



## Planbeskrivelse

### Reguleringsplan for Bjørk, Elverum Kommune

Plan ID 2014006

Planen utarbeidet for Alfarheim Eiendom AS

*Planen er utformet i samsvar med plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften §9*



Bilder 1 og 2 fra planområdet

## **1. Bakgrunn**

### *1.1 Hensikten med planen*

Formålet med planen er å omregulere arealet for høyere utnyttning og konsentrert bebyggelse. Bebyggelsen skal være konsentrert småhusbebyggelse i form av 4 mannsbolig i 2 etasjer med tilhørende infrastruktur, uteoppholdsareal og lekeplass.

Siden området grenser mot Rv. 2 vil det være nødvendig med støytiltak, det planlegges støyskjerming i form av støyvoll med skjerm, dette vil også komme eksisterende bebyggelse til gode.

### *1.2 Forslagstiller, plankonsulent*

Planen fremmes av Alfarheim Eiendom AS. Konsulent for planarbeidet har vært

Bygg-Team as v/ Line Nordholm Karlstad.

Grunneiere innenfor planområdet er Alfarheim Eiendom AS og Statens Vegvesen.

### *1.3 Tidligere vedtak i saken*

Det er ingen tidligere vedtak i reguleringsaken

### *1.4 Utbyggingsavtaler*

Det vil ikke være aktuelt med utbyggingsavtaler i forbindelse med planen.

### *1.5 Konsekvensutredning*

Det settes ikke krav til konsekvensutredning. Planbeskrivelsen tar likevel opp temaer som naturlig hører med i utredning til en detaljplan, dette går på virkninger for miljø og samfunn som en følge av tiltakene i planforslaget. Tema som er vurdert er automatisk fredede kulturminner, tilstrekkelige og egnede uteoppholdsarealer for barn og unge og støy. Det er også gjort en ROS analyse, denne følger som vedlegg 5.

## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel 2010-2022, vedtatt 22.06.2011.



Bilde 3, utsnitt fra kommuneplanens arealdel

## 2.2 Gjeldende reguleringsplan

- Hanstad øst for Rv. 3



Bilde 4, utsnitt fra gjeldende reguleringsplan

### *2.3 Tilgrensende planer*

- Plan-ID 199702, Gang- og sykkelveg – Hanstad-Østerhaug vedtatt 26.01.1998
- Plan-ID 197709, Ingunnly vedtatt 01.06.1979
- Plan-ID 198704, Hanstad Helset vedtatt 12.12.1988

### *2.4 Kommunale temaplaner*

- Klima og energiplan
- Hovedplan for vann- og avløp
- Folkehelseplan
- Trafikksikkerhetsplan
- Vedtekter for tilknytning fjernvarme
- Veileder for bruk av tre

### *2.5 Rikspolitiske retningslinjer*

- T-5/93 Samordnet Areal- og transportplanlegging
- T-2/08 Om barn og planlegging
- T-1057 Riks- og fylkesveger
- T-1442/2012 Retningslinjer for støy i arealplanlegging
- T- 1520 Retningslinjer for luftforurensning i arealplanlegging

### 3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

#### 3.1 Beliggenhet, oversiktskart og planavgrensning.

Området ligger sør i Elverum på østsiden av Glomma, øst for RV2. Avstand fra sentrum er ca. 2,5 km.



Bilde 5, oversiktskart som viser planområdets plassering i forhold til sentrum i Elverum

### 3.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdets størrelse er ca. 4,3 daa. Avgrensning mot regulert vegkant i øst, eiendomsgrenser i nord, sør og vest.



Bilde 6, planens avgrensning

### 3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk innenfor planområdet er bolig. Det er oppført en eldre bolig med tilhørende uthus, øvrig areal er felles privat adkomstveg og hage.

Tilstøtende områder består av boligbebyggelse, Johan Falkbergets veg og Rv. 2.

### 3.4 Stedets karakter

Eksisterende bygning på eiendommen i Johan Falkbergets veg 61 er eldre enebolig i en etasje med sokkel, boligen skal bestå. Tomten bærer preg av å være gjengrodd.

### 3.5 Struktur og estetikk

Området bærer preg av 50-70 tallets arkitektur og estetikk med volum, form og fasadeuttrykk fra datiden, mens en del nyere innslag av arkitektoniske former er bragt inn på tilbygg og enkelthus. Det gjenspeiler seg i forskjellig uttrykk, type bebyggelse, fortetting og utbygging av eksisterende bygg.

### 3.6 Eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i et område med både eldre og nyere bebyggelse, det er hovedvekt av eneboliger i en og to etasjer, men en finner også noen tomannsboliger. Den eksisterende bebyggelsen er stort sett saltaks hus, innslag av pulttak. Det har skjedd en del fortetting i nærområdet. Gode muligheter for lek og friluftaktiviteter, spesielt fordi området ligger nært marka (Svartholtet) samt skoleområde. Det foreligger byggetillatelse på støyvoll mot RV2, høyde 2,5 meter, denne er under opparbeidelse.



