



Planinitiativ

Detaljregulering for Elverhøy hage - Biri

Dato: 28.9.2022

1. Eiendomsopplysninger	
Gnr/Bnr	179/89 og del av 179/87, 179/4 og 179/88.
Planområde totalt	Ca. 2,5 daa
Adresse	Elverhøyløkka 4
Eiers navn	Finn Bratteng

2. Ansvarlige kontaktpersoner	
Fagkyndig	
Firma	Areal+ AS
Kontaktperson	Espen Brustuen
Organisasjonsnummer	920 798 462
E-post	espen.brustuen@arealpluss.no
Telefonnummer	41 50 56 74
Adresse	Storgata 64A
Postnummer/poststed	2609 Lillehammer
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Fibra Prosjekt AS
Kontaktperson	Finn Bratteng
Organisasjonsnummer	984 059 116
E-post	finn.bratteng@fibra.no
Telefonnummer	97 16 06 09
Adresse	Ryllikvegen 21

Postnummer/poststed	2836 Biri
Gebyr	
Fakturaadresse: Ryllikvegen 21, 2836 Biri	
Andre faglige representanter	
Firma	LARKAS AS
Navn	Per Olav Hasselknippe
E-post	po.hasselknippe@larkas.no
Telefon	922 50 572

3. Kort om planinitiativet			
Formålet med planen			
jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)			
<p>Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av leilighetsbygg i to-tre etasjer, med totalt 8-15 leiligheter og tilhørende carporter, parkering, sportsboder og uteoppholdsareal.</p> <p>Det legges opp til en relativt høy arealutnyttelse med boliger av moderat størrelse, primært rettet mot eldre. Planlagt utnyttelse er ca. 50%-BYA.</p> <p>Det er foreløpig planlagt at bygningskropp/fasader utformes med et «moderne» og spennende uttrykk. Takform er ikke bestemt, men foreløpige skisser viser saltak og pulttak (se vedlagte skisser).</p> <p>Aktuelle arealformål i planen er: boligbebyggelse-blokkbebyggelse, parkering, lekeplass/uteopphold, veg.</p> <p>Foreslått planavgrensning ligger vedlagt planinitiativet som pdf og sosi-fil.</p>			
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?			
<ul style="list-style-type: none"> - Tilfredsstillende trafikale løsninger, herunder parkering - Gode felles uteoppholdsarealer - Minimere areal med harde flater 			
Gjeldende planstatus			
Plantype/-navn	Godkjent-dato	Formål som blir berørt	Endres/erstattes/oppheves
RP – Elverhøy	20.06.02	Boliger, veg	Erstattes
RP – Birivegen 79 og 93	04.05.06	Privat veg	Erstattes
Kommuneplan	29.10.20	Boligbebyggelse, veg	-
Ved varsel om oppstart skal det tydelig angis og varsles hvordan status for gjeldende planer i området endres, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.			

4. Retningslinjer og planer

Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer

jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

Hvilke føringer gir de?

Planområdet er hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er området delvis omfattet av aktsomhetsområde for flom.



Sentrale bestemmelser og retningslinjer for planen:

§ 4-2 Krav til vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

- VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner.
- Alle nye utbyggingstiltak skal ha lokal overvannsdiskonering (LOD).

§ 4-3 Krav til avfallshåndtering

- Det skal redegjøres for avfallshåndtering i byggesøknader og reguleringsplaner.

§ 6-2 Universell utforming

- Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet og høy brukskvalitet for alle befolkningsgrupper uavhengig av funksjonsevne og alder. m.m.

