



**lab 4** prosjektering  
Landskap, arkitektur,  
arealplan og byggeteknikk

Elverum kommune  
[postmottak@elverum.kommune.no](mailto:postmottak@elverum.kommune.no)

25.11.2025

# Planinitiativ

## Revisjon av detaljregulering Heimen (planID 2016007)

### Formelle opplysninger

Oppdragsgiver: Elverum Islamic Center, v/ Zjama Movldijevitsj Drezov, Kirkevegen 58, 2413 Elverum.  
E-post: [info@elverum-ic.no](mailto:info@elverum-ic.no).

Plankonsulent: LAB 4 Prosjektering AS v/ Trym Holt Rudshaug, Storvegen 23, 2420 Trysil. E-post: [trym@lab4p.no](mailto:trym@lab4p.no).

### Formålet med planen

Planinitiativet har til formål å endre deler av gjeldende reguleringsplan der det i dag tillates lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse (BKS), slik at det i stedet kan etableres et forsamlingslokale for tro- og livsytelsesutøvelse (REL).

Tiltaket innebærer:

- endring av formål for deler av BKS1 fra bolig til forsamlingslokale for tro- og livsytelsesutøvelse (REL)
- videreføre adkomstløsning og parkeringsstruktur fra gjeldende plan
- tilpasse bygget til kulturmiljøet Heimen.

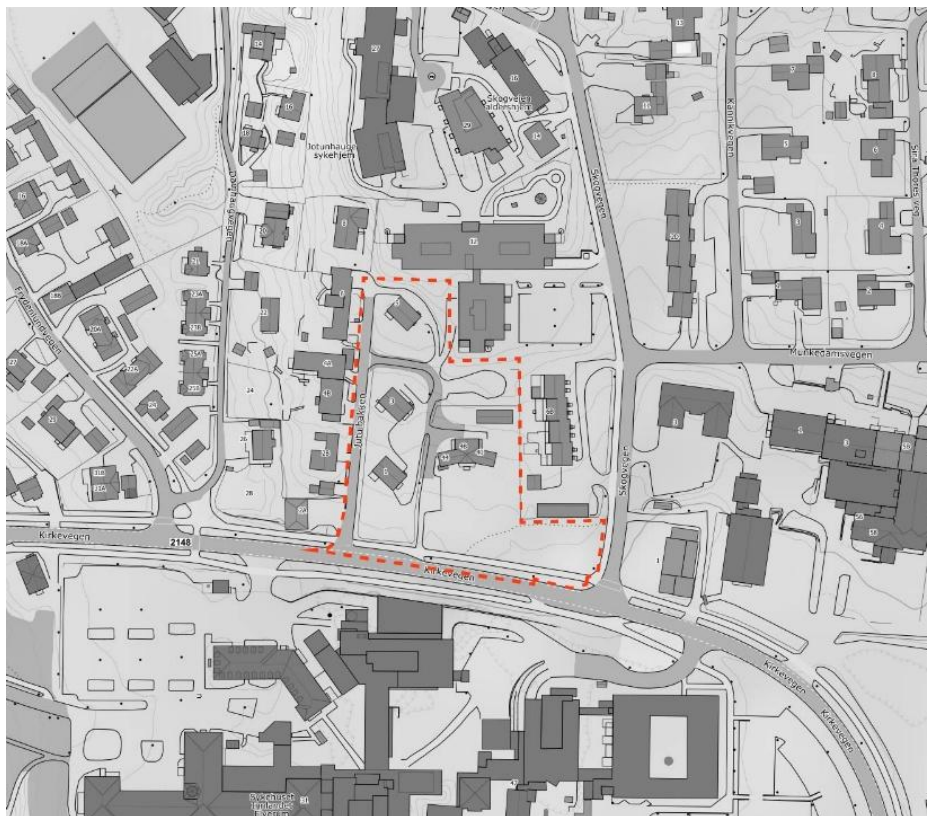
Planendringen begrenser seg til BKS1 og gjelder kun formål og bygningstype, mens overordnet planstruktur, vegsystem, parkering og øvrige reguleringsformål videreføres uendret.

## Planområdet

Planområdet omfatter gnr./bnr. 30/102, 30/330, 30/332, 30/725 og 30/968 i Kirkevegen og Jutulbakken, og endrer reguleringsplanen, *Heimen* (PlanID: 2016007). Plangrensen opprettholdes som i dag. Planområdet er på 10,1 daa



Utklippet viser planområdets omtrentlige plassering (rød sirkel) i Elverum.