Bilde 7,8 og 9, bebyggelse rundt planområdet

### 3.7 Landskap

- Topografi og landskap. Innenfor planområdet er det både lett skrånende terreng og flatt bearbeidet terreng, midt i planområdet er terrenget flatest. Området ligger ca. 183 m.o.h.
- Solforhold betegnes som gode, åpne arealer og avstand til annen bebyggelse og skog gjør at det vil være solrikt, spesielt godt mot sør og vest.
- Lokalklima beskrives som typisk innlandsklima preget av tørr luft, kalde snørike vinter og begrenset med års nedbør.



### 3.8 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrert kulturminner på planområdet, ref. brev fra Hedmark Fylkeskommune datert 12.05.2015 vedlegg nr. 1

### 3.9 Naturverdier og naturmangfold

Under planarbeidet er det gjort en vurdering av konsekvenser iht. lov om naturmangfold §§ 7,8-12. Vurdering av kunnskapsgrunnlaget på bakgrunn av områdets verdi for truede eller prioriterte dyre- eller plantearter eller naturtyper. Vurdering av naturmangfold og påvirkning økosystem, samt evt. tiltak for å hindre eller begrense skade på dette.

Det er ikke spesielle naturverdier innenfor planområdet. Sjekkliste naturmangfold følger som vedlegg til planbeskrivelsen, vedlegg nr. 2

### 3.10 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ingen spesiell rekreasjonsverdi.

### 3.11 Landbruk

Det er ikke dyrkbar jord eller skog innenfor planområdet.

### 3.12 Trafikkforhold

- Hoved adkomstveg fra Johan Falkbergets veg i eksisterende avkjørsel i planområdets sør/østre hjørne.
- Vegsystem. Adkomstveg i ca. 3 meters bredde til 2 eksisterende eneboliger, vegen har ikke fast dekke og er uten fortau og grøfter.
- Trafikkmengden i Johan Falkbergets veg er ukjent, Rv. 2 vest for planområdet har en ÅDT = 5500.
- Ulykkessituasjon. Planområdet ligger i et ikke ulykkesbelastet område.
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter. Fartsgrensen i Johan Falkbergets veg er 30 km/t, det er etablert fartsdumper på deler av strekningen mellom skole, barnehage og butikk med servicetilbud.
- Kollektivtilbud. Det er busstopp for ringbussen ca. 200 meter fra planområdet. Bussen gir god dekning med en buss i timen fra morgen til ettermiddag, med enda bedre dekning ved arbeidshagens begynnelse og avslutning og typisk timeplan for videregående skoler.



Bilde 10, eksisterende adkomstveg til planområdet

### 3.13 *Barn og unges interesser*

Planområdet har i hovedsak blitt brukt som hage til den eksisterende eneboligen på eiendommen, denne har vært inngjerdet. Nærmeste lekeplass ved Hanstad skole ca. 350 meter.

### 3.14 *Sosial Infrastruktur og andre servicetilbud*

- Skolekapasitet, Hanstad barne- og Ungdomsskole med lokaler og fasiliteter for idrett og annet i en avstand av 350 meter.
- Barnehagedekning, Elverum kommune ønsker å tilby alle småbarnsforeldre et godt og brukertilpasset barnehage tilbud. Det gjøres gjennom et mangfold av kommunal og private barnehager, tilsammen 18 stykker. I en radius av en kilometer ligger de to nærmeste barnehagene, Solkroken Barnehage og Bakkebygrenda barnehage.
- Annet, Butikk med post i en avstand av 350 meter. Elverum kommunesenter Leiret ligger ca. 2,5 km fra planområdet, her finnes kommuneadministrasjon, kirke, butikker, sykehus, foreningsliv og annet.

### 3.15 *Universell tilgjengelighet*

Planområdet har i dag ikke universell tilgjengelighet.

### 3.16 *Teknisk infrastruktur*

- Vann og avløp, tilgjengelig via ett tilkoblingspunkt i Johan Falkbergets veg
- Strøm tilgjengelig fra trafo 1040 «Ingunnly»
- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Elverum fjernvarme men ligger veldig langt unna

hovedledningsnett, ref. mail av 23.06.2015 fra Eidsiva marked as (vedlegg nr. 3). Størrelsen på utbyggingen anses ikke å være forenlig med store investeringer i alternative energikilder. Boligene skal imidlertid prosjekteres med redusert energibehov iht. TEK10.

### 3.17 *Grunnforhold*

- Stabilitetsforhold, grunnen består av grus og sand.
- Ledninger, innenfor planområdet er ledninger for strøm og telefon i luftstrek.
- Rasfare, det er ingen rasfare i området

### 3.18 *Støyforhold*

Planområdet grenser inn mot Rv. 2 og er belastet med støy fra denne. Det foreligger støyrapport fra konsulenten Arealtek AS av 17.09.2015 . Det vil være nødvendig med tiltak i form av støyskjerm. Det foreligger byggetillatelse for støyskjerm med høyde 2,5 meter mot RV2, bygging av denne pågår. Denne støyskjermen vil være tilfredsstillende for å skjerme nye boliger og uteoppholdsarealer. Støyrapport følger som vedlegg til planbeskrivelsen, vedlegg nr. 4.

### 3.19 *Luftforurensning*

Luftforurensning må vurderes i gjennom planarbeidet.

