

ELVERUM KOMMUNE
DETALJREGULERING TROLLTOPPEN
ID:2015001



PLANBESKRIVELSE

1.0 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for en mer bymessig fortetting med 2 nye leilighetsbygg i 2-4 etasjer med garasjeløsning helt/delvis i kjeller. Det foreslås høyere utnyttning av byggetomt enn gitte rammer i eksisterende reguleringsplan (Arealformål: *Fra konsentrert småhusbebyggelse til blokkbebyggelse*).
Bevaringsverdig bygningsmiljø jf. hensynssone i kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan forutsettes ivarettatt.

1.2 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller er Trolltoppen Utbygging AS v/ Henry Hoel. Plankonsulent er Arkitektbua AS med saksbehandler landskapsarkitekt MNLA Per Anders Rundfloen.

1.3 Krav om konsekvensutredning.

Planforslaget vil samdsvare med overordnet plan og utløser ikke krav om KU (jf. referat fra oppstartsmøte).

2.0 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer

Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel

- Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for sentrum og tett inntil definert bykjerne hvor en ønsker en mer bymessig utvikling.

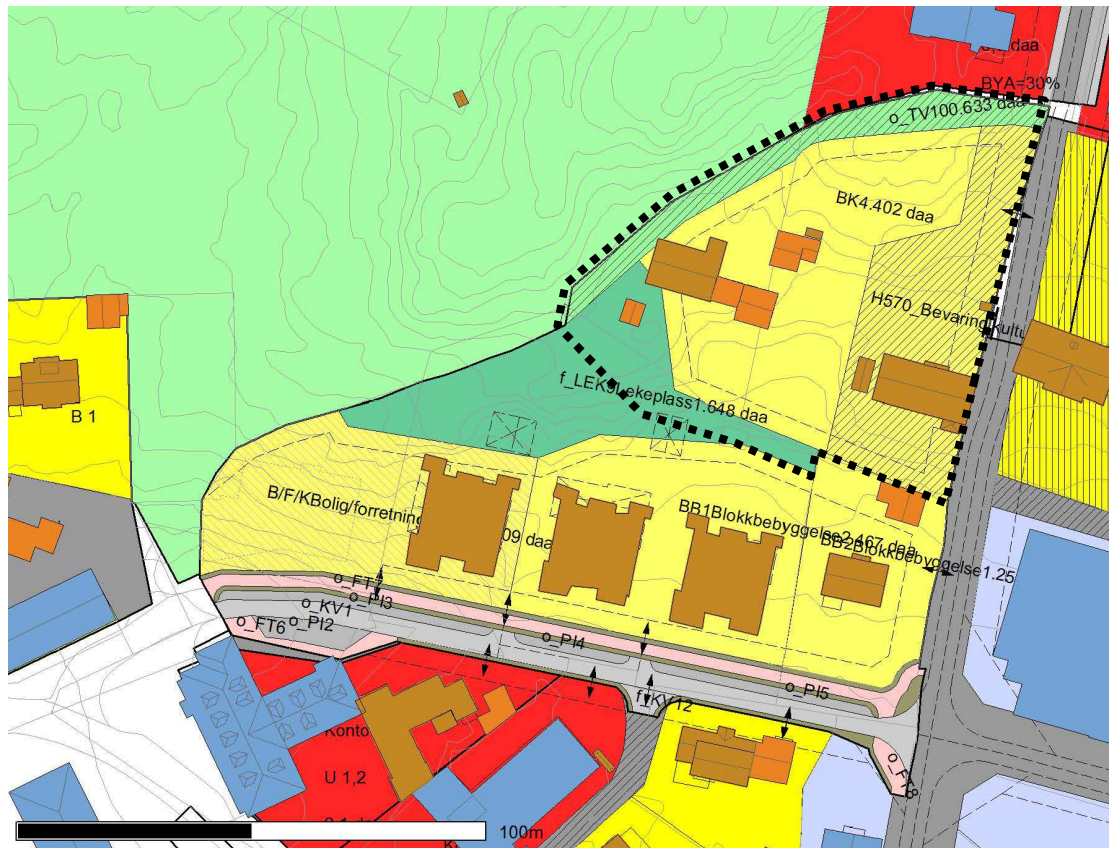
Kommunedelplan for Elverum sentrum (22.06.2005)

- Området er her angitt med arealformål : Bolig og har en hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Hummeldalsvegen, arealplan-ID 2011002 (30.05.2012)

Området inngår i temmelig nylig vedtatt reguleringsplan (Detaljregulering for Hummeldalsvegen vedtatt i KS 30.05.2012) og er i dag regulert til konsentrert småhusbebyggelse i form av ene- og tomannsboliger. Innenfor planområdet er det en eksisterende enebolig med nærområde som er regulert til bevaring.



Gjeldende reguleringsplan Hummeldalsvegen (id 2011002) med angivelse av planområde.

Planområdet utgjør byggeområde BK samt noe areal fra lekeplass (LEK) og turveg (TV) i gjeldende reguleringsplan.

2.4 Kommunale temaplaner

- Klima og energiplan.
- Hovedplan for vann og avløp.
- Gatebruksplan
- Kulturvernplan
- Folkehelseplan
- Trafikksikkerhetsplan

Vedtekter/ veiledere

- Vedtekter for tilknytning til fjernvarme
- Veileder for bruk av tre

2.4 Rikspolitiske retningslinjer/ rammer/ forventninger

- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen
- Virkninger for naturmangfold jf. §§ 8 -12 i naturmangfoldsloven
- Universell utforming av uteareal og bygninger
- Tilrettelegging for alternative oppvarmingskilder og lav energibruk.
- Tilstrekkelige og egnede uteoppholdsareal for barn og unge , T-2/08
- Samordner areal- og transportplanlegging (T-5/93)
- Barn og planlegging (T-1/95)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
- Nasjonale forventninger til kommunal planlegging, kongelig resolusjon 24. juli 2011.

