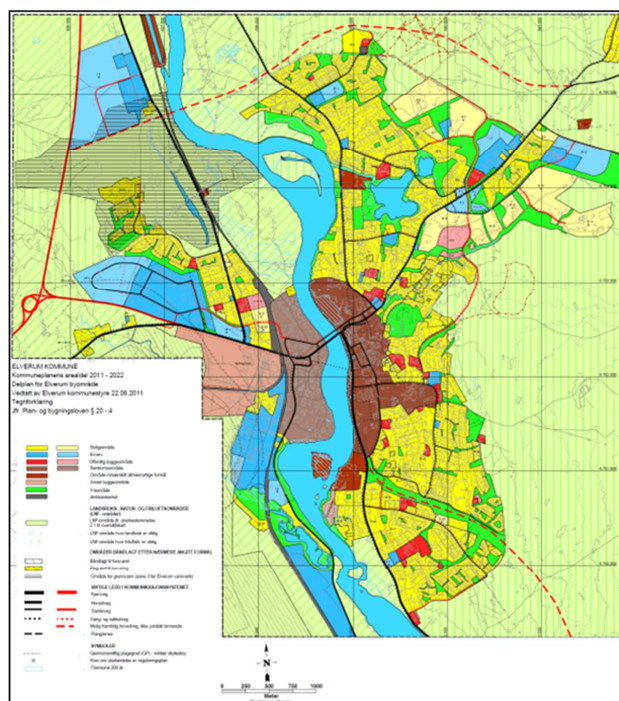
For å synliggjøre særskilte verdier, hensyn og framtidige behov for enkelttema, er det utarbeidet temakart som vil gi føringer for videre arbeid med planen. Temakartene er ikke juridisk bindende. Temakart fungerer godt for å illustrere hvordan ulike faktorer henger sammen, og det vil bli laget flere temakart ut over høsten/vinteren.

Gjeldende planer

Ny byplan skal erstatte gjeldende kommunedelplan for Elverum byområde, vedtatt 22.06.2011, og delplan Elverum sentrum – Leiret, vedtatt 02.05.2001, sist revidert 22.06.2005.



Figur 2. Kommunedelplan for sentrum – Leiret (Sentrumsplanen).



Figur 3. Kommunedelplan for byområdet

2 Arealbehov og temakart

Bolig

I fagrapport for areal- og transportutvikling i Elverum utarbeidet av Vista Utredning AS, er det i kapittel 3 gjort grundige vurderinger av boligutviklingen i Elverum de senere årene. Som det framgår av tabellen nedenfor, var det i 2014 totalt 65% eneboliger i kommunen. I årene fra 2001 til 2011 er det tydelig at det har skjedd en vesentlig endring i hvordan det bygges i Elverum. Andelen av utbygde eneboliger i denne perioden har sunket til 32 %, mens utbyggingen av spesielt boligblokker har gjort et kraftig hopp til 31% av totalen. I tillegg ser vi at andelen utbygde tomannsboliger og rekkehus øker kraftig i forhold til tidligere.

Dreiningen fra eneboligutbygging til mere tett utbygging har flere årsaker. En stadig sterkere trend er at den enkelte husholdning blir mindre og har dermed behov for leiligheter av ulik størrelse framfor store eneboliger slik utbyggingen tradisjonelt har vært. Mange ønsker seg og en sentral leilighet framfor en stor enebolig med mye vedlikehold osv. Dette øker tilgangen på eldre eneboliger, og barnefamilier og andre som ønsker god plass overtar eneboligene. Behovet for nye eneboliger blir dermed noe redusert.