Utklippet viser inntegnet plangrense (rød stiptet linje) for reguleringsplanen, Heimen.

## Planens virkninger utenfor planområdet

Tiltaket forventes å ha små virkninger utenfor planområdet. Adkomst, vegsystem og eksisterende parkeringsarealer videreføres, og nytt forsamlingslokale tilsvarer allerede regulert bygningsvolum innenfor BKS1.

Avkjørsel skjer via Kirkevegen (fv. 2148), som allerede har høy trafikk. Eventuell trafikkøkning vil være periodisk og hovedsakelig knyttet til større samlinger. Trafikken vurderes i utgangspunktet som håndterbar innenfor dagens veg- og parkeringsstruktur, og behovet for eventuelle justeringer vurderes i det videre planarbeidet.

Visuell tilpasning til kulturminnet Heimen og overvannshåndtering inngår som temaer i det videre planarbeidet.

## Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det foreslås oppført et forsamlingshus innenfor arealformål BKS1.

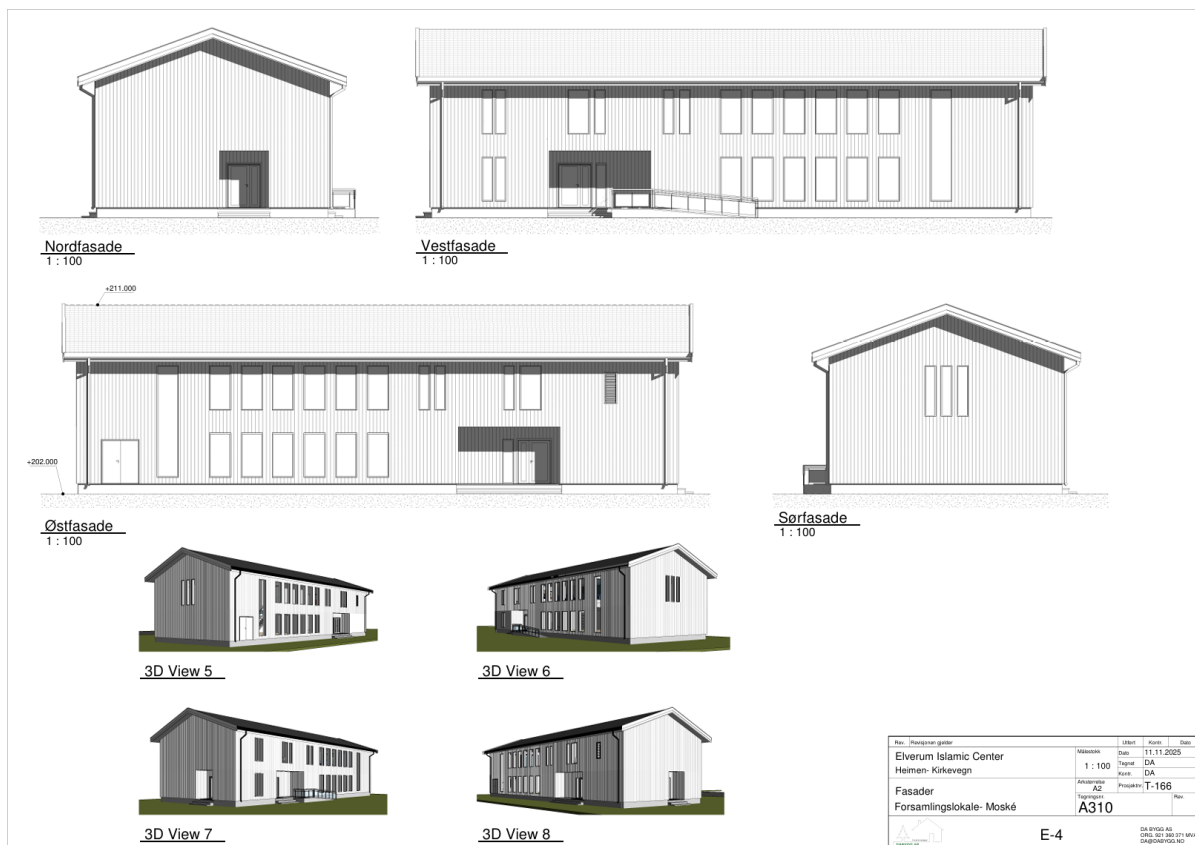
Bygget skal:

- ha to etasjer,
- utformes med stedstilpasset oppbygning uten vertikale elementer som minaret,
- tilpasses kulturmiljøet gjennom dempet materialbruk og sitt arkitektoniske uttrykk,
- ha trinnfri og universell adkomst,
- bruke eksisterende parkeringsystem og interne gangarealer uten øvrige endringer.