3.0 PLANOMRÅDET / EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Beliggenhet / planavgrensning



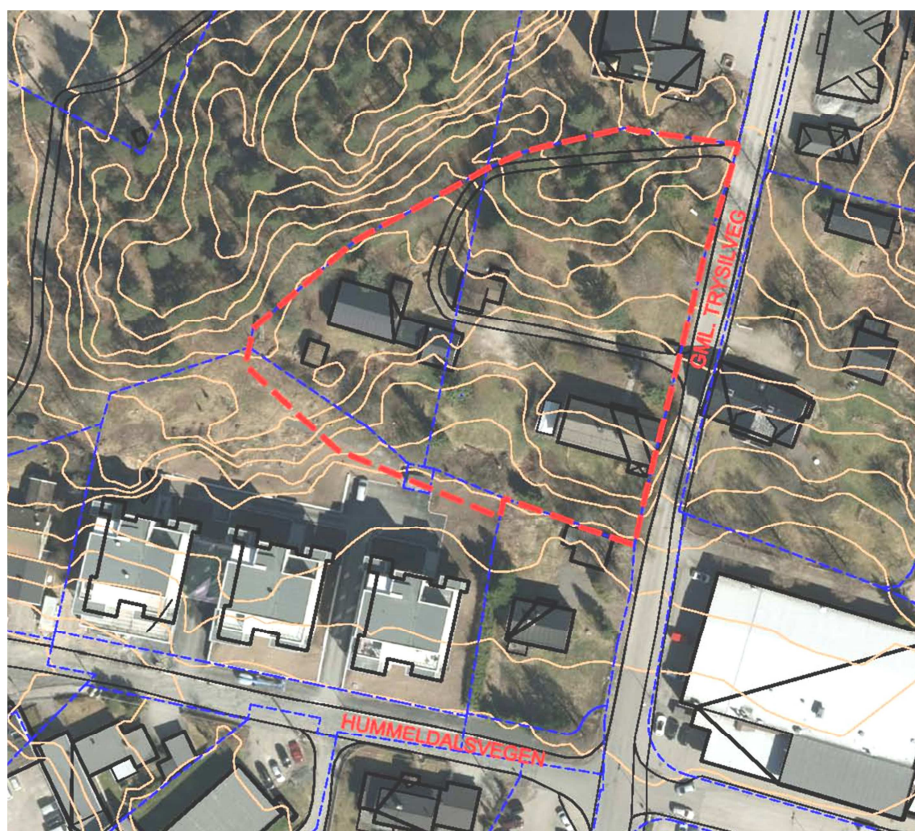
Oversiktskart med angivelse av planområde

Dette er en meget sentral byggetomt nær sentrumskjernen, beliggende inntil viktige frområder Galgebergparken og Festningsområdet.

Planområdet er på ca 5,6 daa og berører følgende eiendommer (gnr/bnr): 30/7, 30/442, 30/1273 og 30/230.



Dagens situasjon



Ortofoto over planområdet

Mot nord og vest avgrenses planområdet av Galgebergparken bestående av en liten kolle ca 5 – 10 m høyere enn planområdet.

Mot øst grenser området til Gamle Trysilveg hvorfra det forutsettes adkomst til området.

Mot sør grenser planområdet mot eksisterende enebolig og ny blokkbebyggelse langs Hummeldalsvegen.

3.2 Landskap / naturforhold

Landskap

Området ligger i en sørvendt og solrik skråning opp mot høydedraget/ kollen som utgjør Galgebergparken og Festningsområdet. Området er et gammelt villaområde og det aller meste av tomten utgjør del av godt etablert hageanlegg.

Topografi / grunnforhold

Planområdet er solrikt og ligger med et svakt terrengfall mot sør (gjennomsnitt 1 : 7). Løsmassene består av morene med liten mektighet og delvis fjell i dagen.

Vegetasjon

Området er frodig med en god del trær, i hovedsak furu opp mot Galgebergparken og div. lauvtrær på den mer kultiverte delen av tomten.



Foto: Fra innkjøring til gnr30/ bnr7

Kultur / Eksisterende bebyggelse

3.3 Nyere tiders kulturmiljø

Den gamle trehusbebyggelsen på begge sider av Gamle Trysilveg sammen med vegen utgjør et særpreget og bevaringsverdig miljø. Eksisterende bygg på gnr 30/ bnr 7 (se foto n. side) er SEFRAK-registrert med tidfesting ca 1850 -1874 og bygget ligger innenfor registreringsområdet for kulturminneplanen.



Foto: Eksisterende bevaringsverdig bygg sett fra Gamle Trysilveg

Eksisterende enebolig fra 60-tallet som ligger vest for bevaringsverdig bolig/bygningsmiljø, foreslås revet for å gi plass for den ønskede fornyelse og tettere utnyttelse av området.

Automatisk fredede kulturminner

Automatisk fredede kulturminner er avklart i gjeldende reguleringsplan.

Ny blokkbebyggelse i Hummeldalsvegen

Planområdet utgjør en del av en pågående fortetting av sentrale tomter i sentrum og det er også viktig å forholde seg til hva som har skjedd på nabotomt i senere år.



Foto: Ny blokkbebyggelse i Hummeldalsvegen sett fra lekeplassen

3.4 Trafikkforhold / støy

Gamle Trysilveg er, på et kortere parti, innsnevret til kun ett kjørefelt pga bevaringsverdig bebyggelse på begge sider av veien. Dette gir noe begrenset kapasitet og en må beregne at det til tider kan stå flere biler på vent i nord for innsnevring da disse har vikeplikt for de som kommer fra sentrum (fra sør).