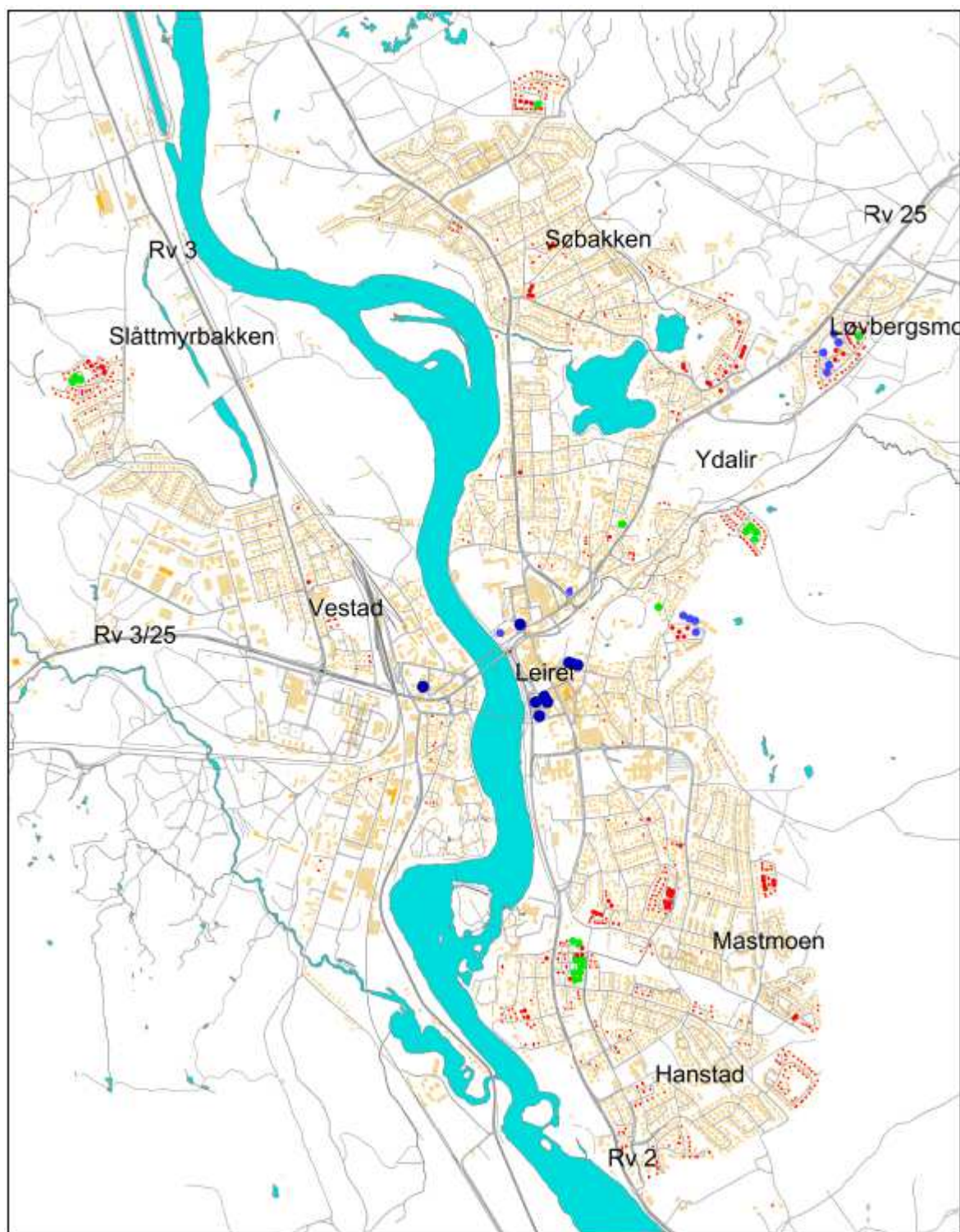
Regionale og statlige føringer for en bedre arealbruk med fortetting i sentrumsnære områder er også en viktig årsak.

Utviklingen er i tråd med kommunens ønsker om mer bymessig utvikling.

Vista Utredning har laget en enkel analyse på typer boliger som er bygd i Elverum.

Boligtype	Alle boliger 2014		Bygget 2001 - 2011	
Enebolig	6 690	65,33 %	349	32,71 %
Tomannsbolig	854	8,34 %	204	19,12 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1 094	10,68 %	180	16,87 %
Boligblokk	1 207	11,79 %	331	31,02 %
Bygning for bofellesskap	75	0,73 %	0	0,00 %
Andre bygningstyper	320	3,13 %	3	0,28 %

Kartet nedenfor viser hvor det er bygd de siste 15 årene innenfor byområdet. Størrelsen på prikkene sier noe om typen bolig som er bygd. Kartet viser noe av det som har vært en utfordring de senere årene i Elverum, nemlig at det har vært mangel på tomter for utbygging. De områdene som har vært regulert og klare har i stor grad blitt ferdig utbyggt i perioden.



Figuren viser en oversikt over bygde boliger i perioden 2000 – 2015.
Blått er blokkbebyggelse, grønt er store fleremmannsboliger, mens rødt er ene- og tomannsboliger m.m.

