



Referat fra oppstartsmøte i plansaker

jmf. Pbl § 12-8.

Detaljregulering for Bergesjøen hyttefelt

Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering	Planinitiativ mottatt:	08.03.2022
Eiendom:	Gnr./bnr. 150/1	Planavgrensning:	Planinitiativets skisse er utgangspunktet, men planområdet utvides slik at det omfatter området som grenser inntil Bergesjøen samt deler av adkomstvegen.
Saksnummer:	22/1384	Saksbehandler:	Charlotte Surén
Møtedato:	27.04.2022	Møtested:	Kommunehuset Folkvang
Møtedeltakere Forslagstiller:	Emil Breum - emilmbreum@gmail.com		
Plankonsulent:	Areal+ v/Andreas Lindheim - andreas.lindheim@arealpluss.no		
Elverum kommune:	Erik Johan Hildrum - erik.johan.hildrum@elverum.kommune.no Charlotte Surén - charlotte.suren@elverum.kommune.no , Roger Brenden - roger.brenden@elverum.kommune.no ,		



Planstatus for planområdet	Plannavn	Formål
Overordnet arealplan Samfunnsdelen	Kommuneplanens arealdel	LNF-område, hvor landbruk er vektlagt. Hytteutbygging er ikke nevnt konkret i samfunnsdelen, men kommunen skal arbeide for å styrke Elverum som regionsenter.
Reguleringsplan	Uregulert.	

Kommunens foreløpige vurdering av planforslaget

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet

Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeidet

Merknader:

Formannskapet vedtok i møte 20.04.2022, sak 070/22, at kommunen er positive til oppstart av planarbeide for tilrettelegging av hyttetomter ved Bergesjøen.

Hensikten med planarbeidet

Tilrettelegging for nytt hyttefelt ved Bergesjøen. Det er usikkert hvor mange tomter som er aktuelle, dette må avklares underveis i prosessen. Enkle, foreløpige skisser viser en mulighet for 48 tomter, men dette er kun et utgangspunkt for videre arbeid. Skisserte tomter er på ca. 1-1,6 daa. Gjennom området skal det opparbeides gangforbindelser.

Foreløpige rammer for utbygging

Byggegrenser

Veg: 5 meter fra ytterkant grøft.



	<p><u>LNF</u>: 4 meter. Unntak for uthus o.l. med inntil 1 meter fra formålsgrensa/plangrense.</p> <p><u>Tilgrensende tomter</u>: generelle regler etter pbl., byggegrenser angis ikke i plankartet.</p> <p><u>Bekkeløp</u>: må avklares gjennom egen utredning/beregning.</p> <p><u>Bergesjøen</u>: eksisterende bebyggelse kan være utgangspunkt.</p>
Utnyttelsesgrad	Ikke avklart, men kommunens foreløpige vurdering er rundt 25 % BYA. Dette bør kombineres med maks tillatt BRA/fotavtrykk.
Byggehøyder	1 ½ etasje med hems. Forutsetter at man har byggehøyder som naturlig faller inn i terrenget. Hytter som dominerer i landskapet ønskes ikke.
Uteoppholdsareal	Gode solforhold på privat uteoppholdsareal må hensyntas. Det er aktuelt å opparbeide noe fellesarealer/møteplasser. Ved Bergesjøen kan det vurderes å legge til rette for merbruk (bading/fiske/oppford o.l.) med enkel opparbeiding. Dette kan reguleres med eget formål.
Parkering	Løses ved hver enkelt hytte. 1-2 p-plasser per hytte er aktuelt. Det kan settes minimumskrav på 1 p-plass, hvor hver enkelt har muligheten til å opparbeide ekstra p-plass ved behov.
Adkomst	Felles adkomstveg reguleres via Brattberget (kommunal veg) med adkomst nord for gbnr. 150/40. Utgangspunktet for felles adkomstveg er bredde på 6 meter (inkl. grøfter) og er planlagt med veistandard landbruksklasse 3. Adkomster til de enkelte tomtene reguleres med adkomstpil, men kan sedeforskyves (sikres i bestemmelsene).
Vann- og avløp	Det planlegges med innlagt vann og felles VA-løsning. Det må opprettes private avtaler for dette. Området har en av de største grunnvannsmagasinerne i Elverum. Goffeng kan kontaktes for mer informasjon om grunnvannet. Mattilsynet må høres i saken. Evne til infiltrasjon i grunnen må undersøkes og det behov for prøvetaking.
Overvann	Må håndteres på egen tomt/innenfor planområdet. Det tillates ikke å lede overvannet til bekken.