Innsnevring av Gamle Trysilveg

Trafikken på gamle Gamle Trysilveg må betraktes som relativt beskjedne (ikke registrert trafikktegninger her). Det finnes alternative adkomstmuligheter til sentrum / fylkesvegnett for eksisterende og ny boligbebyggelse nord for planområdet. Det går ikke tungtransport gjennom området og støybelastningen må vurderes som minimal.

4.0 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Da gjeldende arealplan er såpass ny, i tråd med ny Plan- og bygningslov og ønsket revisjon er relativt beskjedne, er det ikke lagt opp til noen omstendelig prosess utover vanlig varsling ved oppstart.

- Oppstartsmøte ble avholdt 5. januar 2015 (Se vedlegg).
- Oppstart av planarbeid ble annonsert 13. februar 2015 og høringsmyndigheter, grunneiere og naboer tilskrevet samme dag. Oppstartsvarsel har vært tilgjengelig på www.arkitektbua.no
- Møte planavdelingen Elverum kommune 15.04.2015 (Se vedlegg internt notat)
- Det ble avholdt befaringsammen med representanter fra plan-/byggesak i Elverum kommune og fylkesantikvar Kristian Reinfjord den 1. juni 2015.
- E-post fra fylkesantikvar Kristian Reinfjord (datert 8. juli 2015)
- Administrasjonen har gitt innspill til foreløpige skisser mht arealutnyttelse (internt notat datert 25.06.2015).
- Møte arealplanlegger/ byggesaksbehandler med gjennomgang av planforslag 12. november 2015.

5.0 INNKOMNE MERKNADER

Følgende innspill til planarbeidet er registrert innen fristen 9. mars 2015:

Fylkesmannen i Hedmark, datert 03.03.2015

- Forutsetter at reguleringsplan blir utarbeidet i hovedsak i tråd med overordnet plan.
- Minner om PBL § 5-1 med krav om medvirkning i planprosessen.
- Planen skal utarbeides ihht gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (utvekslingsformat SOSI Plan).
- Sosi-fil og pdf med plankart sendes Statens kartverk Hamar for kontroll.
- Krav om universell utforming av uteareal og bygninger.
- Tilrettelegging for alternative oppvarmingskilder og lav energibruk.
- Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslag.
- Tilstrekkelig og egnede uteoppholdsarealer for barn og unge, jf. T-2/08
- Kartlegging og sikring mot støy jf T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Viser til veileder for utarbeiding av reguleringsplaner på www.planlegging.no
- Fortetting i sentrumsnære områder er i tråd med nasjonal arealpolitikk og FM har derfor ingen merknader til at området omreguleres fra konsentrert småhusbebyggelse til blokkbebyggelse.

Kommentar:

- *Innspill tas til etterretning og innarbeides i planforslag.*

Knut Storberget og Anne Christel Johnsgaard, 6. mars 2015

- Viser til at de er naboer vis a vis og eiere av gnr. 31, bnr. 5 (Tårnborg). Som naboer er de ikke motstandere av en viss fortetting i området, men mener dette må samsvare mer med det helhetlige bygningsmiljø enn det den fremlagte skissen legger opp til.
- Øverleiret og Gamle Trysilveg representerer et sjeldent og verdifullt bygningsmiljø i Elverum. Eiendommene Tårnborg og Stensby (angjeldende eiendom) sto på grensen til det utbombede området etter den kraftige ødeleggelsen av sentrum etter krigen og Elverum har ikke mye trehusbebyggelse med slik alder igjen.
- Påpeker at myndighetene i lang tid har presisert det bevaringsverdige i disse eiendommene og lagt begrensninger på utviklingen av disse. Å ta

vare på en slik bygningsmasse fordrer også at man ser på de omkringliggende omgivelser. To forholdsvis store boligblokker midt inne i dette området vil være svært ødeleggende for bygningsmiljøet og de mener en fortetting bør kunne gjøres på en annen måte: først og fremst ved å forholde seg til reguleringsplan, med lav småhusbebyggelse og saltak.

- Familien har i lys av at de bor på en verneverdig eiendom med omgivelser som er belagt med restriksjoner, valgt å restaurere en betydelig del av eiendomsmassen. De er ikke sikker på om de ville lagt ned et såpass stort arbeid dersom de visste at fremtiden ville bringe blokkbebyggelse i dette verneverdige området. En slik bebyggelse vil etter deres mening innebære en oppheving av områdets status som verneverdig og således innebære at dette også vil kunne gjøres på deres eiendom.
- Kommunen rev på 90-tallet et hus på deres eiendom for å gi plass til fortau. I forbindelse med byggesak vedr. gjenoppbygging av et hus på nesten samme plass ble det noe uenighet om plassering (1 meter) pga at kommunen var særlig opptatt av de vanskelige forholdene i bakken og utfordringer for trafikale forhold/snøbrøyting. De stiller seg derfor mildt sagt undrende dersom kommunen nå er velvillig til å la oppimot 20 husstander ha utkjørsel midt i bakken.
- Siden Gamle Trysilveg er en smal enfelts veg vil det etter deres mening ikke gi noen enkel og oversiktlig trafikal løsning å få utkjørsel midt i bakken fra så mange husstander. De henstiller derfor til at det legges opp til en annen løsning uansett hvordan fortettingen skjer.
- Storberget og Johnsgaard vil tilrå alle parter å avholde et felles møte for å diskutere den trafikale situasjonen og utviklingen av området. De mener Gamle Trysilveg allerede burde hatt trafikale begrensninger gjennom stengning/kun kjøring til eiendommer/reduert fart e.l. for å ivareta trafikksikkerheten for både myke trafikanter og bilister.
- De viser til kommunens påpekning av avvik fra gjeldende planer i referat fra oppstartsmøte og vil motsette seg at planarbeidet resulterer i endret byggehøyde, boligformål og utnyttingsgrad. Videre er de opptatt av betydningen av å dokumentere virkningen på bevaringsverdige bygg og at tilpasningen til verneverdige bygg og området ellers vurderes nøye. Her bør etter deres mening også faginstanser som Hedmark fylkeskommune, Riksantikvaren og evt. Glomdalsmuseet involveres tidlig.
- De oppsummerer avslutningsvis at de motsetter seg de planer som er skissert i oppstartsvarselet, men at de ser frem til en dialog vedrørende planene.

