



## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

jmf. Pbl § 12-8.

Heimen, plan-ID 2026002

---

Møtetidspunkt: 09.01.2026

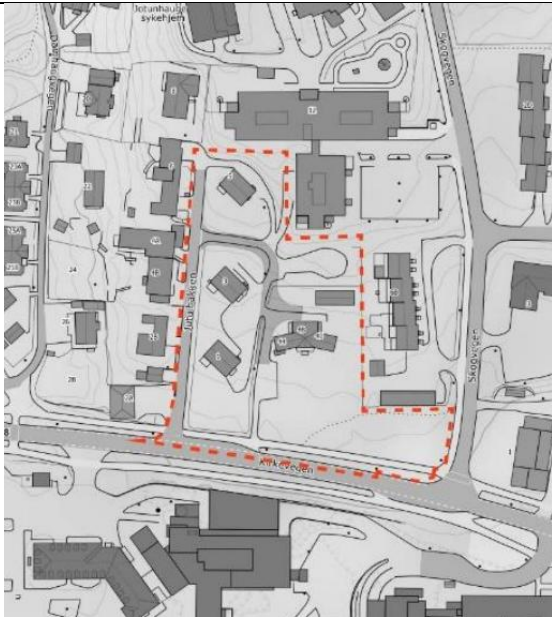
Sted: Kommunehuset Folkvang

Til stede:

- Arslan Yakubov (Elverum Islamic Center)
- Diar Amedi (Elverum Islamic Center)
- Trym Holt Rudshaug (LAB 4 Prosjektering AS)
- Britt Sjøgaard (Elverum kommune)
- Sara Neukirch Hansen (Elverum kommune)
- Camilla Alm Larsen (Elverum kommune)
- Harald Brodahl (Elverum kommune)

Planinitiativ mottatt	25.11.2025
Plantype	Detaljregulering
Eiendom/område	Gbnr. 30/102 (Heimen), 30/330 (Jutulbakken 5), 30/332 (Jutulbakken 1 og 3), 30/725 (ubebygd tomt) og 30/968 (ubebygd tomt).
Planavgrensning	Planen erstatter gjeldende plan i sin helhet. Fra planinitiativet:



	
	Kommunen slutter seg til at hele planen erstattes. Planområdet utgjør 10,1 daa.
Forslagsstiller	Elverum Islamic Center, Kirkevegen 58, 2413 Elverum Kontaktinformasjon: Zjama Movldijevitsj Drezov og Arslan Yakubov. (tlf: 40610125 Arslan), e-post begge: <a href="mailto:info@elverum-ic.no">info@elverum-ic.no</a> , Diar Amedi, tlf: 41674186, e-post: <a href="mailto:da@dabygg.no">da@dabygg.no</a>
Plankonsulent	LAB 4 Prosjektering AS, Storvegen 23, 2420 Trysil Kontaktinformasjon: Trym Holt Rudshaug, tlf: 91902789, e-post: <a href="mailto:trym@lab4p.no">trym@lab4p.no</a>
Saksnr.	25/6132
Saksbehandler	Sara Neukirch Hansen

## Kommunens anbefaling og foreløpige vurdering

Kommunen er positive til omregulering av deler av planområdet for å legge til rette for forsamlingslokale for religiøs utøvelse. Kommunen mener beliggenheten er god med gang- og sykkelvegnett, kollektivtilbud og at det er positivt at det ligger sentrumsnært med god tilgjengelighet. Området rundt består av blandede funksjoner (bolig, bofellesskap, sykehjem, sykehus m.m) og kommunen vurderer at forsamlingslokale er akseptabel arealbruk i området. Eiendommene er romslige, som er positivt med tanke på ønsket bruk. Kommunen er positive til



både forsamlingshus i eget nybygg og/eller at eksisterende bygg tas i bruk som dette. Tiltak på eksisterende bygg må skje i samsvar med fredningsvedtaket.

## Hensikten med planarbeidet

LAB 4 Prosjektering AS skriver følgende i planinitiativet:

Planinitiativet har som 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 livsynsutøvelse (REL). Tiltaket innebærer:

- Endring av formål for deler av BKS1 fra bolig til forsamlingslokale for tro- og livsynsutøvelse (REL)
- Videreføre adkomstløsning og parkeringsstruktur fra gjeldende plan
- Tilpasse bygget til kulturmiljøet Heimen.