Ingen nye veger eller andre tekniske anlegg etableres.



Utsnittet viser dagens og foreslått ny bebyggelse (rød linje) med beregnet arealutnyttelse.



Utklippet viser arbeidstegninger av fasade til det nye bygget.

## Utbyggingsvolum og byggehøyder

BKS1-feltet har et totalareal på 2 822 m<sup>2</sup>.

Samlet bebygd areal:

Eksisterende bolig: 199,7 m<sup>2</sup>

Eksisterende uthus: 85,1 m<sup>2</sup>

nytt forsamlingsbygg: 456,0 m<sup>2</sup>

Totalt 26 %-BYA av totalarealet.

Foreslått byggehøyde er inntil 9 meter, i tråd med regulert byggehøyde for feltet.

## Funksjonell og miljømessig kvalitet

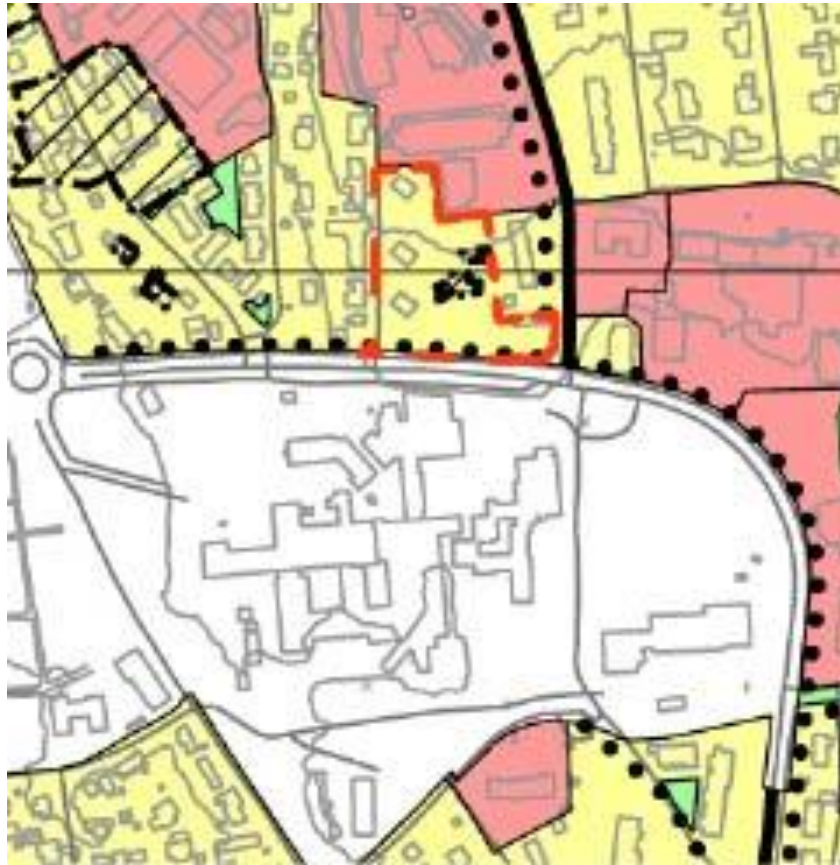
Tiltaket legger til rette for et funksjonelt forsamlingslokale med god tilgjengelighet og universell adkomst innenfor eksisterende tomtestruktur. Trafikk og parkering håndteres innenfor eksisterende interne arealer, og tiltaket gjennomføres uten vesentlige terrenginngrep. Grønnstruktur og permeable flater opprettholdes i hovedsak fra dagens plan. Universell utforming skal ivaretas i tråd med gjeldende krav i TEK17.

## Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet ligger i et etablert område med institusjons-, tjeneste- og boligbygg av varierende størrelse. Det nye bygget vurderes som moderat i skala og plasseres tilsvarende tidligere regulert boligbygg, uten å endre områdets landskapsmessige hovedgrep. Utforming og materialbruk tilpasses kulturmiljøet rundt det fredede anlegget Heimen, og tiltaket vurderes til å gi begrenset fjernvirkning mot Kirkevegen og nærliggende boligområder.

## Forhold til overordnede, gjeldene planer og retningslinjer

Tiltaket ligger innenfor kommunedelplan for Elverum byområde (Byplan 2030), der området er avsatt til boligformål, i direkte tilknytning til arealer for offentlig og privat tjenesteyting. Et forsamlingslokale vurderes å være i tråd med planens intensjon om funksjonsblanding og sentrumsnær utvikling.



Utklipp fra kommunedelplan for Elverum byområde med planområdet inntegnet (rød stiplet linje)

Dagens plan regulerer arealformålet BKS1 til konsentrert småhusbebyggelse. Planinitiativet åpner for å endre formålet for deler av BKS1. Øvrige deler av planen foreslås videreført. Utnyttelsesgrad og foreslått høyde på det nye bygget ligger innenfor rammene for tilsvarende bolig- og tjenesteytingsområder i kommunedelplanen. Det nye bygget erstatter på den måten tidligere planlagt boligvolum innenfor samme tomtestruktur, og endringen medfører på denne måten ingen betydelig økning i samlet tetthet i BKS1, eller planområdet.

Initiativet legger opp til å ivareta kommunale retningslinjer for arealbruk, parkering og overvann innenfor byområdet.

Det er ikke kjent at det pågår annet planarbeid som berører planområdet, og tiltaket vurderes å være avgrenset i forhold til overordnede kommunale utviklingsprosesser.

## Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

### Kulturmiljø:

Heimen og uthuset er forskriftsfredede kulturminner og utgjør de viktigste hensynene i planarbeidet. Det nye bygget skal tilpasses gjennom enkel volumoppbygning og materialbruk som ikke konkurrerer med det historiske anlegget. Det utarbeides en egen vurdering av fjernvirkning og visuell tilpasning som del av det videre planarbeidet.



Utklipp fra Naturbase.no som viser registrerte kulturminner innenfor planområdet (rød stiplet linje)

### **Trafikk:**

Periodisk trafikkøkning ved større samlinger vurderes som håndterbar innenfor eksisterende parkerings- og adkomstløsning. Trafikksystemet i området er allerede dimensjonert for betydelig aktivitet knyttet til sykehus, beredskapssenter og øvrige publikumsrettede funksjoner. Planen forventes å ikke ha vesentlig påvirkning på gjennomgående trafikk eller trafiksikkerhet.