Kommentar:

- *En har i revidert forslag forsøkt å ta hensyn til dette innspillet ved å legge saltakshus med harmonerende dimensjoner nærmest det bevaringsverdige miljøet, trukket blokkbebyggelse litt lenger unna og flyttet innkjøring til området mot nord (i trasé for tidligere adkomstveg til enebolig). Evt. behov for videre dialog foreslås som en del av offentlig ettersyn.*

Hedmark Fylkeskommune, datert 11.03.2015 (etter avtale etter fristen).

- Forutsetter at planarbeidet søker tilfredsstillende løsninger som tar hensyn til terreng, vegetasjon, vegløsninger, avfallsløsninger, rekreasjons- og grøntareal, lekeareal, universell utforming, vann- og avløpsløsninger og eksisterende bebyggelse.
- Kommunen må vurdere om det er rett å legge til rette for blokkbebyggelse i dette området som ligger nær parkarealene og for øvrig lav bebyggelse. Det er også viktig at overgangen fra planområdet til parken løses slik at området

- ikke virker privatiserende på adkomsten til parken fra denne siden.
- Fylkesdirektøren ber kommunen være observant i forhold til utforming og plassering av bygningene med tanke på fjern- og nærvirkning. Ved høring forutsetter fylkesdirektøren at det i planforslaget er bestemmelser med tanke på høyder, materialbruk og terrengtilpasning. De påpeker videre at det i denne typen planforslag er hensiktsmessig at det medfølger illustrasjoner som viser bebyggelsens forhold til terreng og omgivelser.
 - Kommenterer at det må legges til rette for medvirkning så tidlig som mulig i planprosessen, særlig med tanke på å sikre barn og unges interesser på en god måte, jf. T-2/08. Det er en forutsetning at planforslaget har en tilfredsstillende løsning når det gjelder lekeplassen i eksisterende reguleringsplan, og sørger for at arealer avsatt til lek ivaretas eller forbedres. Peker videre på kommunens ansvar for at planlegging foregår på en måte som sikrer barns muligheter for utelek og at høy arealutnyttelse erfaringsmessig kan komme i konflikt med dette.
 - Når det gjelder det kulturvernfaglige vises det til tidligere uttalelse gitt 29.02.2012 i forbindelse med offentlig ettersyn av detaljplan for Hummeldalsvegen. Fylkesdirektøren er bekymret for at blokkbebyggelse som skissert i oppstartvarselet vil bli for dominerende og dermed forringe de kulturhistoriske verdiene i området. Både bygning 1, samt to avkjøringer vil gripe inn i hensynssonen for bevaring av kulturmiljø i gjeldende reguleringsplan. Fylkesdirektøren er av den oppfatning at gjeldende reguleringsplan allerede langt på vei har overskredet området tålegrense for utbygging med tanke på forholdet til bevaring av historisk bebyggelse og –miljø.
 - Viser til at forslag til Planprogram for Kommunedelplan for Elverum byområde som nå er ute til høring, legger opp til bevaring av kulturminner og kulturmiljø i Elverums sentrumsnære områder. Fortetting med blokkbebyggelse av sårbare områder med eldre trehusbebyggelse er ikke forenlig med disse målsetningene.
 - Forholdet til automatisk fredete kulturminner skal være avklart i forbindelse med gjeldende reguleringsplan og fylkesdirektøren har derfor ingen kommentarer til dette fagområdet.

Kommentar:

- *En har i revidert forslag forsøkt å ta hensyn til dette innspillet ved å legge saltakshus med harmonerende dimensjoner nærmest det bevaringsverdige miljøet, trukket blokkbebyggelse litt lenger unna, flyttet innkjøring til området mot nord (i trasé for tidligere adkomstveg til enebolig) og beholdt adkomst til Galgebergparken gjennom regulering av en turveg langs grensa i nord.*

Statens Vegvesen, datert 26.03.2015.