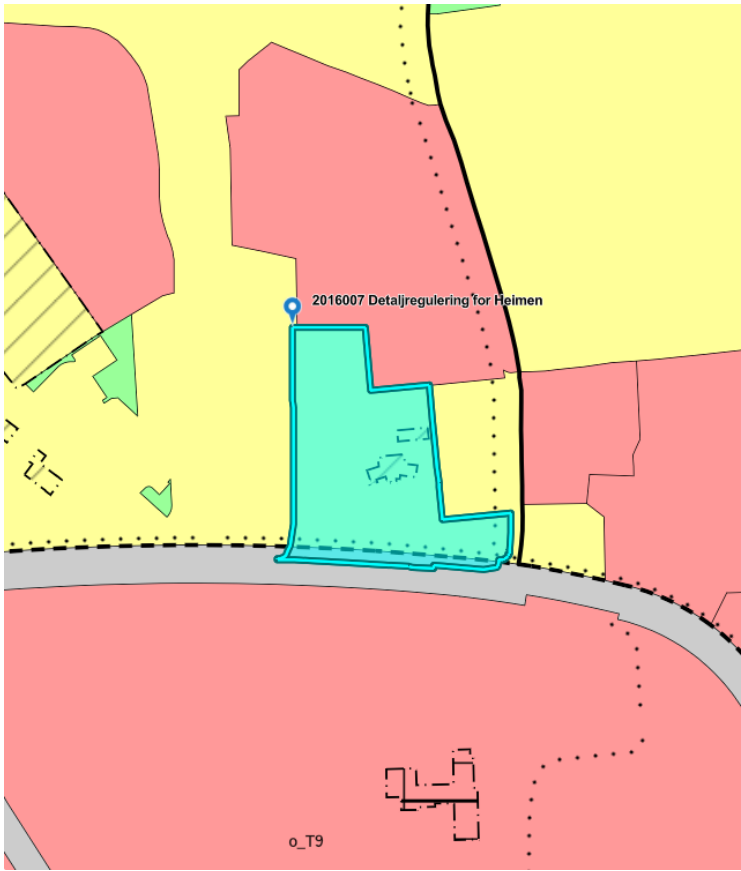
Planendringen begrenser seg til BKS1 og gjelder kun formål og bygningstype, mens overordnet planstruktur, vegsystem, parkering og øvrige reguleringsformål videreføres uendret.

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


Arealet er avsatt til utbyggingsformål (nåværende boligbebyggelse) i kommunedelplan for Elverum byområde (Byplan 2030). Nytt forsamlingsbygg er skissert i to etasjer med bebygd areal på 456 m<sup>2</sup>. Det er ikke krav til konsekvensutredning etter KU-forskriftens vedlegg I punkt 24 (bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>).

Planarbeidet er begrenset til tilrettelegging av ett bygg i et område med mye bebyggelse fra før. Det vurderes ikke at planen har egenskaper etter KU-forskriftens § 10 andre avsnitt punkt a-d som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Lokalisering og påvirkning på omgivelsene etter § 10 tredje avsnitt punkt a-h vurderes å være liten. Ny bebyggelse vil ha betydning for verdifulle kulturminner (punkt b), men det er gjennom gjeldende reguleringsplan avklart at nybygg kan oppføres på samme eiendom som et fredet kulturminne (Heimen). Hensynet til den fredede bygningen er allerede avklart gjennom tidligere regulering og tidligere rammer og føringer for nybygg skal videreføres. Planen vurderes å ikke utløse krav til konsekvensutredning etter KU-forskriftens vedlegg II.



Planstatus for området	
<p>Samfunnsdelen</p> <p>Overordnet arealplan</p>	<p><b>Samfunnsdelens hovedmål:</b> Elverum skal være et godt og sunt sted å leve, med aktive, glade og friske innbyggere.</p> <p>Vekst og utvikling (s. 1.1): Elverum kommune skal ha et miljøvennlig og arealeffektivt utbyggingsmønster. <a href="#">Samfunnsdel - Elverum mot 2030</a>.</p> <p><b>Byplanen – kommunedelplan for Elverum byområde, vedtatt 28.08.2019:</b></p> <p>Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eksisterende hovedhus og uthus er angitt med hensynssone bevaring. Området grenser til formål for boligbebyggelse og tjenesteyting. Generelle bestemmelser under kap. 1 er aktuelle for utarbeidelse av ny plan.</p> <p><a href="#">Byplan - Elverum mot 2030 - Elverum kommune</a></p> 
<p>Andre relevante planer</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Strategisk plan for klima og energi 2020-2024</li><li>- Strategisk plan for trafikksikkerhet i Elverum 2021-2025</li><li>- Strategisk plan for attraktivitet (næring, bosted, besøk) 2021-2026</li></ul>