§ 6-4 Parkering

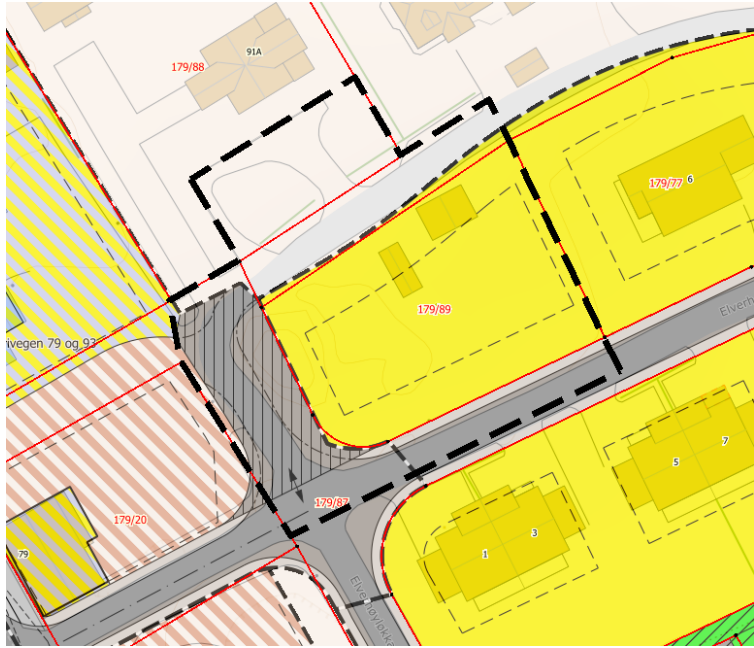
- Krav til parkeringsdekning (bil/sykkel) og utforming er gitt i kommuneplanen.

§ 6-9 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- Kvalitetskrav for private og felles uteoppholdsareal/lekeplasser.