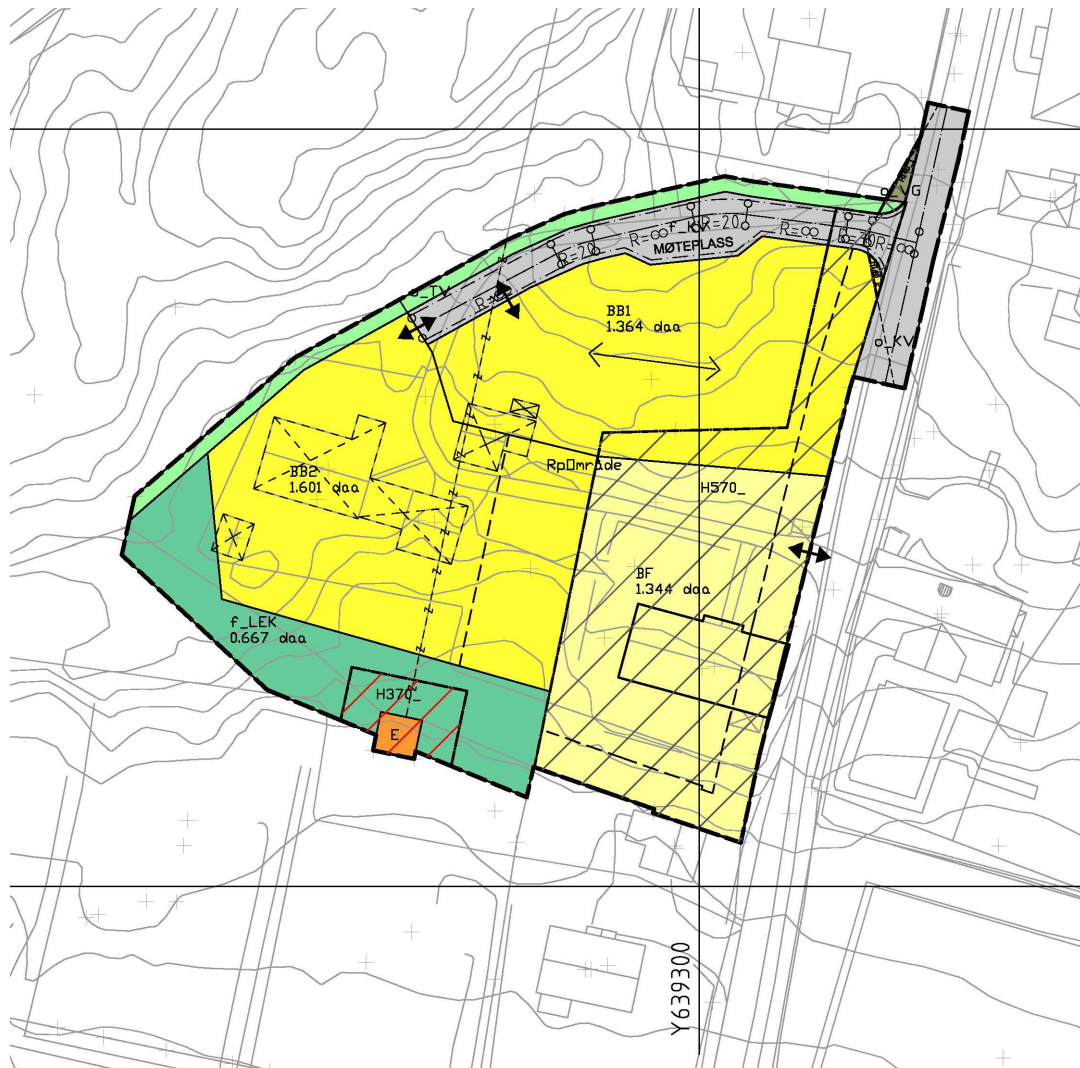
- Statens Vegvesen mener at utbygging på Trolltoppen kan gi et positivt bidrag til fortetting i Elverum byområde, med korte avstander til viktige sentrumsformål. I slike områder er det viktig at det legges til rette for gode forbindelser for gående og syklende, samt at det sikres gode parkeringsløsninger for sykkel.
- Henstiller til at nye atkomstløsninger for biltrafikk utformes i henhold til håndbok N100.
- Har for øvrig ikke noen andre kommentarer til oppstartsvarsel.

Kommentar:

- *Innspill tas til etterretning og innarbeides i planforslag.*

6.0 PLANFORSLAG

6.1 Hovedgrep



Forslag til reguleringsplankart

I forhold til gjeldende reguleringsplan foreslås følgende endringer:

- Byggeområde BK er utvidet noe i sørvestre hjørne på bekostning av lekeplass som får et tilsvarende areal kompensert mot øst
- Mindre justering av grense for bevaring av kulturmiljø med noe mindre areal langs Gamle Trysilveg mot nord og noe større areal rundt eksisterende bevaringsverdig bolig i sør (tilnærmet samme areal).
- Hensynssone (bevaring av kulturmiljø) for turveg er videreført da denne er dokumentert som en gammel ferdselsveg, knyttet til aktivitet på Christian Fjelds festning.
- Avgrensning av planområde er rev ihht gjeldende plan og oppstartsvarsel og inkluderer nå deler av Gamle Trysilveg for å få med frisiktlinjer innenfor planområdet. Det er også gjort en mindre endring ihht oppstartsvarsel for å få med eksisterende trafo.

En har forsøkt å ta hensyn til de innspill som har kommet i forbindelse med varsling av oppstart samt råd fra fylkesantikvar Kristian Reinjord og innspill fra

planavdelingen i Elverum kommune. Dette har resultert i følgende bearbeiding:

- Ny bebyggelse nærmest det bevaringsverdige miljøet foreslås med saltakshus med harmoniserende dimensjoner.
- Blokkbebyggelsen er trukket litt lenger unna (mot vest) det bevaringsverdige miljøet.
- Innkjøringen til området er flyttet mot nord (i trasé for tidligere adkomstveg til enebolig).
- Adkomst til Galgebergparken er ivaretatt gjennom regulering av en turveg langs grensa i nord.
- Planområdets byggeområder foreslås med følgende differensierte utnyttelse:
 - Bolig frittliggende
 - Bolig blokk (2 områder)



Illustrasjon: Utkast situasjonsplan

6.2 Kommentar reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene er i utgangspunktet uttømmende og trenger ikke ytterligere utdyping, men vi har nedenfor valgt å kommentere endringer i forhold til gjeldende plan gitt en begrunnelse for det.

6.2.1 Område Bolig – frittliggende (BF)

Dette gjelder nå kun tomt for eksisterende bevaringsverdig bolig (registrert som tomannsbolig) med følgende presisering av bebyggelsen: Bebyggelsen skal være i form av ene- eller tomannsbolig.

I forhold til tidligere rammer, er det justert litt på maksimal mønehøyde (fra 8,5m til 9,5 m) da eksisterende bevaringsverdige hus har en mønehøyde på ca 9m.

Området hadde tidligere en maks tillatt bruksareal %-BRA= 45%. Denne er nå endret til maks %-BYA = 30%. Dette skal sikre foreslåtte planer med oppsetting av uthus/garasje og en liten buffer.

Det tillates fortsatt bruk av eksisterende adkomstveg.