### 3.20 *Risiko og sårbarhet*

ROS analyse foreligger som vedlegg 5 til denne planbeskrivelsen

- Rasfare, planområdets beskaffenhet tilsier at det ikke er risikofylte forhold forbundet med ras på eiendommen.
- Flomfare, Åpent bekkeløp følger Johan Falkbergets veg, øst for planområdet. Bekkeløpet har varierende vannføring, det er ikke fare for at dette vil gi ulemper og skader for planområdet da dette ligger vesentlig høyere i terrenget. NVE er informert om planene, de har ingen spesielle merknader til disse, ref. tilbakemelding av 06.05.2015 vedlegg nr. 6
- Vind, ingen spesiell risiko
- Støy, området er støyutsatt, støyrapport foreligger. Tiltak vil være nødvendig, og krav til skjerming må nedfelles i planbestemmelsenes rekkefølgekrav.
- Luftforurensning fra RV 2. Veggen har en ÅDT lavere enn det som er grense hvor det inntrekrav om utredning av luftkvalitet.
- Forurensning i grunnen, planområdet ligger i et etablert boligområde, ingen kjent industrivirksomhet på eller i nærheten av området som tilsier at grunnen er forurenset.
- Beredskap og ulykkesrisiko. Utrykningsetater politi, brannvesen og ambulanse er lokalisert i sentrum ca. 2,5 km. fra planområdet. Det er tilgjengelighet for nødsetater

fra flere kanter, ved evt. veg stengning vil det være mulig å benytte andre omkjøringsveger. Utrykningstid for nødetater vil være ca. 7 minutter.

- Annet, ingen andre kjente relevante tema.

### 3.21 *Næring*

Det er ikke næring tilknyttet planområdet.

### 3.22 *Analyser/utredninger*

Støykonsulent Arealtek har vurdert støy, denne utredningen viser at det er risikofylte forhold forbundet med støy, og at tiltak er nødvendig. Rapporten dokumenterer hvilke tiltak som er nødvendig og følger som vedlegg nr.4

## 4 **Planprosessen**

### 4.1 *Oppstartsmøte, medvirkningsprosess, varsel om oppstart*

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisa Østlendingen 17.04.2015, samt på kommunens nettsider [www.elverum.kommune.no](http://www.elverum.kommune.no) Varsel om planoppstart ble sendt ut i brev form til berørte parter 07.04.2015. Høringsfristen ble satt til 15.05.2015.

Oppstartsmøte med Elverum kommune 28.08.2014

### 4.2 *Oppsummering av innkomne uttalelser ved varsel om planoppstart*

Det er mottatt 6 merknader til oppstarts meldingen, alle så nær som 1 fra offentlige instanser.

**NVE**, mail av 06.05.2015, vedlegg nr. 6. Ingen spesielle merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet.

**Midt-Hedmark Brann og redningsvesen IKS**, brev av 16.04.2015, vedlegg nr. 7. Henviser til bestemmelsene i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift TEK 10 kapittel 11. Tilgjengelighet for brannvesenet må sikres ved bæreevne, bredde og oppstilling-/snuplasser for utrykningsbiler.

Vurdering: Innspill fra brannvesenet ivaretas og sikres gjennom planarbeidet ved adkomst og tilgjengelighet.

**Hedmark Fylkeskommune**, brev av 12.05.2015, vedlegg nr. 1. Forutsetter at planarbeidet søker tilfredsstillende løsninger som tar hensyn til terreng, vegetasjon, vegløsninger, lekeareal, grøntareal, vann- og avløp og eksisterende bebyggelse og omkringliggende omgivelser. Universell utforming skal legges til grunn ved utarbeiding av planen. Ber også om at det legges til rette for medvirkning og at barn – og unges interesser blir ivaretatt på en god måte. Tiltaket berører ikke nyere tids kulturminner og det er ikke opplysninger i arkivet

om automatisk fredede kulturminner. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner skal arbeidet straks stanses og melding om funn sendes kulturminneavdelingen i Hedmark Fylkeskommune.

Vurdering: Innspill fra Hedmark Fylkeskommune ivaretas og sikres gjennom planarbeidet.

**Statens vegvesen**, brev av 15.05.2015, vedlegg nr. 8. Vegvesenet påpeker at planlagt støyskjerming og plassering av carporter er for nære veg midte. Byggegrense bør anlegges i en avstand på 20 meter fra senter veg, det kan likevel være aktuelt å etablere støyskjerming i byggeforbudssonen. Forutsetter videre at det legges opp til relevante støyskjermingstiltak som harmonerer med omgivelsene slik at det kan etableres helhetlige løsninger langs vegen.

Vurdering: Innspill fra Statens vegvesen om byggegrense ivaretas og sikres gjennom planarbeidet, det foreligger byggetillatelse for støyskjerming i, bygging av denne pågår.

**Fylkesmannen i Hedmark**, brev av 13.05.2015, vedlegg nr. 9. Fylkesmannen forutsetter at planforslag vil bli utarbeidet i tråd med overordnet plan, og at det tas hensyn til nasjonale mål og føringer. Det er ingen andre vesentlige merknader, men Fylkesmannen legger til grunn at han får uttale seg når et evt. planforslag legges ut på offentlig høring.