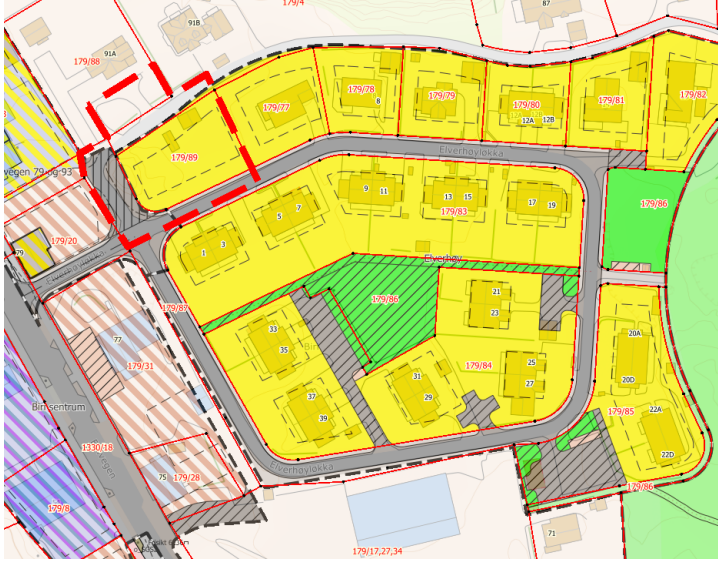
§7-2 Byggeskikk og estetikk

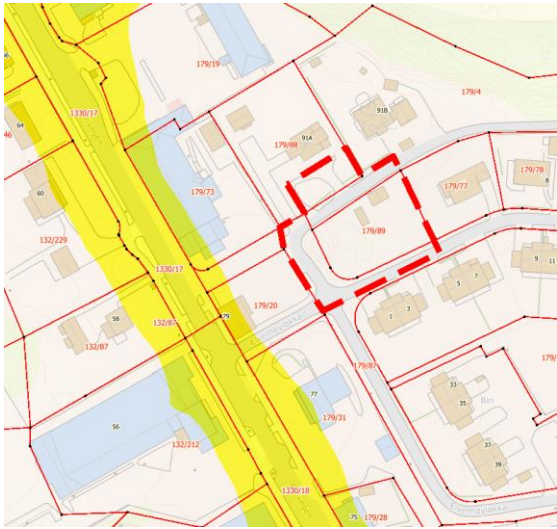
	<ul style="list-style-type: none"> - Det skal legges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse om utomhusanlegg. <p>§ 8-1 Transport og mobilitet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet og utbyggingsområder. <p>§ 8-2 Trafikksikkerhet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal sikres gjennom reguleringsplanarbeid. <p>§ 9-1 Tetthet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Biri er definert som lokalsenter. Dvs. krav om minimum 4 boenheter per dekar. <p>§ 9-2 Bokvalitet og boligsammensetning</p> <ul style="list-style-type: none"> - I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.
<p>I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?</p>	<p>Det er forslagsstillers intensjon å utarbeide et planforslag som er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.</p>
<p>Gjeldende og igangsatte reguleringsplaner jf. § 1, andre ledd, bokstav g)</p>	
<p>Hvilke føringer gir de?</p>	<p>I gjeldende reguleringsplaner er planområdet hovedsakelig regulert til boligformål og vegformål i reguleringsplan for Elverhøy. Andre deler av planområdet er regulert til veg i reguleringsplan for Birivegen 79 og 93 eller er uregulert. Se figur under.</p>

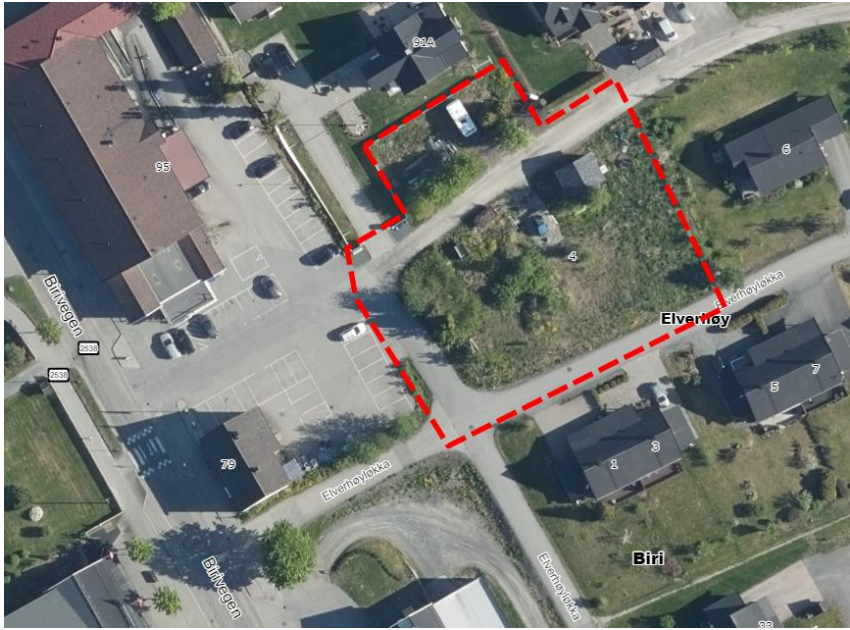
	 <p>I gjeldende reguleringsplan er hovedeiendommen regulert til frittliggende enebolig med tilhørende anlegg, med maks BYA på 20%.</p>
<p>I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?</p>	<p>Føringene følges ikke opp. Det utarbeides ny reguleringsplan som tilrettelegger for bygging av en lavblokk med 8-12 boenheter. Veginfrastrukturen vil også endres noe.</p>
<p>5. Planens innhold og tilpasning</p>	
<p>a) Kort presentasjon av prosjektet/planidéen j.f. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e)</p>	
<p>Eksisterende bebyggelse i planområdet rives.</p> <p>Det etableres ny adkomstvei til eldre bebyggelse nordøst for planområdet og til fremtidig leilighetsbygg på 179/89 (fra Elverhøyveien langs grensen til 179/77). Det planlegges leilighetsbygg i 2-3 etasjer, totalt 8-15 leiligheter, med tilhørende carporter og sportsboder. Planlagt utnyttelse for byggeområdet er ca. 50 %-BYA.</p> <p>Leilighetene planlegges med en størrelse på ca. 50-100 m² BRA med utvendig heis (trappeheis)/svalgang for handicapvennlig adkomst til leilighetene. Videre er det planlagt romslige markterrasser og balkonger (ca. 15m² – 35m²).</p> <p>Størrelsen på leilighetene er gir mulighet for romslige leiligheter med 1 til 3 soverom. Vi mener det er et behov for denne typen sentrumsnære leiligheter i Biri. Det antas at aktuell kjøpegruppe til leilighetene vil ligge i aldersgruppen 50 år+, dvs. ikke barnefamilier.</p> <p>I tillegg til carporter, vil ytterligere parkeringsplasser anlegges på bakken.</p>	