6.2.2 Område Bolig - blokkbebyggelse (BB1 og BB2)

Område BB1 (tilsvarer tidligere område BK1)

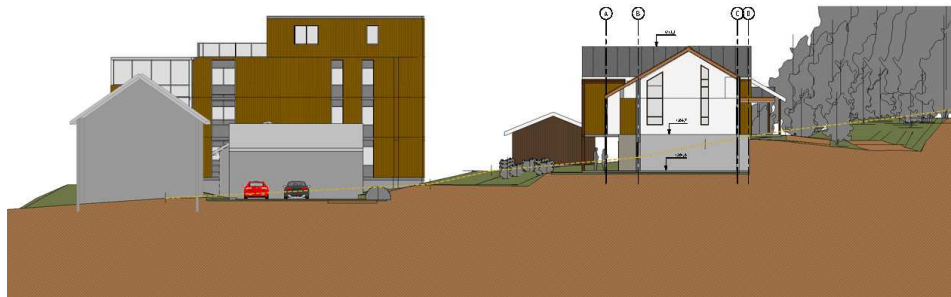


Illustrasjon: Fugleperspektiv planområde sett fra sør-vest

Følgende endringer foreslås:

- Bebyggelsen tillates som lavblokk med maks tillatt mønehøyde på kote + 214,0. Dette gir muligheter for et bygg som illustrert (ca 2 etg. m/ u.etg)

- Hovedmateriale på fasader skal være i tre. Dette av hensyn til naboskap til bevaringsverdig trehusbebyggelse og Treveileder.
- Takvinkel skal ligge innenfor 25-40 grader. Åpner for noe slakere takvinkel (gjeldende bestemmelser: 30-40 grader), men fortsatt godt innenfor hva som kan betraktes som normalt mht tradisjonsbebyggelse.
- Det tillates ikke utkragede balkonger (skal være integrert i fasadelinjen) og tillatt hovedmøneretning er vist på plankartet. Dette er en innskjerping og grep av hensyn til slektskap med bevaringsverdig bebyggelse.
- Det foreslås en mindre presisering av minste tillatte MUA som nå foreslås til minimum 20 m² pr. leilighet hvorav privat uteplass skal være minimum 10 m².
- Det innskjerpes at også fasadetegninger (ikke bare situasjonsplan/utomhusplan) skal forelegges fylkeskommunen til uttalelse i forbindelse med byggesak. Dette av hensyn til bevaringsverdig nabobebyggelse.



Snitt A (Se foreløpig situasjonsplan s. 13)

Planforslaget avviker fra gjeldende plan mht en høyere utnyttelsesgrad (%-BRA fra 45 – 75 %) og redusert parkeringskrav (fra 1,5 til 1 plass pr. boenhet).

- Illustrert utnyttelse av tomt tilsvarer %-BRA på ca 65 %. Foreslåtte utnyttelse med %-BRA på 75 % er ikke uvanlig for lavblokk-bebyggelse.
- Illustrerte leilighetsbygg med 5 leiligheter av moderat størrelse tilsier at en vil få noe av det samme klientellet som i øvrig blokkbebyggelse på Trolltoppen. Med den sentrale beliggenheten synes det forsvarlig å kreve 1 p-plass pr. leilighet pluss muligheter for 2-3 gjesteplasser. Dette foreslås løst sammen med boligblokken på BB2.

Område BB2

Det foreslås en utnyttelsegrad som mellomting mellom den nye blokkbebyggelsen langs Hummeldalsvegen og lavblokk bebyggelse på BB1 og kan som illustrert bety flatt tak og 3 etasjer pluss en inntrukket toppetasje (til sammenligning 4-5 etasjer i Hummeldalsvegen). Det foreslås en maksimal møne-/gesimshøyde på cote +218 med muligheter for at mindre bygningsdeler som heishus og ventilasjonsanlegg kan

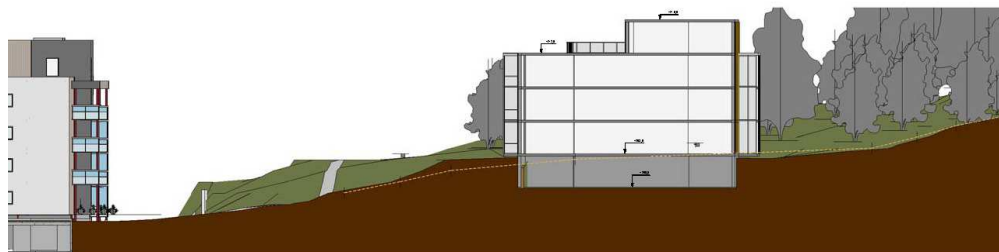
ligge høyere (maks 1,5 m). Illustrasjonen har en mønehøyde på ca +216 mao er det lagt inn en buffer på ca 2m til detaljprosjekteringen.

For øvrig foreslås følgende rammer

- Maks. tillatt prosent bruksareal %-BRA = 140% (tilsvare utnyttelsen i Hummeldalsvegen).
- Øverste etasje skal være tilbaketrukket min. 2 meter fra fremtredende fasadeliv mot sør og øst.
- Det tillates mindre tekniske takoppbygg på inntil 1,5 meter over maksimal tillatt byggehøyde. Disse skal trekkes tilbake fra gesimskant, og gis en utforming som er integrert i det arkitektoniske uttrykket.
- Det foreslås en mindre presisering av minste tillatte MUA (jf bestemmelser for blokkbebyggelsen i Hummeldalsvegen) som nå foreslås til minimum 20 m² pr. leilighet hvorav privat uteplass skal være minimum 10 m².



Illustrasjon: Fugleperspektiv sett fra nord-øst.