Utbyggingspotensial i gjeldende byplan

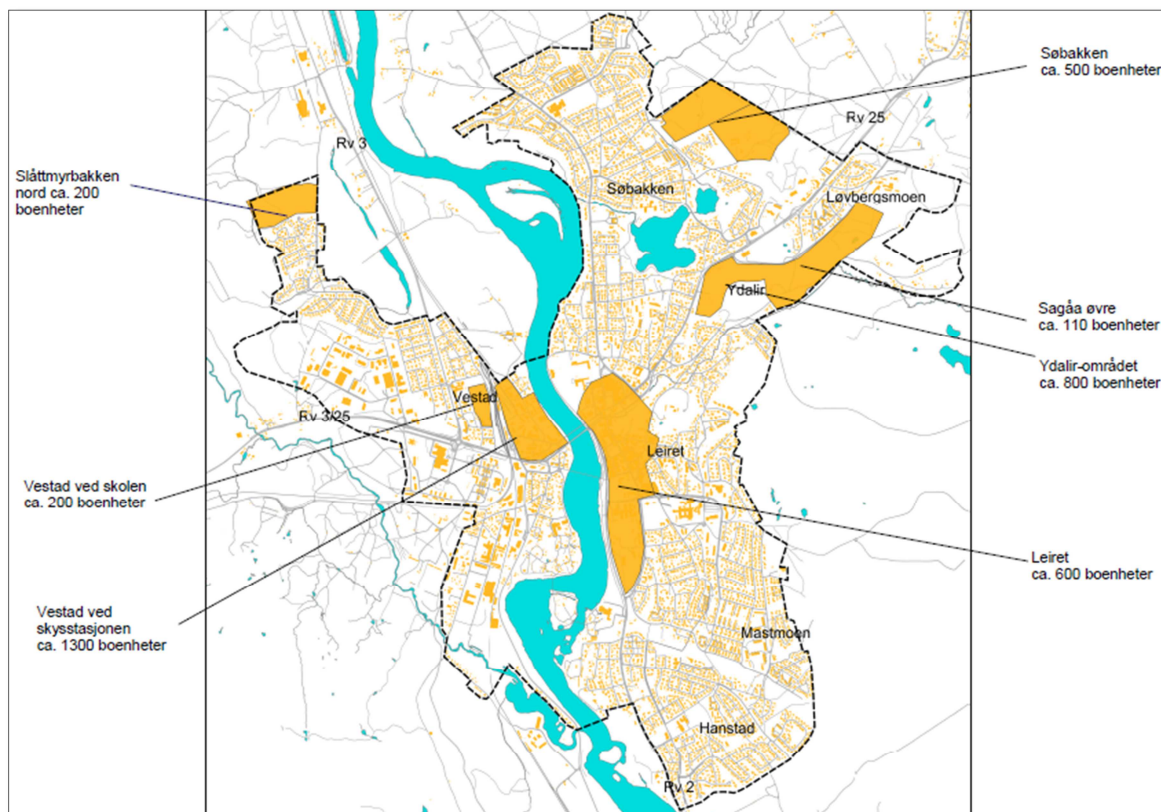
Det er laget en oversikt over hva en ser for seg av utbyggingspotensiale i gjeldende byplan. Dette viser at det er et potensiale for ca. 3500 - 3800 boenheter totalt.

Område	Estimert antall boenheter
Søbakken B2 og B3	500
Ydalir	800-1000
Slåttmyrbakken nord	200
Leiret	600
Vestad v/skolen	200
Vestad ved Skysstasjonen	1300
Estimert sum	3600 - 3800

Boligområdene som ligger inne i gjeldende byplan ligger i all hovedsak øst for Glomma, med unntak av områdene rundt Vestad skole og Skysstasjonen / Vestad nord, samt Slåttmyrbakken nord.

Tabellen ovenfor viser at det i gjeldende plan er en tomtereserve for rundt 30-35 år, noe som er langt mer enn det som en normalt legger opp til i en slik plan, der perspektivet ofte er 12 - 15 år. I disse tallene er det lagt til grunn en økt tetthet ved framtidig utbygginger i forhold til hvordan det tradisjonelt sett har blitt utbygd i Elverum by.

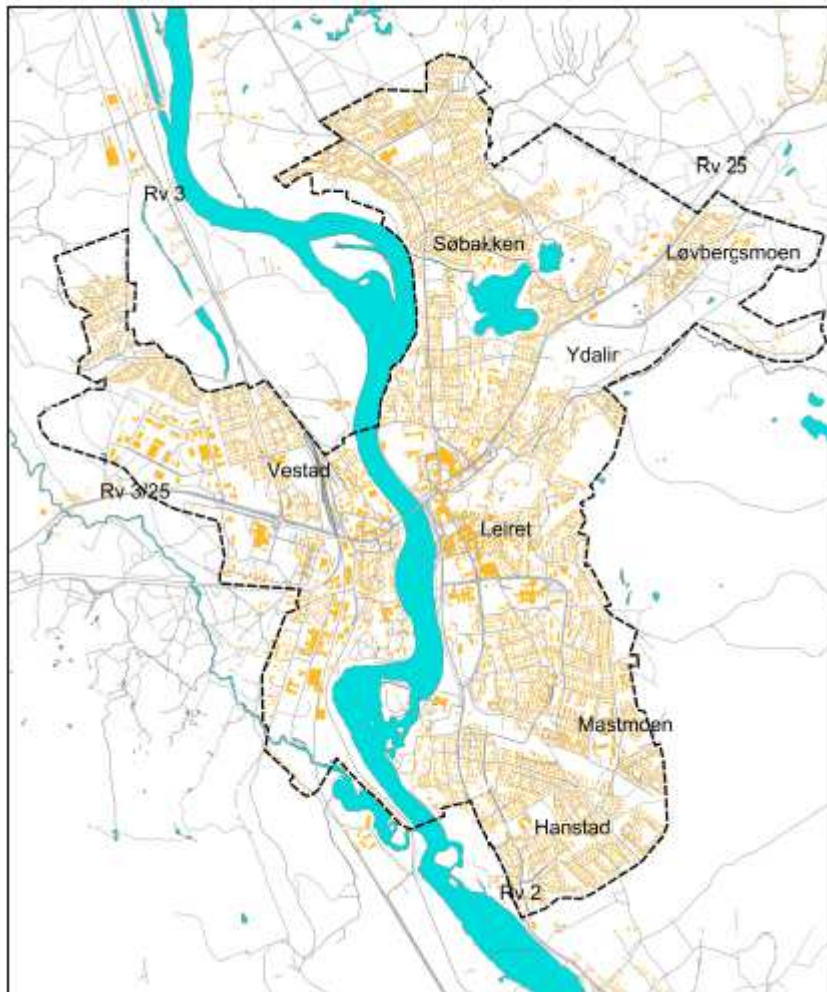
For flere vurderinger rundt boligutviklingen vises det til kap 3.2.2. i fagrapport for areal- og transportutvikling.