	<a href="#">Strategier, planer og rapporter - Elverum kommune</a>
<b>Gjeldende reguleringsplan</b>	<p>Reguleringsplan for Heimen, plan-ID 2016007 (vedtatt 26.09.2018): Gjeldende plan legger til rette for boligbygg sør-øst på eiendommen med tilhørende felles parkeringsplass og lekeplass. Adkomsten fra Kirkevegen skal stenges og ny adkomstveg er via Jutulbakken. Planen legger også opp til utbygging/fortetting på tilgrensende eiendommer til Heimen (BKS2-4). <a href="#">arealplaner.no   2016007 &gt; Plandokumenter</a></p> 
<b>Tilgrensende reguleringsplaner</b>	<p>Ingen pågående plansaker i området. Arealene i vest er uregulert, mens arealene i nord og øst ble regulert i 2015 (Jotunhaugen og Jotuntoppen).</p>



Viktige utredningsbehov i forbindelse med planarbeidet	
Tema	Foreløpige rammer og vurderinger
Krav til bebyggelse og struktur	<p>I planinitiativet vises det til at nybygget skal:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ha to etasjer</li><li>- Utformes med stedstilpasset oppbygging uten vertikale elementer som minaret</li><li>- Tilpasses kulturmiljøet gjennom dempet materialbruk og sitt arkitektoniske uttrykk</li><li>- Ha trinnfri og universell utforming</li></ul> <p>Det oppgis at nytt bygg vil ha bebygd areal på 456 m<sup>2</sup> og planinitiativet inneholder arbeidsskisse for fasadetegninger. Byggehøyde er inntil 9,5 meter mønehøyde, i tråd med rammen i gjeldende plan.</p> <p>Kommunen er åpen for at kombinert formål kan legges på hele BKS1 og at planen kan legge til rette for både boliger og religiøs utøvelse i eksisterende bygg og nybygg. Kommunen er åpen for fleksibilitet i planen. Det er opp til utbygger hvilke bygg som brukes til ulike formål.</p> <p>Kommunen er noe skeptisk til skissert volum og fotavtrykk på nybygget. Planen bør sikre at nybygget ikke blir for dominerende og går på bekostning av det fredede byggets posisjon. Gode illustrasjoner er viktig for å synliggjøre virkningen. Kommunen oppfordrer til god dialog for å avklare dette nærmere i den videre planprosessen.</p> <p>Gjeldende bestemmelser for BKS2-4 gir liten forutsigbarhet og bør revurderes. Spesielt hjørnetomta (BKS2) har lite rammer. Kommunen kan være hjelpelige med å oppdatere bestemmelsene for disse tomtene. Antall boenheter og mer konkretiserte rammer for boligtype er eksempler på mangler i bestemmelsene.</p>
Landbruk	Ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	<p>Heimen er fredet etter kulturminneloven og alle tiltak skal hensynta dette.</p> <p>Kommunen vurderer at rammene og føringene i gjeldende plan (bestemmelse § 3.1 a-j) bør videreføres:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maksimal tillatt mønehøyde 9,5 meter</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ny bebyggelse innenfor BKS1 skal tilpasses/underordnes bevaringsverdig bebyggelse Heimen med hensyn til bygningsmasse/volum, materialbruk, farge, fasademessige og formmessige preg. Hovedmaterialet på fasadene skal være i tre.</li><li>- Ny bebyggelse innenfor BKS1 skal ha saltak som hovedform. Takvinkelen skal ligge innenfor 25-40 grader.</li></ul> <p>I utarbeidelse av ny plan bør man vurdere om %-BYA bør kombineres med maksimalt tillatt BYA per bygg for å hindre dominerende nybygg. Bedre rammer, med krav om tilpasning, for øvrig bebyggelse innenfor planområdet (BKS2-4) bør vurderes.</p> <p>Ved varsel om oppstart og tidlig i planprosessen må plankonsulenten og forslagstiller ha god dialog med Innlandet fylkeskommune. Ved utarbeidelse av planen er det viktig at fasadeuttrykket på nytt bygg ses i sammenheng med Heimen (3D-modell, fotomontasje eller lignende) og ikke kun illustrert uten den stedlige konteksten.</p> <p>Planen må sikre at Heimen beholder sin posisjon i landskapet og er godt synlig fra Kirkevegen. Ny bebyggelse foran Heimen er ikke kurant og bør sikres gjennom plankart/bestemmelser.</p> <p>Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området. Generell bestemmelse om kulturminner videreføres fra gjeldende plan.</p>
Natur	Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12 må omtales og vurderes som del av planbeskrivelsen. Det er flere områder kartlagt som områder med nasjonal forvaltningsinteresse (fuglearter).
Friluftsliv	Ikke relevant.
Forurensning og støy	Kommunen har ikke registreringer på at grunnen er forurenset, det vurderes heller ikke som aktuelt med grunnundersøkelser.  <b>Støy</b> Området er støyutsatt og støy ble beregnet ved tidligere planprosess. Forsamlingslokale for religiøs utøvelse er ikke støyfølsom bebyggelse, men eksisterende boenheter og lekeplassen er støyutsatt. Støyrapport, oppdatert etter dagens retningslinjer, må foreligge. Med hensyn til innsyn til det fredede bygget bør det settes krav til at støyskjerm er transparent.