<p>Områdelekeplasser er tidligere anlagt på Elverhøy boligfelt der det per dags dato er 2 lekeplasser. Det påregnes at disse også kan disponeres av dette prosjektet. Nærlekeplass etableres i nærheten av bebyggelsen i planområdet.</p> <p>Renovasjon planlegges ved innkjøringsvei som grenser mot Elverhøyløkka.</p> <p>Det er foreløpig planlagt at bygningskropp/fasader utformes med et «moderne» og spennende uttrykk. Takform er ikke bestemt, men foreløpige skisser viser saltak eller pulttak (se vedlagte skisser).</p> <p>Adkomst til planområdet er fra Birivegen og Elverhøyløkka. Trafikksituasjonen er noe uoversiktlig i området og planen tar sikte på å rydde opp i dette.</p> <p>Se vedlagte situasjonsplaner for alternative skisser til utforming av området.</p>
<p>b) Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet j. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)</p>
<p>Planbeskrivelsen skal redegjøre for, og vurdere tiltakets estetiske sider i seg selv, opp imot omgivelsene og hva det tilfører området. Dette vil gjøres ved å illustrere og beskrive bygningsvolum på nye bygg plassert inn sammen med eksisterende bebyggelse (3D-modell).</p> <p>Løsning for utomhusarealer er viktig, og det utarbeides en illustrasjonsplan ifm. reguleringsplanen. Det utarbeides også sol/skyggeanalyse. Virkninger for omkringliggende bebyggelse illustreres.</p>

6. Planfaglige tema for planarbeidet – fyll ut en foreløpig vurdering j. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	
Estetikk og arkitektur	Det vil engasjeres arkitekt. Relevante bestemmelser for å sikre gode arkitektoniske og estetiske grep vil sikres i planen.
Universell utforming	Det er planlagt utvendig heis (trappeheis)/svalgang for handicapvennlig adkomst til leiligheter i etasjer over bakkeplan. Krav til universell utforming i teknisk forskrift legges til grunn ellers i prosjektet.
Byrom	Utbyggingen skal være et positivt bidrag til lokalsenteret Biri. Planen får ingen direkte konsekvenser for byrommet, men det tilrettelegges for nye boliger, som igjen kan bidra til økt bruk av nærliggende byrom på Biri. Samtidig tar planen sikte på å rydde opp i den noe uryddige trafikk-/og parkeringssituasjonen i området.
Parkering	Det tilrettelegges for parkeringsplasser iht. kravene i kommuneplanen. Parkering legges på egen grunn.
Uteoppholdsarealer	Kommuneplanens arealdel § 6-9 stiller krav til både private og felles uteoppholdsareal og lekeplasser. Det er foreløpig planlagt romslige markterrasser og balkonger (ca. 15-35 m ²) for