Oversikt over de viktigste nye områdene for boligbygging i tiden framover.

Føringer:

- 1) I revidert byplan skal det planlegges for et variert boligtilbud med en stor andel fleremmannsboliger og blokker.
- 2) Områdene for boligbygging innenfor dagens kommunedelplan er tilstrekkelig i neste planperiode. Det legges ikke inn større nye områder.

Avgrensning byområdet

Forslag til justert byavgrensning.

I kommuneplanens samfunnsdel ligger det i dag inne en avgrensning av Elverum byområde. I forslag til justert byavgrensning ovenfor er den gamle grensen beholdt med noen mindre justeringer ved Slåttmyrbakken nord og Grindsmoen som følge av nye planer.

I gjeldende byplan fra 2011 ligger det store tomtereserver. Innenfor bygrensen ligger det potensial for bygging av over 3500 boenheter. I tillegg er det store muligheter for fortetting / utbygging i sentrumskjernen. Med slike store arealreserver i gjeldende plan bør det ikke åpnes for innlegging av store nye arealer for boligformål.

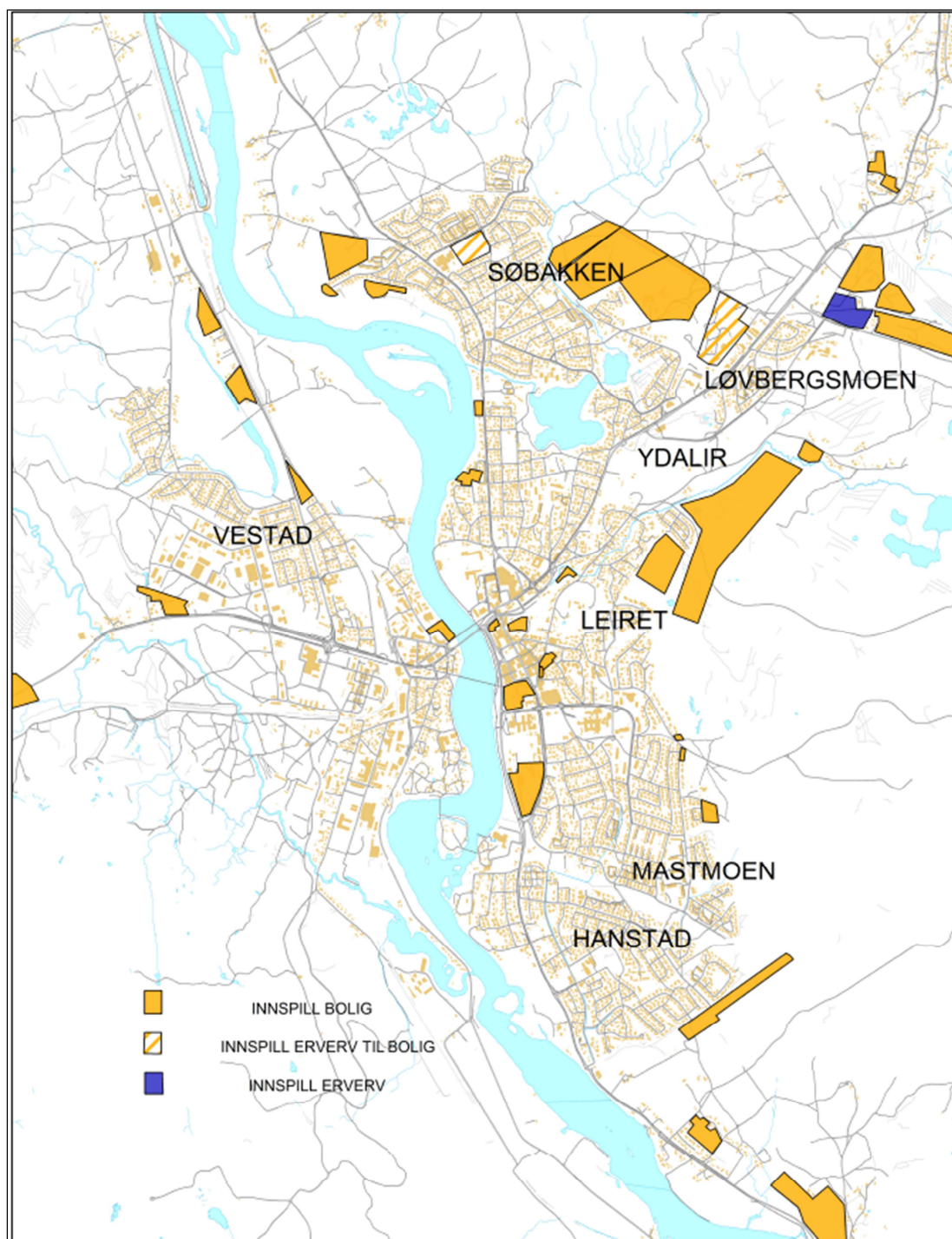
Føring:

- 3) Det tas ikke inn nye boligområder utenfor bygrensen.