Vurdering: Innspill fra Fylkesmannen i Hedmark ivaretas og sikres gjennom planarbeidet.

**Naboer til planområdet**, brev datert 14.05.2015, vedlegg nr. 10. Som naboer er disse opptatt av at bredden på den eksisterende adkomstvegen ikke er tilrettelagt for den trafikken som blir på området ved utbyggingen, utvidelse av vegen må gjøres med areal fra Bjørk. De ønsker også at det ikke søkes dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser da dette vil få konsekvenser for mønehøyder og utnyttelsesgrad, de ønsker heller at det bygges to-mannsboliger med andre vegløsninger.

Vurdering: Vedr. eksisterende adkomstveg, denne vegen skal brukes som videre adkomstveg, det er riktig at denne ikke har tilfredsstillende bredde og kvalitet som vil være nødvendig for økt trafikk. Dette er ivaretatt i planarbeidet, vegen vil bli utvidet med areal fra Bjørk og vegen bli opprustet.

Det søkes ikke om dispensasjon i forhold til gjeldende plan, området detaljreguleres iht. dagens lover, nasjonale mål og føringer. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av firemannsboliger med tilhørende infrastruktur og lek- uteoppholdsareal.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk/reguleringsformål

- *BKS konsentrert småhusbebyggelse*
- *BLK lekeplass*
- *SKV kjøreveg*
- *BRE renovasjon*

## 5.2 Reguleringsformål og løsninger

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

### *Bygge områder for konsentrert småhusbebyggelse BKS (kode 1112)*

Innenfor bygge områdene BKS tillates bygging av konsentrert småhusbebyggelse i form av 4 mannsbolig samt garasje/ute bod. Parkeringsplasser og hage/rekreasjon/uteområde skal også inngå i disse arealene. Maksimal gesimshøyde er cotehøyde 191,5 høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Tillatt utnyttning innenfor disse områdene er %BYA =35%. Parkeringskravet er minimum 1,5 plasser pr. boenhet. Byggegrenser er angitt på plankartet. For eiendom Gnr. 34 Bnr. 134 tillates maksimal mønehøyde for bolig på 8 meter målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå. For annen bebyggelse er maksimal mønehøyde til planert terrengs gjennomsnittsnivå 5,5 meter. Maksimal utnyttelsesgrad er %-BYA= 35%

Mot RV. 2 vil byggegrensen være 20 meter målt fra veg midte. Det tillates støyskjerm mellom byggegrensen og eiendomsgrensen, på denne måten vil arealet bli skjermet mot støy samtidig som bebyggelsen vil ligge usjenert på innsiden av støyskjermen og en unngår konflikt med riksvegen

### *Lekeplass merket f\_Lek, (kode 1610)*

Lekeplass ligger sentralt plassert i planområdet, denne skal være felles og disponeres av beboerne innenfor området. Plassen skal opparbeides med minimum sandkasse og sittegruppe. Lekeplassen med adkomst skal ha universell utforming i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 og TEK 10 og skjermes mot støy i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging tabell 2 i T-1442. Det er i reguleringsbestemmelsene lagt inn rekkefølgekrav om at lekeplass med tilhørende støyskjerming må opparbeides før en kan få midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boligtiltak innenfor området. En illustrasjonsplan som viser hvordan uteoppholdsarealet skal utformes skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse.

### *Renovasjonsanlegg merket f\_BRE ( kode 1550)*

Felles anlegg for søppelhåndtering, dette opparbeides med nedgravde tanker og tilfredsstillende adkomst for henting av avfall.

### Samferdsel og infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

#### *Kjøreveg merket f\_SKV1, f\_SKV2, f\_SKV3 (kode 2010)*

Adkomstvegen f\_SKV1 er adkomstveg fra Johan Falkbergets veg for eiendommene innenfor planområdet. Direkte avkjøringer fra eiendommer ut på f\_SKV1 er merket med avkjørsels pil på plankartet, plasseringen er retningsgivende og kan sidevegs forskyves.

f\_SKV2 og f\_SKV 3 er adkomstveger for levering av varer og andre korttids ærend samt parkering. Avkjøringer fra eiendommer er merket med avkjørsels pil på plankartet, plasseringen er retningsgivende og kan sidevegs forskyves.

#### Hensynssone (PBL § 12-6)

##### *Støyskjerming (kode 1227)*

Det legges til rette for støyskjerming i utkanten av planområdet for å skjerme mot støy fra RV. 2. Støyskjermen skal anlegges helhetlig for et godt estetisk uttrykk, det er rekkefølgekrav til støyskjermen nedfelt i planbestemmelsene.

##### *Frisikt (kode 1222)*

Det er tegnet inn frisiktlinjer for avkjøringer i planen, krav til frisikt er også innarbeidet i planbestemmelsene. Vegvesenets håndbok, veg – og gatenormaler N 100 ligger til grunn for disse.