Snitt B (Se foreløpig situasjonsplan s. 13)

6.2.3 Felles lekeplass (f_LEK)

Det er i gjeldende reguleringsplan regulert eget areal til felles lekeplass på til sammen 1,65 daa plassert sentralt i planområdet, mot Galgebergparken. Dette arealet kan nås fra alle byggetomtene og forutsettes løst ihht kravene til universell utforming. Hovedarealet for lekeplassen ligger utenfor planområdet og er allerede opparbeidet med en minimumsstandard (huske, sandkasse og sittegruppe) i forbindelse med utbyggingen av området langs Hummelsdalsvegen. Arealet utenfor planområde pluss det som er regulert her, er såpass stort at det i tillegg vil være rom for beboerne til å videreutvikle dette tilbudet ytterligere.

Rev. planforslag medfører en mindre justering av lekeplassens form og total arealet øker med 83 m² (totalt 1,73 daa). Det mest aktuelle området for opparbeidelse for lek ligger vest for planområdet og utenfor planavgrænsningen for denne revisjonen.

Maks. antall leiligheter i Trolltoppen 1 og 2 ferdig utbygd vil sannsynlig kunne ligge i størrelsesorden ca 75 leiligheter. Med MUA på 25 m² pr. leilighet for Trolltoppen 1 og 20 m² for Trolltoppen 2 vil dette utgjøre 1,8 daa. Medregnet terrasseareal på minimum 10 m² pr leilighet og muligheter for brukbart uteoppholdsareal også innenfor areal regulert til byggeområde, tilsier dette at en er godt innenfor kravet mht MUA.

Planområdet ligger som nærmeste nabo til Galgebergparken og Festningsområdet og dette burde være en ideell situasjon - sentrumsnært og god tilgang til attraktive rekreasjonsområder.

6.2.4 Kjøreveg (KV)

Framtidig avkjøring til område BK foreslås flyttet litt lenger mot nord dels for å få en avkjøring i et slakere parti av Gamle Trysilveg og dels for å få en ny adkomstveg til eksisterende og ny bebyggelse, som ligger litt unna den bevaringsverdige bebyggelsen.

6.2.5 Turveg (o_TV)

Regulert offentlig turveg betyr en bruksmessig beskjæring av eiendommen 30/7 og 30/442 som har samme grunneier. For allmennheten og beboerne innenfor planområdet vil det være positivt med en sti som forbinder Galgebergparken og Festningsområdet.

Der hvor turvegen ligger parallelt med adkomstveg vil det sannsynligvis ikke være behov for å opparbeide en egen sti. Turvegen foreslås også som adkomst til felles lekeplass.

6.2.6 Hensynssone kulturmiljø (H_570)

Bevaringsverdig bebyggelse

Bebyggelsen på begge sider av bakken i Gamle Trysilveg er en viktig del av Elverums identitet. Mulig utnyttelse av planområde og avgrænsning av bevaringsområde er diskutert med antikvariske myndigheter (Hedmark fylkeskommune) med en egen befaring 1. juni 2015 og en har fått innspill på at foreslåtte løsning (bearbeiding etter oppstartsvarsel), se pkt 6.1, er akseptabel.



Foto: Sti opp fra Gamle Trysilveg, sett mot festningen

Foto viser veg som i gjeldende plan er regulert som del av bevaringsverdig kulturmiljø. Her er det lagt på hensynssone for å ivareta turvegen som gammel ferdselsveg.

Forslag til bestemmelser er identiske med gjeldende plan.

6.3 Universell utforming

Reguleringsbestemmelsene gir klare krav om at både bebyggelse og utoppholdsarealer skal opparbeides ihht retningslinjene for universell utforming. Dette gjelder også adkomst til lekeplass.

6.4 Vann- /avløps-/ renovasjonsløsning

Vann- og avløpsnett i Gamle Trysilveg har tilstrekkelig kapasitet til å ta foreslåtte utbygging. En vil ikke bli pålagt oppgraderinger av ledningsnettet og det forutsettes høy påkoblingsatts.

Det foreslås opparbeiding av felles søppelbod ved hovedinnkjøringen til planområdet.

6.5 Miljø (energibruk, estetikk, støy)

Nedenfor er det laget en illustrasjon av sol/ skygge for noen viktige tidspunkt i året hvor en normalt ønsker å kunne ha sol på uteplassen sin.



Illustrasjon 1. juli kl 18.00



Illustrasjon 15. september kl 12.00



Illustrasjon 15. september kl 14.00



Illustrasjon 15. september kl 18.00

Illustrasjonene viser at blokken gir litt skygge til leilighetsbygget kl 18 den 15. september, men dette bør være til å leve med i en bysituasjon. Ingen naboer får endrede forhold mht sol-/skygge pga av tiltaket.

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og fjernvarme sammen

med evt. andre alternative oppvarmingsalternativer til strøm, vil bli utredet som del av byggeprosjekt.

Det forutsettes at ny bebyggelse får en arkitektonisk utforming som gjenspeiler tiden vi lever i og at den blir et positivt tilskudd til byen. Mht materialbruken så vil en vurdere trebruk i fasader spesielt i områdene BF og BB1, men også delvis for område BB2.

Det foreligger ingen spesielle forhold mht støy som tilsier at det må tas hensyn i forbindelse med reguleringsplanen. I forbindelse med byggesaken kan det bli påkrevd støymålinger.

6.6 Landskap

Det er i foreløpige vurderinger av arealutnyttelse og ny bebyggelse lagt vekt på å finne løsninger tilpasset landskapet. Boligblokk er trappet ned i forhold til ny bebyggelse i Hummeldalsvegen som en overgang til Galgebergparken (fra 4-5 til 3 synlige etasjer). Ny bebyggelse inntil hensynssone bevaring kulturmiljø har fått rammer for mønehøyde tilsvarende den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen.

Foreslåtte bebyggelse vil bety en del terrenginngrep i form av fjellsprenging for å få på plass p-kjeller under blokk, underetasje for leilighetsbygg på BB1-område og for adkomstveg (må senkes ca 1 m over markert terrengform nord for leilighetsbygg BK-område). Overskuddsmasser vil bli brukt til "gjemme" bort p-kjeller og ellers transportert ut av området.