Innspill til byplanen

Oppstart av planarbeidet ble varslet mars 2015, med frist for innspill satt til 15.04.2015. Det er kommet flere innspill etter fristen som også vil bli tatt med videre i arbeidet. Alle innspill om konkret ny arealbruk er vist i kartet nedenfor. De aller fleste innspillene gjelder nye boligområder. Det er i tillegg kommet et par innspill om omgjøring fra erverv til bolig, og et innspill om et nytt område for erverv.

Alle innspill som er kommet inn vil få en grundig og individuell vurdering. Innspillene som ligger innenfor gjeldende byavgrensning skal også vurderes grundig i forhold til ulike kriterier i tillegg til behovsvurderingen før de eventuelt tas inn i nytt planforslag. Med bakgrunn i dette legges det derfor opp til at byavgrensningen legges tett inn på dagens utbyggingsområder, og at det i hovedsak ikke ligger noen vesentlige endringer av byavgrensningen slik den ligger i dag.



Figuren viser alle arealinnspill som er kommet til oppstart av planarbeidet.

Næringsareal i byområdet

Innenfor Elverum byområde ligger det store områder avsatt til handel og dagligvareforretninger, samt områder for både tung og lett industri. Områdene ligger litt spredt i byen, med en klar overvekt av eksisterende og framtidige arealer på vestsiden av Glomma ved Vindheia, Grindalsmoen og Grundset. Det er fremdeles noen av disse områdene avsatt i byplanen som ikke er ferdig regulert.

Tabellen nedenfor viser grovt sett det som pr i dag finnes av nærings – og forretningsarealer i byområdet. I tillegg kommer alt forretningsarealet som ligger innenfor sentrumskjernen.

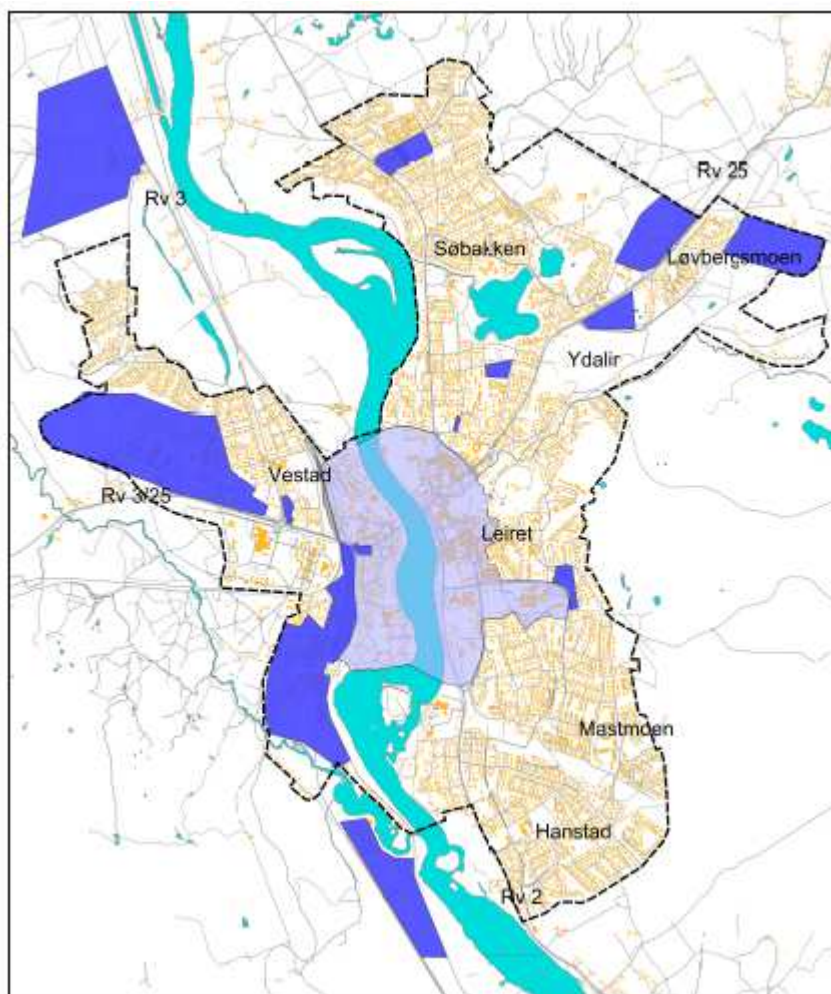
Tabell 4. Arealreserve erverv.