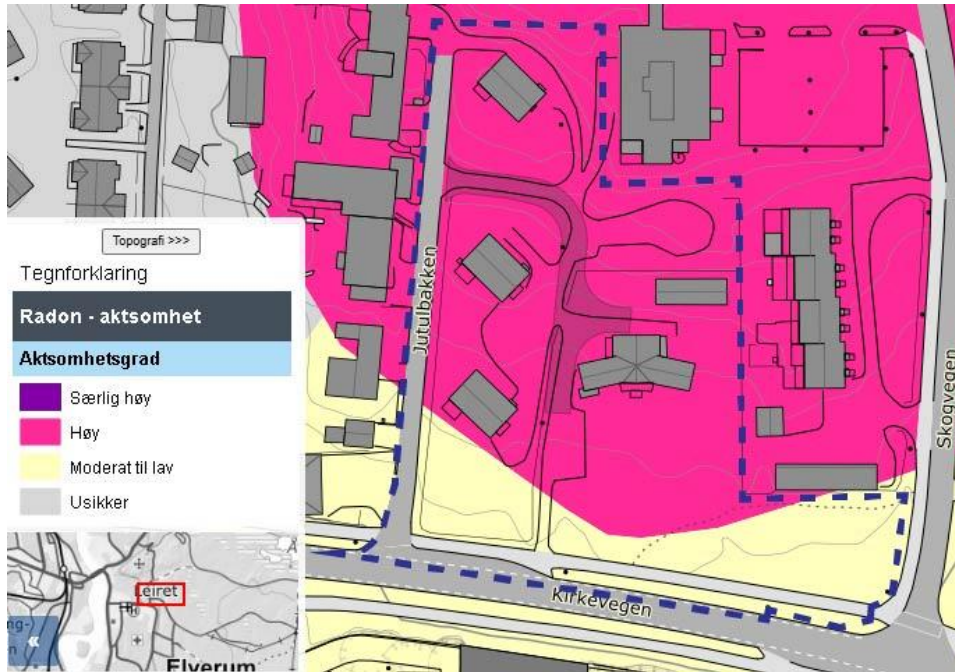
### **Nabo- og bomiljø:**

Tiltaket medfører ingen endring fra allerede regulert avkjørsler, terrengendringer eller tekniske anlegg som berører naboer. Aktivitet knyttet til samlinger vil være konsentrert til faste tidspunkter, og godt innenfor det som er vanlig for forsamlingslokaler. Omgivelsene består allerede av bygg og funksjoner med større volum og mer kontinuerlig aktivitet, og tiltaket vurderes som lite konfliktfylt for nærliggende boligmiljø.

### **Natur og miljø:**

Søk i Naturbase viser at det ikke er registrerte naturverdier eller sårbare miljøinteresser innenfor selve planområdet. Sårbare, nær truet og truede fuglearter er registrert i nærheten av planområdet, men tiltaket vurderes ikke å ville påvirke disse i negativ grad. Søk på NVE sitt temakart viser at planområdet ikke er innenfor aktsomhetsområdet for flom.

Aktsomhetskart for radon fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) viser at deler av planområdet faller innenfor høy aktsomhetsgrad. Dette håndteres gjennom tekniske tiltak i byggprosjekteringen i samsvar med byggeteknisk forskrift (TEK17) og vurderes ikke som en begrensning for utbyggingen.



Utklipp fra NGU sitt kartverk viser at store deler av planområdet (blå stiplet linje) faller innenfor området med høy aktsomhetsgrad for radon.

NGU sitt temakart for løsmasser viser at planområdet består av en kombinasjon av tynt morenedekke over fjell og områder med breelavsetning (sand- og grusmasser). Begge massetyper vurderes som stabile for bygge formål.



Utklipp fra NGU sitt kartverk over løsmasser med planområdet inntegnet (rød stiplet linje)

Overvann skal håndteres lokalt i tråd med kommunedelplanens bestemmelser om overvann, gjennom infiltrasjon, fordrøyning og bruk av eksisterende arealer for overflatevann der det er hensiktsmessig. Detaljert løsning avklares i det videre planarbeidet og i byggesak.

Tiltaket anses å ikke påvirke lokale eller øvrige økologiske funksjoner.

#### **Ivaretagelse av samfunnssikkerhet**

Det er ikke registrert risiko- eller sårbarhetsforhold i planområdet som tilsier behov for særskilte tiltak. Radon inngår som kjent forhold med høy aktsomhetsgrad og håndteres gjennom tekniske løsninger i byggesak. Trafikale forhold vurderes ikke å endres vesentlig. ROS-analyse utarbeides i det videre planarbeidet i samsvar med pbl. § 4-3.

#### **Berørte offentlige organer og andre interesserte**

Følgende forventes å være berørte instanser i planarbeidet:

- Elverum kommune (plan, byggesak, teknisk)
- Innlandet fylkeskommune (regionalt plan- og kulturminnevern)
- Statsforvalteren i Innlandet (miljø, samfunnssikkerhet)
- NVE (overvannshåndtering)
- Mattilsynet
- Naboer, grunneiere og øvrige rettighetshavere rundt planområdet
- Eventuelle trossamfunnsforeninger / frivillige interessegrupper

#### **Samarbeid og medvirkning**

Det legges opp til ordinær medvirkning etter pbl. med varsling av naboer, berørte myndigheter og andre relevante parter ved oppstart. Det vurderes ikke behov for særskilte medvirkningsprosesser utover dette, ettersom planen gjelder en avgrenset formålsendring i etablert byområde. Eventuelle innspill håndteres i videre planarbeid og planbeskrivelse.

#### **Krav til konsekvensutredning**

Planen vurderes til å ikke kreve konsekvensutredning etter pbl. §§ 4-1 og 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Planen skal likevel konsekvensvurderes, og det skal gjennomføres en ROS-analyse til planforslaget.

Med vennlig hilsen

Trym Holt Rudshaug  
*Arealplanlegger*  
*Lab 4 prosjektering AS*