



Referat fra oppstartsmøte i plansaker

jmf. Pbl § 12-8.

<Ydalirtoppen, arealplanID: 2019004>

Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering	Planinitiativ mottatt:	21.02.2019
Eiendom:	Gnr./bnr. 31/1313	Planavgrensning:	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt
Saksnummer:	19/1045	Saksbehandler:	Henri Auer
Møtedato:	11.03.2019	Møtested:	KHF Jømna
Møtedeltakere Forslagstillere:	Elverum Tomteselskap v/ Anna-Thekla Tonjer Norges hus Elverum AS v/ Svein Tore Skoglund	anna-thekla.tonjer@elverumvekst.no elverum@norges hus.no sveint@vikingbygg.no	
Plankonsulent:	Norges hus AS v/ Ragnhild Hoff	Tlf: 40230553, e-post: ragnhild.hoff@norges hus.no	
Elverum kommune:	Henri Auer - arealplanlegger Erik Johan Hildrum - arealplanlegger Ingrid Vestby - byggesaksbehandler	henri.auer@elverum.kommune.no tlf: 45 91 98 532 Erik.Johan.Hildrum@elverum.kommune.no ingrid.Vestby@elverum.kommune.no	

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet

Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

Merknader:

WS



Planstatus for planområdet	Plannavn	Formål
Overordnet arealplan Samfunnsdelen	Området er avsatt til offentlig byggeområde. Forslaget er i tråd med kommunens målsetting om fortetting i sentrumsnære områder.	Gjennom utviklingen av Ydalir er det bestemt at ny barnehage i området ikke skal ligge der, men plasseres nede på området sammen med ny barneskole.
Reguleringsplan	Sagåa/Presmyra planID: 200801	

Hensikten med planarbeidet	
<p>Formål med planen er å regulere området til blokkbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Reguleringsformål som kan være aktuelle; Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, lek, veg, renovasjon. Planavgrensningen nord tilpasses mot skolen.</p> <p>Planområdet består av delar av gnr/bnr: 31/1313. Planområdet er ca 12,6 dekar.</p>	
Foreløpige rammer for utbygging	
Byggegrenser	Det skal minimum være byggegrense mot veg, friområder/grønnstruktur.
Utnyttelsesgrad	Min. boenheter. Maks. BYA.
Byggehøyder	Tidligere uttale om høyder for hele Ydalir er det beskrevet at etasjeantallet bør ligge innenfor 2-5etasjer men at: «På høyereliggende tomter i området vil det være tilrådelig å gå ned på antall etasjer, da flere tomter ligger eksponert og godt synlig fra store områder i Elverum. Synligheten gir også enda høyere krav til plassering av bygninger, utforming av bygningsvolum, høyde og fasadeuttrykk. Materialbruk og fargebruk vil være viktige elementer, og alle bygninger skal ha gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til de bygde og naturlige omgivelsene. God dokumentasjon på form og uttrykk er viktig».



ELVERUM KOMMUNE

	<p>Illustrasjonen viser 4 etasjer, hva er mest hensiktsmessig? Blir synlig i store deler av Elverum. Plassering av byggene vist på illustrasjonen, hva er tanken bak? Kan byggene vries noe? Kan det være aktuelt med variasjon av etasjer. Ta med vurdering høydevirkning/Fjernvirkning. Høyder, skal det være kotehøyder i stedet for meter? Eller begge deler.</p>
Uteoppholdsareal	<p>Lavblokk/høyblokk: 20 m², der min. 8 m² er privat og min. 8 m² er til felles uteopphold pr. boenhet. Se Byplan2030 bestemmelser.</p>
Parkering	<p>Masterplanens parkeringsnorm. Felles anlegg. Parkeringskjeller, ikke tillatt med overflate parkering utenfor hvert bygg. Skal være felles p-anlegg.</p>
Adkomst	<p>Adkomst fra Halvor Svenkerudsveg. Adkomst for bil til/fra Gamle Trysilveg stenges, adkomsten er ikke dimensjonert for mer biltrafikk. Vegnormen legges til grunn for adkomsten. Må være tilstrekkelig med bredde på interne vegene så at nødetatene kommer frem. Private vegger innenfor planområdet. Belysning innenfor område (private vegene). Se på kryssningen over sagåa fra Kjerneby, vises ikke i gjeldende plan. Må vises på plankartet.</p>
Vann- og avløp	<p>Privat fordelingsnett. Kan bli krav om brannkum, må undersøke.</p>
Overvann	<p>Overvann på egen tomt, blir private. Sagåa rinner vest for planområde. Økt tilrenning til Sagåa tillates ikke. Alternative flomveger må utredes ved styrtregn.</p>

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

<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<ul style="list-style-type: none">Planforslaget skal inneholde en konsekvens<u>vurdering</u> og ROS-analyse
	<ul style="list-style-type: none">Planbeskrivelsen skal inneholde en



<input type="checkbox"/> Ja	konsekvens utredning og ROS-analyse. <ul style="list-style-type: none">Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart.
Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning:	
Hva må utredes?	

Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet	
Tema	Merknad
Landbruk	Ikke noe spesielle forhold men må beskrives i planbeskrivelsen.
Kulturminner	Automatiske fredede kulturminner? Kulturminne vist på kart, må være borte nå? Status?
Natur	Må beskrives i planbeskrivelsen: Er det registrert rødlistede arter i området? Viktige naturtyper? Vilttrekk eller beiteområder? Er det vegetasjon som ønskes å bevares?
Friluftsliv	Sikring av fri ferdsel? F.eks på private veger, stier på privat grunn o.l. Er det behov for å sikre grønnstruktur? Skal grønnstrukturen være felles eller offentlig?
Samfunnssikkerhet og beredskap	Naturgrunnlag Flom – alternative flomveger? Støy fra Halvor Svenkeruds veg, støyrapport for Ydalir skole planen. Luftforurensning Radon Ras- og skredfare Tilgjengelighet for nødetater
Teknisk infrastruktur	ÅDT – høy belastning på vegnettet? Olav Sæters veg, Halvor Svenkeruds veg Adkomster fra Halvor Svenkeruds veg. Trafikksikkerhet for myke trafikanter Kollektivtilbud Snøopplag



ELVERUM KOMMUNE

	<p>Stigningsforhold på vegene Er det krav i vegnormen som må sikres i planen – adkomst, interne private vegene. Frisikt Kryssutforming Er det energiforsyning til området (Trafo)? Eget formål med hensynssone? Kollektivtrafikk Skal det kreves sykkelparkering – Masterplanen for Ydalir. Renovasjon – krav til felles areal? Plassering? Er vegene ulykkesbelastet? Ligger området innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme – Ja.</p>
Barn og unge Uteoppholdsareal UU Folkehelse	<p>Det skal opparbeides lekeplass Er det skole- eller barnehage i nærheten? Hvordan er kapasiteten? Er det områder i nærheten med mulighet for lek og opphold? Skal det opparbeides felles uteareal – alle aldersgrupper? Krav til privat uteareal – se Byplan2030 bestemmelser</p>
Struktur Estetikk Byggeskikk Byform	<p>Avstand til sentrum Beliggenhet Sol- skyggeforhold Høydevirkning Må det tas hensyn til høydeforskjeller Krav til parkeringskjeller Hensyn til adkomstsoner Er det spesiell utforming som må kreves/vurderes? F.eks. takform, vinduer o.l. Fortetting – forringes bokvaliteten?</p>
Annet	<p>Er det uklare eiendomsgrenser innenfor området? – ja Vil tiltaket føre til ulemper for naboer e.l.? Vil tiltaket berøre annenmanns grunn? F.eks. veg, anleggsområde.</p>

Hvilke vedlegg skal planforslaget inneholde?	
Merknader	
Illustrasjonsplan	
Fotomontasjer	
3D - presentasjoner	
Høydeprofiler/snitt	
Støyrapport	Må sjekke om støyrapporten for Ydalir skole er tilstrekkelig.
Synbarhetsanalyse	

Er det behov for informasjon og medvirkning utover kravene i pbl.?

27



- Forhåndsuttalelser fra offentlige myndigheter
- Direkte dialog med berørte parter
- Informasjonsmøte/folkemøte

Rekkefølgebestemmelser

<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen forutsetter bestemmelser knyttet til gjennomføringen av planen	Igangsettings-tillatelse	Bruks-tillatelse
Støyskjerming		
Kjøreveg - Belysning		
Fortau/gang- og sykkelveg - Belysning		
Vann- og avløpsnett		
Håndtering av renovasjon		
Lekeplass/uteoppholdsareal		
Sykkelparkering		
Stenging av adkomster/avkjørsler		

Merknader:

Adkomst fra Gamle Trysilveg stenges.

Utbyggingsavtale, kommunalteknisk avtale

- Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale
 - Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale med kommunen.
 - Varsles samtidig med planarbeidet
- Det er behov for kommunalteknisk avtale

Er det forhold hvor forslagsstiller og kommunens ikke er enige?

62



Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling: Så fort som mulig.

Forslagsstillers planlagte tidspunkt for oversendelse av komplett planforslag: Etter sommeren.

Forslagsstiller er kjent med at kommunen har en frist på 12 uker fra komplett planforslag er mottatt til planen behandles i formannskapet.

Gebyr - private reguleringsplaner

Ved detaljregulering:

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Fakturagrunnlag for 2019: 12,6 daa

Totalt: 84 630 kr.