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

Nei

- Planforslaget skal inneholde en konsekvens**vurdering** og ROS-analyse



<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<ul style="list-style-type: none">Planbeskrivelsen skal inneholde en konsekvensutredning og ROS-analyse.Planprogram for planarbeidet skal legges ut til offentlig ettersyn senest ved varsel om oppstart.
Bakgrunnen for kravet om konsekvensutredning:	Planen er i strid med kommuneplanens arealdel.

Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet	
Tema	Merknad
Landbruk	<ul style="list-style-type: none">Det må avsettes areal for vegetasjonsskjerming mellom hyttefeltet og landbruksområdet. Den bør være middels høy med tett bladverk for at denne har ønsket effekt. Enkeltstående furutrær vil da derfor ikke være aktuelt.Kvaliteten på arealene som er registrert som dyrkbar mark må beskrives godt med god argumentasjon for evt. omdisponering/nedbygging av arealene. Redegjørelsene kan eventuelt, ved behov, suppleres med jordprøver. Nivået på utredningsbehovet kan vurderes/avklares gjennom behandlingen av planprogrammet.Breum gård må hensyntas. Gården bør fortsatt har sin posisjon i (kultur)landskapet.
Kulturminner	<ul style="list-style-type: none">Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Laserdata viser derimot formasjoner som kan være fangstgroper. Evt. behov for feltregistrering må avklares med fylkeskommunen. Dersom det skal søkes frigitt gjøres dette som del av planprosessen.Breum gård er SEFRAK-registrert. Hyttefeltet må hensynta gårdens posisjon i området.
Natur	<ul style="list-style-type: none">Det er ingen registrerte rødlistede arter i området og området er ikke klassifisert som viktige naturtype. Dette betyr derimot ikke at området har naturverdier og området må kartlegges.Det er ikke registrert vilttrekk i områder, men grunneier har opplyst om at det er dyretråkk langs bekken.Det må være tilstrekkelig areal for kantsone langs bekken for å ivareta plante- og dyrelivet og hensynta flom/erosjonsproblematikk samt fri ferdsel. Bredden må avklares som del av prosessen, men kommunens foreløpige vurdering er minimum 10-12 meter.



	<ul style="list-style-type: none">• Det er ønskelig å bevare vegetasjon i området slik at man har et grønt preg både under og etter endt utbygging.• Høydedata antyder mulig isgrop i området. Dette må undersøkes nærmere.
Friluftsliv	<ul style="list-style-type: none">• Gode ganforbindelser gjennom området sikres. Disse skal være åpne for allmenn ferdsel.• Grønnstruktur innenfor området reguleres til felles/privat.• Eksisterende stisystem er adkomst ned til Bergesjøen og kan reguleres i plankartet.• Tilrettelegging for bading, fiske osv. ved sjøen kan vurderes som del av prosessen og reguleres med eget formål. Plassering er aktuelt innenfor gbnr. 150/1.• Trasé for skiløype fra planområdet til eksisterende løypenett vurderes.
Samfunnssikkerhet og beredskap	<ul style="list-style-type: none">• Området er flomutsatt – både bekken og alternative flomveier/vannveier. Området er derfor i stor grad berørt av aktsomhetskartet for flom. Flom må utredes og bekken tillates ikke lukket. Byggegrense og hensynssone for flom innarbeides i plankartet med tilhørende bestemmelser. Dersom terrenget skal bearbeides må utredningen ta høyde for nytt modellert terreng. Eventuelle konsekvenser for tredjepart må redegjøres for. Utredningene kan ses i sammenheng med håndtering av overvann.• Områdestabiliteten må gjøres rede for.• Beregninger og vurderingene av støy i forbindelse med reguleringen av massetaket legges til grunn.• Det må sikres av evt. avrenning til Bergesjøen ikke er forurenset.• Trafikksikkerhet må vurderes – eksisterende kryss/avkjøring langs riksvegen til/fra Brattbergvegen.
Teknisk infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">• Lavspentledning skal legges i bakken.• Felles adkomstveg reguleres fra Brattberget.• Sikttrikant ved adkomst reguleres.• Stigningsforhold på veg må dokumenteres.• Adkomst til den enkelte tomta reguleres med adkomstpil. Bestemmelsene sikrer at disse kan sideforskyves noe.• Evt. ny trafo innenfor området reguleres med eget formål med tilhørende hensynssone. Evt. kan bestemmelsene sette føringer for plassering. Punktet avklares med Elvia.• Felles areal for renovasjon reguleres med eget formål langs med Brattvegen ved adkomsten til området. Tilstrekkelig med areal for parkering sikres. Det må sikres at denne ikke kommer i konflikt med boligtomta langs veien.
Barn og unge Uteoppholdsareal UU	<ul style="list-style-type: none">• Generelle krav til universell utforming.• God tilgjengelighet til Bergesjøen og tilgrensene friluftsområder sikres.