Feltnavn i dagens kommunedelplan for byområdet	Navn	Arealreserve
F2, F3 - F5	Prestmyra, Hanstad	ca. 45 daa
I/F 1	Strandmoen	ca. 35 daa
I/F 2	Løvbergsmoen sør + utvidelse mot øst	ca. 40 daa + 80 daa
I/F 3	Grindalsmoen - utvidelse mot vest	ca. 266 daa
I/F 4	Nordmo	ca. 20 daa
I 1	Prestmyrbakken	ca. 57 daa
I 2	Grundsetmoen	ca. 543 daa
I 3	Vindheiavegen	ca. 32 daa
I 4	Prestfoss	ca. 38 daa

Videre prosesser må avklare om det skal gjøres noen endringer i arealene for handel, erverv og industrivirksomhet, og hvilke typer virksomhet en skal legge til rette for i de ulike områdene.

Føring:

4) Behovet for næringsareal i kommende byplan blir dekket av arealer i dagens kommunedelplan, da disse er tilstrekkelig for kommende planperiode.



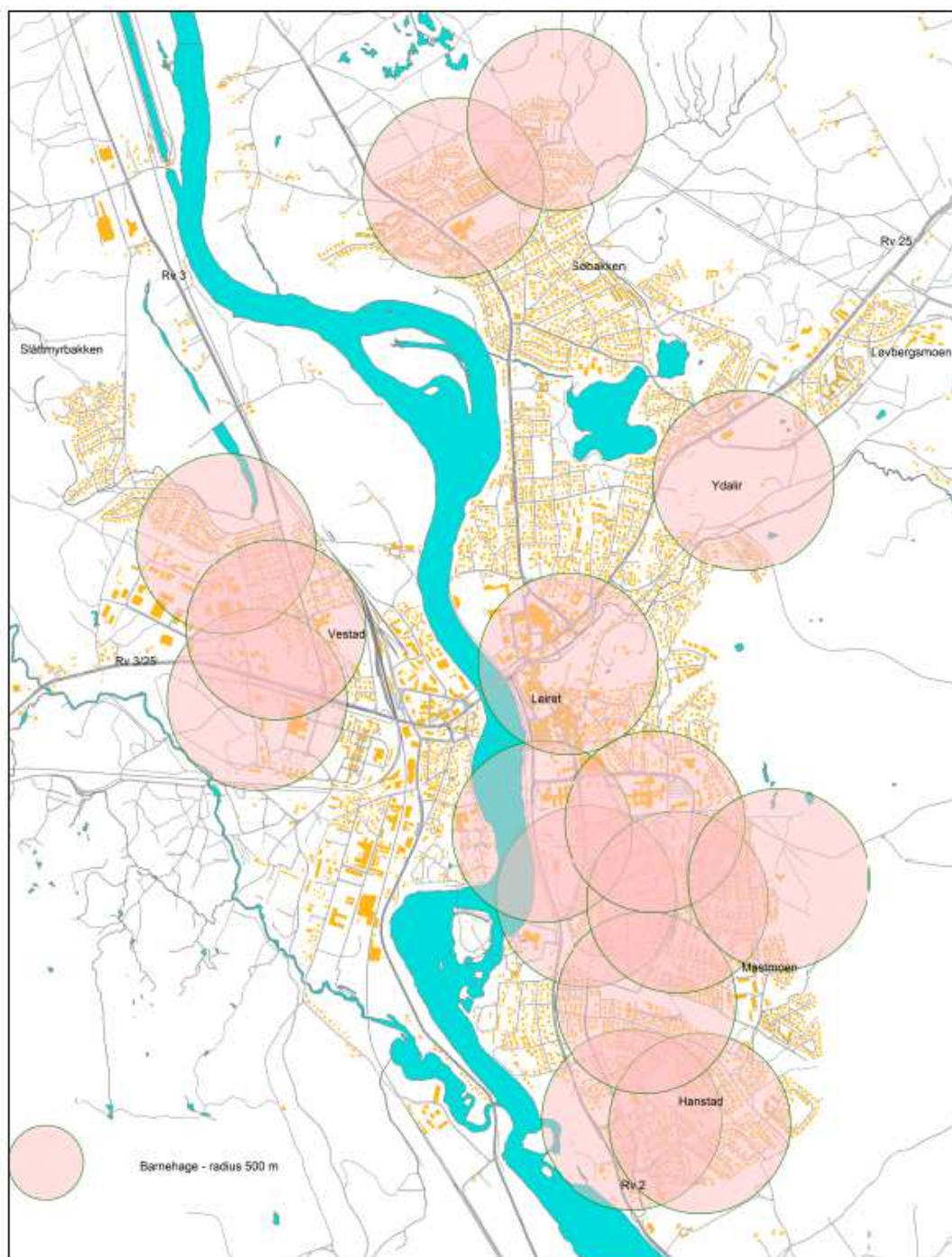
Areal for handel og næring

Andre arealbehov

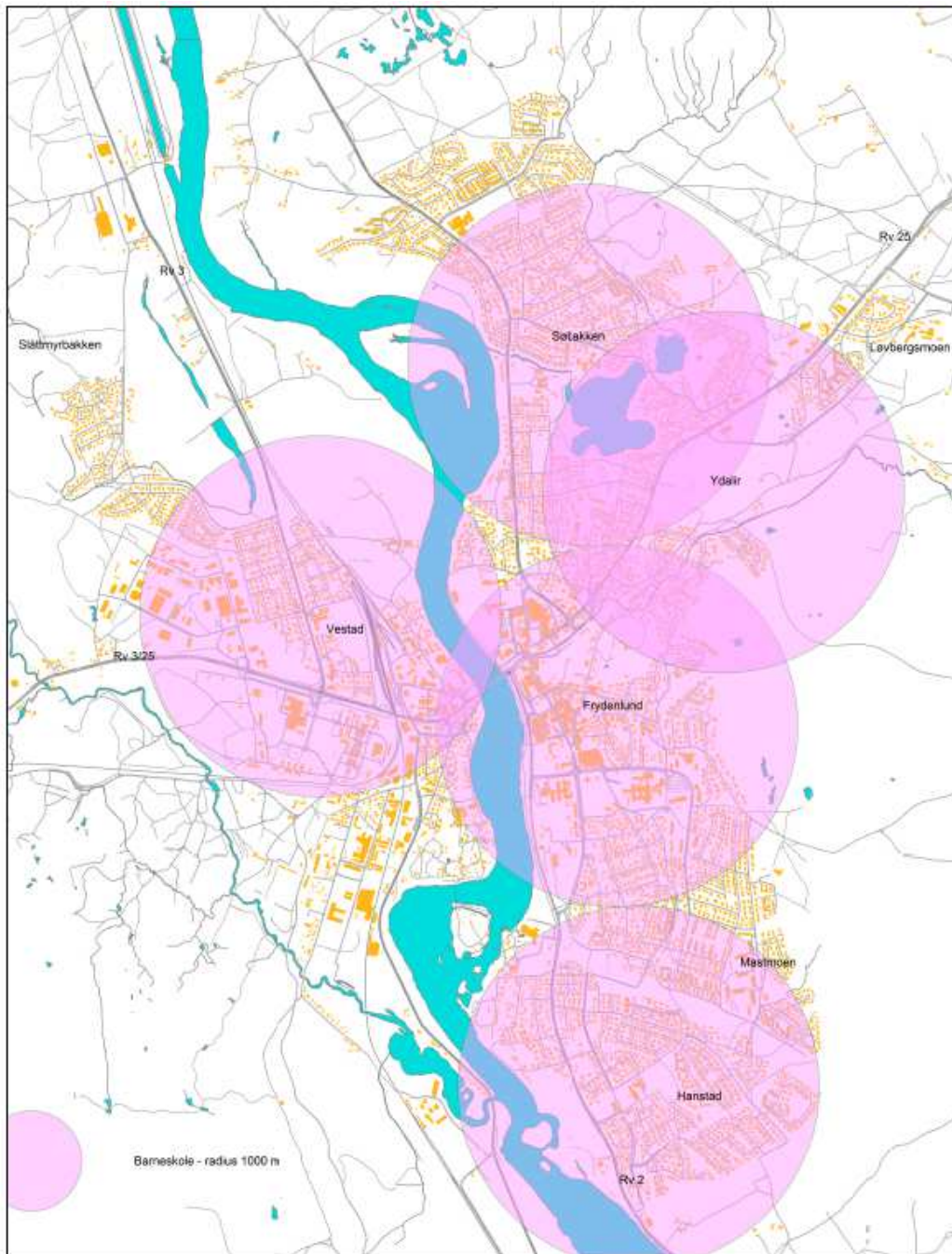
I arbeidet med byplanen skal det vurderes hvilke andre arealbehov som skal dekkes ut over areal til bolig, næring, grøntstruktur m.m. Det er gjort vurderinger av behov for skoler og barnehager. I tillegg inngår også vurdering av hvilke andre fellesfunksjoner og offentlige funksjoner det vil være behov for, som svømmehall, institusjoner m.v.

Skole og barnehage

Barnehagedekningen i byen er god, men som kartet viser er plasseringen av barnehagene noe skjevfordelt mellom ulike områder i byen. I Søbakkenområdet er det få barnehager, og det er derfor i kommuneplanens samfunnsdel konkludert med at det er behov for en ny barnehage i området B2 og B3 på Søbakken, der det nå er i gang arbeid med en ny områdeplan. Med en bedre geografisk fordeling av barnehagene vil det kunne bidra til at flere kan få mulighet til å gå og sykle til barnehagen for å levere sine barn.



Barnehager i byen med en sirkel med radius 500 m. Ny barnehage i Ydalir er tatt med.



Barneskoler i byen med en sirkel med radius 1000 m. Ny Ydalir skole er tatt med.

I gjeldende byplan er det satt av plass til utvidelse av Vestad skole, samt ny skole i Ydalir og ny barnehage i Ydalir-området.