Gebyrer beregnes etter tidspunkt for innsending av komplett planforslag. Beregnes etter størrelse på planområdet eller ved plassering i sentrum.

Fakturaadresse:

Navn: Vikingbygg AS
Organisasjonsnummer: 971 002 263
Adresse: Vindheiavegen 29
Postnr. & sted: 2406 Elverum

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,



ELVERUM KOMMUNE

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.

Det bekreftes at møtereferatet er lest og godkjent og at forslagsstiller er kjent med vedlegg I, II og III.

Forslagsstiller:

Dato: 09-04-2019

for Norgeshus Elverum As

Kommunen:

Dato: 09-04-2019

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

jmf. Pbl § 12-8.

<Ydalirtoppen, arealplanID: 2019004>



VEDLEGG I

Planer, vedtekter og retningslinjer med betydning for planarbeidet
Kommunale
<input checked="" type="checkbox"/> Klima og energiplan <input checked="" type="checkbox"/> Hovedplan for vann- og avløp <input type="checkbox"/> Gatebruksplan <input type="checkbox"/> Kulturvernplan <input type="checkbox"/> Folkehelseplan <input type="checkbox"/> Trafikksikkerhetsplan <input checked="" type="checkbox"/> Vegnorm <input checked="" type="checkbox"/> VA-norm (www.va-norm.no/) <input type="checkbox"/> Vedtekter for skilt og reklame <input checked="" type="checkbox"/> Vedtekter for tilknytning til fjernvarme <input type="checkbox"/> Restriksjoner for drikkevann <input checked="" type="checkbox"/> Veileder for bruk av tre
<u>Kommunale planer</u>
Statlige
<input checked="" type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014 <input checked="" type="checkbox"/> Om barn og planlegging, T-2/08 <input type="checkbox"/> Planlegging av riks- og fylkesveger, T-1057 <input type="checkbox"/> Verna Vassdrag, T-1078 <input checked="" type="checkbox"/> Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016 <input checked="" type="checkbox"/> Retningslinjer for luftforurensning i arealplanlegging, T-1520 <input checked="" type="checkbox"/> Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar <input type="checkbox"/> FOR 2008-06-27 nr 742: Rikspolitiske bestemmelser for etablering av kjøpesentre <input checked="" type="checkbox"/> Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, vedtatt ved kongelig resolusjon 12.juni 2015.
<u>Kommunal planlegging - Regjeringen</u> <u>Veiledere om planlegging etter plan- og bygningsloven - Regjeringen</u>



VEDLEGG II

Rutiner i forbindelse med varsel om oppstart	
	Merknader
1. Kommunen oversender nødvendig informasjon	<ul style="list-style-type: none">• Varslingsliste• Maler• Sosi-filer for omkringliggende planer o.l.
2. Plankonsulent oversender forslag til brev samt annonse med tilhørende plangrense i sosi.	Sosi- filen skal kun inneholde RpGrense og RpOmråde sammen med andre pålagte egenskaper.
3. Kommunen vurderer innsendt materiale og kommer med eventuelle tilbakemeldinger.	Ved KU-krav vedlegges planprogrammet til gjennomsyn.
4. Endelige varslingsdokumenter oversendes kommunen med kunngjøringsdato.	Må sendes til kommunen senest 1 uke før kunngjøring.
5. Kommunen kunngjør planoppstart, på vegne av forslagsstiller, på kommunens hjemmeside. Kommunen viser til at kommentarer etc. skal sendes til plankonsulenten. Planomriss	Samtidig med kunngjøring i avis.
6. Merknader som mottas i forbindelse med varsel om oppstart oversendes samlet til kommunen etter fristen har gått ut.	



VEDLEGG III

Rutiner og krav i forbindelse med innsendelse av planforslaget:	
Rutinebeskrivelse	Merknader
<ol style="list-style-type: none">1. Kommunen anbefaler at planen sendes inn <u>uformelt</u> til kommunen for gjennomsyn og kontroll.2. Kommunen oversender sine kommentarer og tilbakemeldinger snarest mulig.3. Eventuelle rettinger og endringer i plandokumentene. Uavklarte momenter må avklares/håndteres.4. Planen sendes inn <u>formelt</u> når kommunen gir tilbakemelding på at planforslaget anses som komplett.	<p>Forslagsstiller får tilbakemelding på om planen anses å være komplett og kan tas til behandling.</p> <p>I enkelte planprosesser vil det kunne være aktuelt med et arbeidsmøte for å gå gjennom dokumentene i fellesskap samt se på eventuelle endringer.</p> <p>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 og ikke direkte til saksbehandler.</p>
Planforslaget skal inneholde:	
Plankart Sosi-fil Bestemmelser Planbeskrivelse ROS-analyse Sjekkliste for naturmangfold Eventuelle utredninger/rapporter	Både pdf- og word-format. Både pdf- og word-format.