#### *5.3 Bebyggelsens plassering og utforming*

Planforslaget legger opp til etablering av boliger i konsentrert småhusbebyggelse i form av 3 stk. fire mannsboliger. Byggegrense planlegges 10 meter fra veg midte i Johan Falkbergets veg og 20 meter fra veg midte i Rv. 2. Boligene legges med balkonger mot vest, leiligheter i 1. etg. vil ha utgang direkte til felles uteoppholdsarealer og lekeplass, leiligheter i 2. etg. får adgang til leke- og uteoppholdsarealer via gangveg mellom boligene. Bygninger legges rundt leke og uteoppholdsarealer, slik blir disse i tillegg til støyskjermet naturlig skjermet for støy og trafikk.

Eksisterende bolig, denne tomten reguleres med samme formål som øvrig planlagt bebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse.

#### *5.4 Bebyggelsens høyde*

Høydemessig legges boligene ca. 1 meter over høyde på veg med ok ferdig grunnmur ca. 182,7, dette vil være naturlig og riktig i forhold til veg som ligger på ca. 181,5. Det planlegges garasje og parkeringsanlegg med 2 carporter og 2 uteboder beliggende på motsatt side av leke- og uteoppholdsarealer. Carporter ligger ca. 1 meter høyere enn boliger med ok ferdig grunnmur ca. 183,4. Terrenget ved lekeplassen blir senket noe, gangveg mellom boliger, lekeplass og garasjer tilrettelegges med universell utforming. Den økte byggehøyden gir ikke

negative konsekvenser for solforhold på tilgrensende bebyggelse da avstand til annen bebyggelse er stor. Alle høyder tar utgangspunkt i høydegrunnlag NN 1954.

### *5.5 Grad av utnyttning*

% utnyttelsesgrad settes til % BYA = 35%. Maksimal tillatt cotehøyde er vist på plankartet for området BKS, for området BFS er maksimal tillatt høyde angitt i tilhørende reguleringsbestemmelser.

### *5.6 Antall leiligheter og leilighetsfordeling*

Planforslaget legger opp tilsammen 12 leiligheter fordelt på 3 stk. 4 mannsboliger. Eksisterende bolig består av 2 leiligheter.

### *5.7 Bomiljø/ Bokvalitet*

Prosjektet legger opp til en bebyggelse med felles ute- og lekeoppholdsarealer for beboere i firemannsboliger. Uterommet vil få mye sol og være et attraktivt møtested. Området er attraktivt for flere grupper av befolkningen, det er god dekning med skole og barnehager i området, nærhet til friarealer i Svarholtet avstand ca. 1 km. med stier, god bussforbindelse til sentrum og nærbutikk med post rett i nærheten. Parkering og adkomstarealer legges i hovedsak i ytterkant av området og gir dermed et trafikksikkert uteområde.

Uteoppholdsarealer for enebolig på egen tomt, eiendommen ligger nært opp til lekeplass og det vil være naturlig at evt. barn i denne boligen har rett til å benytte felles lekeplass.

### *5.8 Parkering*

Minimum 3% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Beregning av parkeringsplasser er fastsatt i planbestemmelsene.

Parkeringsplasser etableres i hovedsak i planområdets vestre del, mot Rv. 2 med tillegg av noen plasser i direkte tilknytning til boliger. Parkering fordeles mellom carporter og utendørs overflateparkering. For eksisterende enebolig skal parkering foregå på egen eiendom.

Snø fra parkering og veger vil i hovedsak bli fjernet ved fresing ut i vegkanter og mot støyvoll. Det er plass til to brøytehauger i forbindelse med parkering, ved store mengder snøfall må en påregne å kjøre bort disse.

### *Tilknytning til infrastruktur og trafikkløsning*

Kommunaltekniske planer som omfatter overvann, vann og avløp skal godkjennes av kommunen og kommunalteknisk avtale skal være inngått før igangsettingstillatelse gis.

Johan Falkbergets veg er en kommunal veg, hoved adkomst til planområdet etableres fra denne og inn på eksisterende avkjøring. Det er i tillegg planlagt etablert to bi avkjørsler, i



hovedsak for leveranser, henting av avfall og parkering. Frisiktlinjer er tegnet inn på plankartet.

### 5.9 *Utforming av veger*

Stigning på adkomstveg inn i planområdet skal holde krav til universell utforming der det er mulig. Det gjøres ingen endringer på den allerede regulerte Johan Falkbergets veg. Bredden på eksisterende veg inn i planområdet utvides fra bredde 5 meter til bredde 6 meter.

#### 5.10 *Krav til samtidig opparbeidelse*

Adkomst til planområdet opparbeides og utvides samtidig som byggeprosjektet.

#### 5.11 *Tilgjengelighet for gående og syklende*

Det er ikke fortau langs Johan Falkbergets veg, det er etablert fartsreducerende tiltak i form av fartsdumper langs deler av strekningen. I forbindelse med utbygging innenfor planområdet skal det etableres ytterligere 2 fartsdumper for å trygge gående og syklende.

#### 5.12 *Felles atkomstveger/eiendomsforhold*

Hoved adkomstveg vil være felles privat, bi-adkomstveger vil være felles privat.

#### 5.13 *Universell utforming*

Felles uterom og alle arealer tilknyttet offentlig ferdsel skal så langt det er mulig ha universell utforming. Gangveg mellom garasje og parkeringsanlegg og boliger, leke- og uteoppholdsarealer opparbeides med slik utforming. I tillegg vil lekeplass anlegges med universell utforming.