Ca hvordan det ferdige resultatet vil se ut er illustrert i 3D-tegning og terrengprofiler i planbeskrivelsen.

6.7 Friluftsimteresser

Beboerne innenfor planområdet vil få meget god tilgang på de nære friluftsområdene i Galgebergparken og Festningsområdet. Planlagt turveg i nordkanten av planområdet sikrer allmennhetens tilgang til Galgebergparken og binder sammen deler av sentrum med viktige friluftsområder.

7.0 KONSEKVENSVURDERING

7.1 Trafikk

Foreslåtte fortetting vil medføre noe mer trafikk ut på Gamle Trysilveg som på denne strekningen delvis bare har ett kjørefelt. Foreslåtte flytting av avkjøring mot nord vil være positivt mht å unngå ut-/innkjøring i en sone hvor det kan stå biler på vent i forhold til møtende trafikk.

Et mulig scenario er trafikk fra 18 leiligheter hvorav kanskje halvparten vil bruke bil i tidsrommet 06.00 – 09.00 på hverdager.

Hva som blir den reelle trafikkøkningen er vanskelig å forutsi. Hvis sykkelbyen Elverum blir en suksess bør dette være av de områder som har de beste

forutsetningene for å lykkes med kort avstand til arbeidsplasser, skole og service. Det er krav om tilrettelegging for syklister med et minimumskrav om opparbeidelse av 1,5 sykkelparkering (under tak for BB1 og BB2) pr. boenhet.

7.2 **Naturmangfold**

En sjekk på www.kilden.naturoglandskap.no avdekker ikke spesielle kjente forekomster jf. aktuelle temaer i Naturmangfoldsloven kap II (se sjekklister i vedlegg 1) innenfor eller nært inntil planområdet.

7.3 **ROS-analyse**

Utover forhåndsregler mot radon avdekker ikke ROS-analysen spesielle problemområder.

I tillegg til intern adkomstveg vil bebyggelse innenfor planområdet kunne få adkomst for brannslukking både via Trolltoppen 1 og direkte fra Gamle Trysilveg.

Gamle Trysilveg er normalt ikke en gate som skal ha transport av farlige stoffer og risikoen for uhell her bør være minimal.

.....
Trysil 22.01.2016

P.A.R

VEDLEGG 1: SJEKKLISTE NATURMANGFOLD

Sjekk aktuelle tema på www.kilden.skogoglandskap.no

| § 8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET | | | | |
|--|---|----|-----|---|
| | | Ja | Nei | Kommentar/ Avbøtende tiltak |
| | Artsforekomster | | X | |
| | Prioriterte naturtyper | | X | |
| | Verna vassdrag | | X | |
| | Verneområder | | X | |
| | Miljøregistreringer i skog | | X | |
| | Kulturlandskapsområder | | X | |
| § 9 «FØRE-VAR» | | | | |
| | Fare for irreversibelt skade på naturmangfoldet | | X | Ikke spesielle registreringer i planområdet |
| | Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet | | X | Ikke spesielle registreringer i planområdet |
| § 10 SAMLET BELASTNING | | | | |
| | Vil tiltak i henhold til planen i sum føre til for stor belastning på økosystemet | X | X | Eksisterende økosystem vil bli rasert. Forutsettes reetablert som del av utomhusplan. |
| § 11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE | | | | |
| | Tiltakshaver dekker kostnader for å motvirke miljøforringelse | X | | Utomhusplan. |
| § 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODER | | | | |
| | Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder | X | | |

VEDLEGG 2: ROS-ANALYSE

| Emne | Forhold eller uønsket hendelse | Vurdering | | |
|---------------------------|--|-----------|-----|--|
| | | Ja | Nei | Merknad |
| Naturgitte forhold | Er området utsatt for snø- eller steinskred? | | X | |
| | Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)? | | X | |
| | Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann? | | | Ikke relevant |
| | Er området utsatt for flom, isgang i elv/bekk, herunder lukket bekk? | | X | |
| | Er det radon i grunnen? | X | X | Løses i byggesak |
| Infrastruktur | Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området? | | | |
| | - hendelser på veg | | X | Normalt ikke farlig transport her. |
| | - hendelser på jernbane | | | Ikke relevant |
| | - hendelser på sjø/vann/elv | | | Ikke relevant |
| | - hendelser i luften | | X | |
| | Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området? | | | |
| | - utslipp av giftige gasser/væsker | | X | |
| | - utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker | | X | |
| | Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? | | | |
| | - elektrisitet | | X | |
| | - teletjenester | | X | |
| | - vannforsyning | | X | |
| | - renovasjon/spillvann | | X | |
| | Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området: | | | |
| | - påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer? | | | Ikke relevant |
| | - er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? | | | Ikke relevant |
| | Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området? | | | |
| | - til skole/barnehage | | X | |
| | - til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg etc. | | X | |
| | - til forretning etc. | | X | |
| | - til busstopp | | X | |
| | Brannberedskap: | | | |
| | - omfatter området spesielt farlige anlegg? | | X | |
| | - har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? | | X | |
| | - har området bare en mulig atkomststrute for brannbil? | x | X | Kan delvis slukke med adkomst fra Trolltoppen 1. Brannbil kan stå i Gamle Trysilveg. |
| Tidligere bruk | Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? | | | |
| | - gruver: åpne sjakter, steintipper etc. | | X | |
| | - militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringe etc. | | X | |
| | - industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering | | X | |
| | - annet (angi) | | | |
| Omgivelser | Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is? | | | Ikke relevant |
| | Finnes det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.) | | X | |
| | Annet (angi) | | | |
| Ulovlig | Sabotasje og terrorhandlinger | | | |

| | | | | |
|-------------------|---|--|---|--|
| virksomhet | - er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? | | X | |
| | - finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? | | X | |