	<p>privat uteoppholdsareal. Videre er det planlagt en møteplass/felles uteområde i tilknytning til boligbebyggelsen.</p>
<p>Lekeplass</p>	<p>Det planlegges for en nærlekeplass i planen, jf. kommuneplanen.</p> <p>Det er regulert to områdelekeplasser på Elverhøy boligfelt. Det påregnes at disse også kan benyttes av boenhetene i dette prosjektet. Det er ca. 60 og 150 meter til disse to lekeplassene, se under.</p> 
<p>Barns interesser</p>	<p>Barns interesser ivaretas ved etablering av nærlekeplasser og gode uterom, samt trafikksikker forbindelse til områdelekeplasser utenfor planområdet. Videre vil de også knytte seg til å ivareta nødvendig trafikksikkerhet og oversiktlig trafikksituasjon innenfor planområdet.</p> <p>Det vurderes at det ikke vil være behov for barnetråkk.</p>
<p>Folkehelse</p>	<p>Sentrumsnære leiligheter vil kunne motvirke sosial isolasjon og ensomhet blant eldre som tidligere har bodd utenfor tettstedet. Videre vil det være gåavstand til butikk og andre offentlige/private tjenester, funksjoner og samlingssteder. Det er også tilgang til offentlig kommunikasjon/buss i umiddelbar nærhet.</p>
<p>Støy</p>	<p>Planområdet ligger utenfor støysoner langs Birivegen, se under.</p>

	
Byggegrense fra veg	Planområdet ligger utenfor byggegrense fra Birivegen (30 m.). Byggegrense fra Elverhøyløkka vil bli tema i planen.
Teknisk infrastruktur/ Brann	Det kjennes ikke til eksisterende godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, overvann og renovasjon) utover det som er i gjeldende reguleringsplan i området.
Overvann/ blågrønn struktur	Det skal utarbeides en egen overvannsplan/overvannsrapport. Ev. avbøtende tiltak innarbeides i planen.
Landbruk	Berører ikke landbruksområder.
Kulturminner	Berører ikke kjente kulturminner/kulturmiljø/bygningsvern.
Naturmangfold	Berører ikke viktige naturområder/arter.
Radon	I NGUs aktsomhetskart ligger planområdet i et område med usikker aktsomhet. Radon ivaretas på generelt grunnlag av gjeldende teknisk forskrift.
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet jef. planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	<p>I kommuneplanen er området delvis omfattet av aktsomhetsområde for flom. I § 15-2.3 står det at det skal gjennomføres utredning med kartlegging og vurdering av flomfare i forbindelse med reguleringsplan innenfor dette aktsomhetsområdet. Det må avklares med kommunen hvor omfattende dette skal være.</p> <p>Planområdet ligger ikke inne i aktsomhetsområder i NVE Atlas. Det er heller ingen beregnede flomveier i eller i nærheten av planområdet (InnlandsGIS).</p>

Skred i bratt terreng	Ikke relevant.
Områdeskred (kvikkleire)	Området ligger under marin grense og det er middels mulighet for marin leire (NGU.no).
Grunnforhold	<p>Planområdet ligger på breelavsetning, dvs. materiale transportert og avsatt av breelver. Sedimentet består av sorterte, ofte skråstilte lag av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk. Breelavsetninger har ofte klare overflateformer som terrasser, rygger og vifter. Mektigheten er ofte flere ti-talls meter.</p> <p>Området har lite trolig forurenset grunn.</p>
Trafikkforhold	<p>Planområdet har p.t. to adkomster fra Birivegen. Det er vegen Elverhøyløkka som er «riktig» adkomst til boligfeltet/planområdet, men det går også en veg mellom Kiwi og Biri blomster inn til planområdet. Se kart under. I gjeldende reguleringsplan for Elverhøy er det dog sistnevnte alternativ som er regulert som adkomst til boligfeltet. Det er mange som kommer kjørende inn Elverhøyløkka for så å parkere ved Kiwi. Dette skaper trafikkfarlige situasjoner og gjør trafikkbildet veldig uoversiktlig. Planen tar sikte på å rydde opp i dette.</p>  <p>Trafikkforholdene er ellers rolige og oversiktlige inne på Elverhøy boligfelt. Området er ikke spesielt utsatt for ulykker. Statens vegvesen har registrert noen ulykker på Birivegen ved planområdet, men ingen siste 10 år.</p>
Luftforurensning, støv og luft	Luften i området er ikke spesielt utsatt for forurensning, støv og lukt.