#### 5.14 *Uteoppholdsareal*

Privat og felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal anlegges mellom boligbebyggelsen og parkeringsanlegg, opparbeidet til lek-/uteareal uten biltrafikk, arealene opparbeides parkmessig. I tillegg kan balkonger brukes til privat uteoppholdsareal. Størrelse på lekeplass ca. 0,4 daa. For eksisterende bolig brukes egen eiendom til privat uteoppholdsareal.

#### 5.15 *Offentlige friområder*

Det er ikke offentlige friområder innenfor planområdet.

#### 5.16 *Landbruksfaglige vurderinger*

Planområdet omfatter ikke landbruksarealer.

#### 5.17 *Kollektivtilbud*

Det er busstopp for ringbussen ca. 200 meter fra planområdet. Bussen gir god dekning med en buss i timen fra morgen til ettermiddag, med enda bedre dekning ved arbeidssdagens begynnelse og avslutning og typisk timeplan for videregående skoler. I tillegg finne holdeplass for rutebuss langs Rv. 2 ca. 300 m. fra planområdet.

#### 5.18 *Kulturminner*

Det er ikke registrert kulturminner av nyere tid innenfor planområdet, heller ikke automatisk fredede kulturminner.

#### 5.19 *Sosial infrastruktur*

Planområdet og den planlagte utbyggingen er av mindre karakter, og det ventes ikke at en utbygging av området vil legge stort press på sosial infrastruktur eller servicetilbud.

#### 5.20 *Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett*

El og telekabler: status og kvalitet forutsettes avklart v/oppstart byggesøknad. Plan for håndtering av vann- og avløp skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse.

#### 5.22 Plan for avfallshåndtering

Det etableres felles avfallsbehandling for beboere i firemannsboliger, plassering av dette er inntegnet på plankartet. Valgt løsning er nedgravde tanker.

#### 5.21 *Avbøtende tiltak/løsninger ROS*

Som avbøtende tiltak i forhold til støy etableres støyskjerming mot Rv. 2. Det settes rekkefølgekrav i planbestemmelser for opparbeidelse av denne.

#### 5.22 Krav om rekkefølgebestemmelser

Det er satt konkrete krav til rekkefølge i planbestemmelsene. Dette gjelder støyskjerming, lekeplass, planer for håndtering av overvann, vann- og avløp og løsning for avfallshåndtering.

### 6 **Virkninger og konsekvenser av planforslaget**

#### 6.1 Overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer

Planforslaget er i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer og formål i kommuneplanen og medfører ingen andre endringer i forhold til denne.

**T-1057 Riks- og Fylkesveger og T-5/93 Samordnet areal- og transportplanlegging** skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan og bygningsloven. Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk og effektivt ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkutvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen og det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

*Kommentar:* Utvikling av boligområdet Bjørk med kort avstand til busstilbud og overordnet vegnett anses å være i samsvar med RPR-ATP. Trafiksikkerheten i området anses som god, etablering av fartsreducerende tiltak i form av ytterligere fartsdumper kommer både eksisterende og planlagt bebyggelse til gode. Ved etablering av ny støyskjerm stenger en stikkveg ut på Rv. 2 og hindrer villkryssing av denne. Det er eksisterende underganger både sør og nord for planområdet for sikker kryssing av Rv. 2.

#### **T-2/08 Om barn og Planlegging og T-1/95 Barn og planlegging**

Formålet med rundskrivene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gi kommunen bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Begge rundskriv er forankret i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

*Kommentar:* Lekeplass ligger sentralt plassert i planområdet, denne skal være felles og disponeres av beboerne innenfor området. Plassen skal opparbeides med minimum sandkasse og sittegruppe. Lekeplassen med adkomst skal ha universell utforming i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 og TEK 10 og skjermes mot støy i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging tabell 2 i T-1442. Det er i reguleringsbestemmelsene lagt inn rekkefølgekrav om at lekeplass med tilhørende støyskjerming må opparbeides før en kan få midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boligtiltak innenfor området. På bakgrunn av befaringer i området kan en fastslå at det ikke er naturlige lekeplasser eller turstier innenfor planområdet, og planforslaget vil dermed ikke komme i konflikt med slike hensyn/interesser.

### ***T-1442/2012 Retningslinjer for Støy i arealplanlegging***

Alle nye reguleringsplaner bør vise støysonekart som er tilgjengelig innenfor planområdet på egnet måte. Så tidlig som mulig i planprosessen skal det foretas støyfaglig utredning der støynivåene stadfestes i kart for representative høyder som ved fasader og uteoppholdsareal.

Kommentar: RV 2 er i vegnetts plan for Hedmark klassifisert i funksjonsklasse A, nasjonal hovedveg. Fartsgrensen på RV2 forbi planområdet er i dag 60 Km/t. Støyrapport fra Arealtek AS datert 17.09.2015 er brukt i støyvurderinger. Deler av planområdet ligger i gul sone på dette kartet og tiltak er nødvendig, det foreligger byggetillatelse for støyskjerm mot RV 2, bygging av denne pågår.