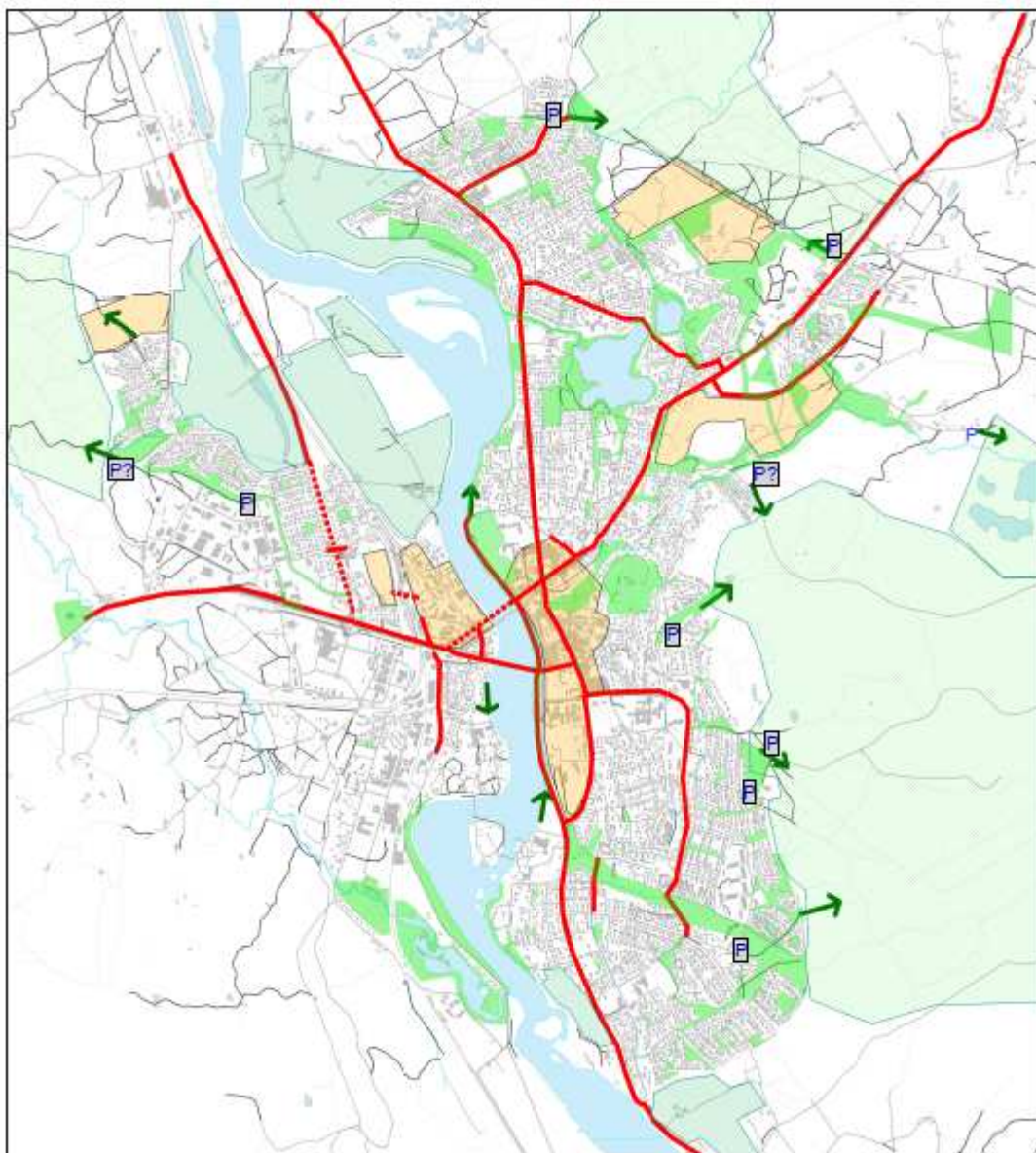
Ungdomsskole – det er behov for en større utbygging av Elverum ungdomsskole, men der er det lite tilgjengelige arealer. Alternativt er det aktuelt å bygge en helt ny ungdomsskole mot slutten av kommende planperiode. En slik tomt skal ligge sentrumsnært slik at i all hovedsak alle elevene ved denne skolen kan gå eller sykle til ungdomsskolen på egenhånd.

Grønnstruktur

Temakartet viser alt vi har av grønnstruktur som er regulert i dag, fra små lekeplasser, fotballbaner til restområder langs bekker osv. I tillegg er utfartsstedene markert i kartet.

I et folkehelseperspektiv vil det være svært viktig å ta vare på de fortrinnene en har i Elverum byområde med mye grønt og kort veg ut til marka i de ulike delene av byen. Det er godt tilrettelagt både sommer og vinter.

Elverum kommune har fått midler fra Hedmark fylkeskommune til å kartlegge og verdsette alle friluftsområder i kommunen. Gjennomføringen av dette sammenfaller godt i tid med utarbeidelsen av byplanen, og disse temakartene vil i stor grad bli videreutviklet i de kommende månedene som det skal arbeides med byplanen.



Foreløpig temakart for grønnstruktur. Mer detaljert kart vil bli utarbeidet videre i prosessen.

3 Oppsummering føringer

- 1) I revidert byplan skal det planlegges for et variert boligtilbud med en stor andel fleremmannsboliger og blokker.
- 2) Områdene for boligbygging innenfor dagens kommunedelplan er tilstrekkelig i neste planperiode. Det legges ikke inn større nye områder.
- 3) Det tas ikke inn nye boligområder utenfor bygrensen.
- 4) Behovet for næringsareal i kommende byplan blir dekket av arealer i dagens kommunedelplan, da disse er tilstrekkelig for kommende planperiode.