Folkehelse	<ul style="list-style-type: none">• Evt. tiltak for rekreasjon/opphold ved sjøen vurderes.
Struktur Estetikk Byggeskikk	<ul style="list-style-type: none">• Bevaring av terrenget, så langt det lar seg gjøre, er ønskelig. Utbyggingen bør skje skånsomt. Krav til helningskart.• Plassering av tomter og nye hytter bør ligge solrikt til.• Nær- og fjernvirkning må vurderes. Byggehøyder bør begrenses slik at feltet ikke virker ruvende i området.• Det knyttes bestemmelser til fargebruk – jordfarger.• Eksisterende tomter innenfor planen reguleres i tråd med bruken.
Klima- og energi	<ul style="list-style-type: none">• Kommunen oppfordrer til å vurdere/tilrettelegge for fornybar energi. Bestemmelser for solcelle kan sikre si planen (f.eks. høyder).• Bebyggelsen planlegges i tre.• Grusressursene i området bør benyttes.

Hvilke vedlegg skal planforslaget inneholde?	
Merknader	
Illustrasjonsplan	Enkel plan som viser internveger, tomteinndeling, forslag til plassering av hytter, bekkeløp med kantsoner osv.
Fotomontasje	Tilpasning til terreng og landskap må dokumenteres.
Støyrapport	Rapport fra massetaket legges til grunn og kan henvises til/vedlegges planbeskrivelsen.
KU-rapport	<p>Følger av kravene i forskrift om konsekvensutredninger. Følgende må vektlegges særlig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flom- og overvannsutredning• Utredning av naturmangfold• Dyrkbar mark• Landskapstilpasning• Friluftsliv og hensynet til barn og unge• Miljø og klima <p>Utarbeidelse av planprogram, varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet vil avklare om det er andre spesielle utredningskrav.</p>

Er det behov for informasjon og medvirkning utover kravene i pbl.?	
<input checked="" type="checkbox"/> Forhåndsuttalelser fra offentlige myndigheter	Offentlig ettersyn av planprogrammet vil klargjøre om de offentlige myndighetene setter ytterligere krav til utredning/undersøkelser. Fylkeskommunen kan



<input checked="" type="checkbox"/> Direkte dialog med berørte parter	derimot kontaktes tidlig for å avklare et evt. behov for registrering av kulturminner. <u>Elvia</u> – strømtilførsel/ny trafo <u>Grunneiere</u> – generell informasjon om planarbeidet og at deres eiendommer inngår i planen.
---	--

Rekkefølgebestemmelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen forutsetter bestemmelser knyttet til gjennomføringen av planen	Kommentar
Kjøreveg	Felles adkomstveg.
Vann- og avløpsnett	
Lavspentledning	Legges i grunnen.
Håndtering av renovasjon	Opparbeidet før brukstillatelse.
Oppføring av gjerde/hekk/fysiske sperringer	Kan være aktuelt mellom hyttetomter og gangforbindelser.
Vegetasjonsskjerm	Mellom tomtene og landbruket. Før brukstillatelse.
Gangforbindelser	Før brukstillatelse.
Kantsone	Dersom det må revegeteres.
Merknader: KU vil avdekke andre eventuelle rekkefølgekrav og nødvendige avbøtende tiltak.	