Støyskjermingen som planlegges i forbindelse med reguleringsplan og ny boligbebyggelse vil dekke dagens myndighetskrav og gi en helhet på støyskjermingen. Som støyskjerming benyttes kombinasjon av voll og skjerm 1 meter voll og 2 meter skjerm. Kombinasjon voll/skjerm gir mindre refleksjon av støy til motsatt side av veien.

Det er avsatt areal i reguleringsplanen til støyskjerm, det er også medtatt som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene til planen.

### ***T-1520 Retningslinjer for luftforurensning i arealplanlegging***

Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensning gjennom god arealplanlegging. Luftforurensning bør kartlegges i en gul og en rød sone. Det vil i hovedsak være aktuelt i kommuner med byområder hvor største trafikkmengde er over 8.000 ÅDT, eller hvor det er større punktutslipp.

Kommentar: Det er ikke krav til utredning av luftkvalitet siden ÅDT ikke overstiger 8. 000 på RV2, det er heller ikke større punktutslipp i området.

#### ***6.2 Landskap***

De nye volumene passer godt inn i landskapet på grunn av eiendommens høydeforskjeller. Den nye bebyggelsen følger terreng og høyder slik øvrig bebyggelse i området gjør.

#### ***6.3 Stedets karakter***

Volumene er noe større, men følger samme struktur som eksisterende bebyggelse langs Johan Falkbergetsveg. Disse passer godt på denne tomten, da det høyere terrenget mot vest er med å dempe inntrykket av volumene.

#### 6.4 Byform og estetikk

Et nytt prosjekt vil tilføre området noe positivt da det blir «ryddet» opp på tomten. Et nytt prosjekt vil ha et mer moderne uttrykk enn eksisterende bebyggelse i området.

#### 6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner av nyere tid innenfor planområdet, heller ikke automatisk fredede kulturminner. Ingen virkninger for planen.

#### 6.6 Forholdet til kravene i naturmangfoldloven

Vurdering er på grunnlag av Naturmangfoldloven §§8-12.

Naturmangfoldlovens § 8.

Det er ikke registrert truede/prioriterte eller viktige arter eller naturtyper ihht. Rødliste innenfor planområdet og tilliggende områder.

Tettere bruk av arealer vil ikke føre til at arter og bestander trues eller utrykkes, det er ingen kjente trekk områder for vilt innenfor planområdet.

Store deler av nærområdet består av skog og tilsvarende areal. Det vurderes derfor at det fortsatt vil være nokså store arealer med tilsvarende vegetasjon i direkte tilknytning til planområdet som ikke er belastet av utbyggingen.

Naturmangfoldlovens § 8 vurderes med bakgrunn i dette som oppfylt, kunnskap om naturmangfoldet er hentet fra offentlige kunnskapsbaser.

Kilde:

- Artsdatabanken
- Elverum kommune web kart, naturmangfold (basert på Direktoratet for naturforvaltning og NINA)
- Miljøstatus.no (miljøstatus i Hedmark)

Naturmangfoldlovens § 9 vurderes som oppfylt da kunnskapen vedrørende naturverdier innenfor planområdet er stor nok til å si at en irreversibel skade på naturmangfoldet ikke vil skje som en følge av tiltaket.

Naturmangfoldlovens § 10 vurderes som oppfylt da økosystemet i dette begrensede området ikke vil få så stor belastning som en følge av tiltaket at det vil endres nevneverdig.

Naturmangfoldloven §11, det er ikke planlagt tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet, da det ikke er avdekket behov for dette gjennom planarbeidet, dermed ingen kjente kostander.

Naturmangfoldloven §12, vurderes oppfylt på følgende grunnlag, all utbygging av veger, infrastruktur og boligtomter er planlagt slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Dette er hensyntatt gjennom planprosessen ved best mulig tilpasning og minst mulig inngrep. Sjekkliste naturmangfold foreligger som vedlegg 2 til denne planbeskrivelsen.

#### 6.7 *Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk*

Planområdet omfatter ikke arealer som tidligere er brukt til felles/offentlig rekreasjon.

#### 6.8 *Uteområder/Trafikkforhold*

- Vegforhold/trafikkøkning. Utbygging vil gi økt trafikkbelastning langs Johan Falkbergets veg, økningen vil være blandet trafikk med biler og forgjengere/syklister. Det er 30 sone med fartsdumper i Johan Falkbergetsveg, i forbindelse med utbyggingen er flere fartsdumper planlagt. Innkjøringen til planområdet ligger omtrent midt mellom to avkjøringer ut på Rv. 2, men det er naturlig at trafikkbelastningen øker mest mot nordre avkjøring siden butikk, post, skole- og barnehage ligger denne retningen.
- Kollektivtransport. Kapasiteten på kollektivtransporten er god, økt bruk vil være positivt for denne.
- Boligområdet ligger i gang- og sykkelavstand fra sentrum, positivt og i tråd med Kommuneplan i Elverum, samfunnsdelen.

#### 6.9 *Barns interesser*

Planen legger til rette for bedre og mer varierte lekeplasser for barn. En samlet vurdering tilsier at planforslaget har flere positive konsekvenser enn negative.

#### 6.10 *Sosial infrastruktur*

Elverum kommune ønsker å tilby alle barnefamilier et godt og brukertilpasset barnehagetilbud, barnehagedekningen er god. Utbyggingen av planområdet er av mindre karakter og vil ikke ha stor innvirkning på dette.