Brann- og eksplosjonsfare	Planen må sikre framkommelighet for brannbil (KPA § 4-1), slokkevann (KPA § 4-2 og sørge for sikkerhet for brann (TEK17).
---------------------------	---

7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning j.f. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)
a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet og hvem skal varsles om planoppstart? j.f. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h) og j)
<ul style="list-style-type: none"> • Statsforvalteren i Innlandet • Innlandet fylkeskommune • Statens Vegvesen Region Øst • Norges vassdrags- og energidirektorat, region øst • Innlandstrafikk • Mattilsynet • Miljørettet helsevern IKS • Elvia • Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon • Norges handikapforbund Gjøvik • Trygg trafikk Oppland • Biri idrettslag / biri.no <p>I tillegg kommer berørte grunneiere og naboer.</p>
b) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå, jf. plan-og bygningsloven §§ 1-1 og 5-1? j.f. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)
<p>Planoppstarten vil bli kunngjort i avis og naboer/berørte blir varslet pr. brev. Offentlige myndigheter tilskrives pr epost.</p> <p>Det kan vurderes å varsle beboerorganisasjoner, velforeninger el.l. i samråd med kommunen. Det kan tilrettelegges for egne møter dersom parter/organisasjoner ønsker dette.</p>

8. Konsekvensutredning j.f. § 1, andre ledd, bokstav l) <p>Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.</p>
a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding j.f. KU-forskriften § 6

Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Gjelder detaljregulering.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Ikke listet opp i vedlegg I.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
b) Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Faller ikke inn under tiltak nevnt i vedlegg II.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12 jf. KU-forskriften § 9	
Viser til punkt 5 for beskrivelse av planlagt prosjekt, som forutsettes å være i samsvar med gjeldende kommuneplan.	
d) Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. KU-forskriften § 10	
Det vises til ovenstående vurdering. Det er ikke forhold i planområdet som tilsier at tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.	
e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)	
Ikke relevant.	

9. Utbygging og gjennomføring	
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Utforming av kjøremønster/parkering. Plassering/størrelse på uteoppholdsarealer/lekeplass. Tilpasning til eksisterende bebyggelse. Opprydding i eiendomsforhold på eiendom 179/87. Det er purret på kommunen for å få fortgang i denne prosessen. Se vedlegg til planinitiativet.

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?	Muligens i forbindelse med å rydde opp i trafikksituasjonen i området. Størrelse på planområdet bestemmes i samråd med kommunen.
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale?	Vil være avhengig av kommunens krav til utbygging.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	<ul style="list-style-type: none"> • Oktober 2022 – oppstartsmøte med Gjøvik kommune • Oktober/november 2022 – varsel om oppstart • November/desember 2022 – gjennomgang og oppfølging av innspill med Gjøvik kommune • Desember/januar 2022/2023 – planforslag– dialogmøte med Gjøvik kommune • Januar/februar 2023 – oversende fullstendig planforslag til Gjøvik kommune for kommunal behandling
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Evt. nødvendig kontakt med offentlige myndigheter. Nødvendige avklaringer undervegs i planprosessen.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Ikke avklart.

10. Spørsmål som forslagstiller ønsker avklart

--

11. Fagkyndighet og oppstart av planarbeid

Fagkyndig bekrefter sin [kompetanse](#) og har vedlagt CV og referanser

Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området

Fagkyndig bekrefter å være kjent med Gjøvik kommunes [maler, kravspesifikasjoner og veileder for å utarbeide private reguleringsplaner](#)

12. Bekreftelse

Sted, dato: Lillehammer, 28.9.2022

Fagkyndig: Espen Brustuen

13. Vedlegg

Forslag til planavgrensning (pdf og sosi-fil)

Skisser av plangrepet

CV og referanser til fagkyndig

Eierforhold eiendommer