Utbyggingsavtale, kommunalteknisk avtale	
<input type="checkbox"/> Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtale	<input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale med kommunen. <input type="checkbox"/> Varsles samtidig med planarbeidet
<input type="checkbox"/> Det er behov for kommunalteknisk avtale	



Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling: mål om utkast til planprogram innen mai mnd.

Forslagsstillers planlagte tidspunkt for oversendelse av komplett planforslag: usikkert

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 2022:
Gebyrer beregnes etter tidspunkt for innsending av komplett planforslag. Beregnes etter størrelse på planområdet eller ved plassering i sentrum.

Behandling av planoppstart i formannskapet: 13 610,-

Oppstartsmøte: 10 690,-

Behandling av planforslag (inkl. planprogram), maksimalgebyr: 195 000,-

Fakturaadresse:

Navn: Emil Breum
Organisasjonsnummer: -
Adresse: Brattberget 407
Postnr. & sted: 2410 HERNES

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, 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:

Kommunen:

Dato:

Dato:

VEDLEGG I

Planer, vedtekter og retningslinjer med betydning for planarbeidet

Kommunale

- Strategisk plan for Klima og energi for Elverum 2020-2024
- Hovedplan for vann- og avløp
- Gatebruksplan
- Kulturvernplan
- Strategisk plan for Attraktivitet for Elverum – næring – bosted – besøk 2021-2026
- Strategisk plan for Folkehelsearbeid i Elverum 2019-2023
- Strategisk plan for Idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv i Elverum 2014-2018
- Strategisk plan for Trafikksikkerhet i Elverum 2021-2025
- Vegnorm
- VA-norm (www.va-norm.no/)
- Vedtekter for skilt og reklame
- Vedtekter for tilknytning til fjernvarme
- Restriksjoner for drikkevann
- Trestrategi for Elverum kommune

[Kommunale planer](#)

Statlige



- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Planlegging av riks- og fylkesveger, T-1057
- Verna Vassdrag, T-1078
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021
- Retningslinjer for luftforurensning i arealplanlegging, T-1520
- Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar
- Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområde i arealplanlegging.
- FOR 2008-06-27 nr 742: Rikspolitiske bestemmelser for etablering av kjøpesentre
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.

[Kommunal planlegging - Regjeringen](#)

[Veiledere om planlegging etter plan- og bygningsloven - Regjeringen](#)

VEDLEGG II

Rutiner i forbindelse med varsel om oppstart	
	Merknader
1. Kommunen oversender nødvendig informasjon	<ul style="list-style-type: none">• Varslingsliste• Maler
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.	Samtidig med kunngjøring i avis.



<p>Kommunen viser til at kommentarer etc. skal sendes til plankonsulenten. Planomriss</p> <p>6. Merknader som mottas i forbindelse med varsel om oppstart oversendes samlet til kommunen etter fristen har gått ut.</p>	
---	--

VEDLEGG III

Rutiner og krav i forbindelse med innsendelse av planforslaget:	
	Merknader
Rutinebeskrivelse	
<p>1. Kommunen anbefaler at planen sendes inn <u>uformelt</u> til kommunen for gjennomsyn og kontroll.</p> <p>2. Kommunen oversender sine kommentarer og tilbakemeldinger snarest mulig.</p>	<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>3. Eventuelle rettinger og endringer i plandokumentene. Uavklarte momenter må avklares/håndteres.</p> <p>4. Planen sendes inn <u>formelt</u> når kommunen gir tilbakemelding på at planforslaget anses som komplett.</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:	
<p>Plankart Sosi-fil Bestemmelser Planbeskrivelse ROS-analyse Sjekkliste for naturmangfold Eventuelle utredninger/rapporter</p>	<p>Både pdf- og word-format. Både pdf- og word-format.</p>