Skolene i Elverum har stort press og stort antall elever, imidlertid pågår en prosess med bygging av ny skole i sentrum, dette vil lette presset på omkringliggende skoler og bidra til tilfredsstillende kapasitet også på Hanstad barne- og ungdomsskole. Utbyggingen av planområdet er av mindre karakter og vil ikke ha stor innvirkning på dette.

#### 6.11 *Universell utforming, energibehov og energiforbruk*

Teknisk forskrift med veiledning legges til grunn ved bygging av nye boliger, med dette legges det til rette for lavt energibruk.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet til Elverum Fjernvarme, det er ikke aktuelt å benytte slik varme for oppvarming da det ikke er tilrettelagt med infrastruktur i området, ref. mail Eidsiva marked as av 23.06.2015, vedlegg 3. De planlagte boligene blir i tillegg små og det ikke ville vært økonomisk hensiktsmessig å tilrettelegge for slik oppvarming. Nye boliger skal planlegges iht. TEK 10 med hensyn til universell utforming.

#### 6.12 ROS

- Rasfare, ingen endring fra dagen status
- Flomfare, ingen endring fra dagen status
- Vind, ingen endring fra dagen status
- Støy, kartlegging og sikring mot støy, jf. T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Området ligger langs Rv. 2 og er støyutsatt. Det foreligger støyrapport fra konsulenten Gert Berg Knudsen AS. Det skal iverksettes støyskjermingstiltak i form av støyvoll med skjerm slik at boliger og uteoppholdsarealer tilfredsstillers krav.
- Luftforurensning, retningslinje T- 1520 som omhandler luftforurensningshensyn i reguleringsplaner. Ikke krav til utredning av dette da forurensningskilden (Rv. 2 har ÅDT > 8000)
- Forurensning i grunnen, ingen endring fra dagen status
- Beredskap og ulykkesrisiko, ingen endring fra dagen status

Det er gjort en ROS analyse som følger vedlagt til denne planbeskrivelsen, vedlegg 5.

#### 6.13 Jordressurser/landbruk

Planområdet berøre ikke jordressurser eller landbruk og det er dermed ingen konsekvenser for dette.

#### 6.14 Teknisk Infrastruktur

Vann og avløp skal tilkople i ett punkt i Johan Falkbergets veg og fordeles videre inne på planområdet. Det er tilstrekkelig kapasitet på anlegget og koplepunkt er påvist. Kapasiteten på anlegget tilfredsstillers kapasitetskravet/mengdekrav i «Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn».

Før det kan gis igangsettingstillatelse for arbeidene skal det foreligge godkjent sanitærmelding.

Strøm til nye boliger innenfor planområdet skal hentes fra trafo nr. 1040 «Ingunnly».

Lavspentledninger i form av luftstrekke inne på planområdet legges i bakken ved bygging. Det er ikke høyspentkabler innenfor planområdet.

#### 6.15 Økonomisk konsekvenser for kommunen

Det er ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### 6.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Utbygging og tilflytting vil sannsynligvis gi økt omsetning i nærbutikk, og øvrig handelsstand. For andre typer næringer har en ikke kunnet påvise noen negative konsekvenser.

#### 6.17 Interessesmotsetninger

Interessesmotsetningene er høy eller lav utnytting. Det er innkommet forslag fra beboere i området som ønsker en lavere tetthet på utbygging av planområdet, dette innspillet representerer synspunkt for lav utnytting. Markedsinteresser samt rikspolitiske føringer og retningslinjer representerer det andre synspunktet med ønske om høy arealutnytting.

#### 6.18 Avveininger av virkninger

Planens hensikt er i tråd med kommuneplan i Elverum kommune, samfunnsdelen. Denne sier bl.a. at Elverum skal ha fokus på vekst og utvikling med et miljøvennlig og arealeffektivt utbyggingsmønster. En av hovedmålsettingene er at befolkningsveksten skal være 1 % pr. år, dette vil også kreve at det blir tilrettelagt nye arealer for bygging av boliger.

Områdets beliggenhet er svært attraktiv både i forhold til sentrum, nærbutikk, skole/barnehage/SFO og friarealer i Svartholtet. Leke- og utearealer vil være gode, og det vil i dette området ligge til rette for et godt bomiljø.

Fortetting og utvikling av arealer i eldre boligstrøk betyr endring for menneskene som allerede bor der. Endring i bebyggelsesstruktur, infrastruktur, tetthet og antall mennesker i nabolaget. En samlet vurdering av positive og negative konsekvenser tilsier at det bør vært forsvarlig å godkjenne planen og gjennomføre utbygging.

Vedlegg:

1. Hedmark Fylkeskommune, 12.05.2015
2. Sjekkliste naturmangfold
3. Eidsiva marked, 23.06.2015
4. Støyrappport, Arealtek AS, 17.09.2015
5. ROS analyse
6. NVE, 06.05.2015
7. Midt-Hedmark Brann og redningsvesen IKS, 16.04.2015
8. Statens Vegvesen, 15.05.2015
9. Fylkesmannen i Hedmark, 13.05.2015
10. Innspill fra naboer i området, 14.05.2015