<p>Samfunnssikkerhet og beredskap</p>	<p><b>Overvann</b> Overvann må håndteres på egen grunn og tre-trinns strategien legges til grunn. Overvann utredes som del av VAO-notat.</p> <p><b>Områdestabilitet</b> Områdets områdestabilitet må vurderes som del av planbeskrivelsen.</p> <p>ROS-analyse må oppdateres og det må foreligge eget VAO-notat som redegjør for håndtering av overvann.</p>
<p>Teknisk infrastruktur</p>	<p><b>Veg og parkering</b> Ny adkomstveg via Jutulbakken, felles parkeringsplass og krav til stenging av eksisterende adkomst videreføres. Jutulbakken er i dag kommunal, men regulert til felles privat (så det må forventes at denne på sikt blir privat). Adkomstvegen (som går mellom Jutulbakken 3 og 5) er felles/privat. Det kan vurderes om det skal legges til rette for noe parkering på nordsiden av Heimen. Det er ikke nødvendig å detaljere i lik grad som i gjeldende plan.</p> <p>Eksisterende kjøreadkomst kan gjøres om til gangveg.</p> <p>Parkeringsnormen og trafikkbelastningen må vurderes på nytt mtp. på endret bruk. I den videre prosessen vurderes det hvilke parkeringskrav som er hensiktsmessig å sette i planforslaget. Det anbefales tidlig dialog med grunneier av adkomstvegen.</p>



	<p><b>Sykkel</b></p> <p>Krav til sykkelparkering for bolig videreføres, det bør innarbeides krav til sykkel for REL.</p> <p>Kirkevegen er hovedsykkelrute for sykkel. Omreguleringen for Heimen vil ikke gi konsekvenser for dette, men dette bør omtales kort i planbeskrivelsen.</p> <p><b>Kjøreadkomst til BKS2</b></p> <p>Kjøreadkomst er regulert via private arealer i nord, adkomsten kan vurderes flyttet slik at den er direkte fra Skogvegen. Antallet boenheter må begrenses til maks 4 boenheter og krav til uteopphold og parkering må følge byplanens rammer.</p> <p><b>Vann og avløp, overvann</b></p> <p>VAO-notat må følge planen. Eksisterende private stikk bør vurderes. Påkobling til va-nettet skjer via Kirkevegen. Valg av brannkonsept vil ha betydning for vannforsyningen (behov for rehabilitering av kommunale ledninger i Kirkevegen).</p> <p><b>Renovasjon</b></p> <p>Kan vurderes på nytt og avklaring rundt type og plassering gjøres med SØIR.</p> <p><b>Brann og redning</b></p> <p>Planen må sikre at eksisterende og nye bygninger er tilgjengelig for MHBR.</p>
<p>Barn og unge Uteoppholdsareal Universell utforming</p>	<p><b>Barn og unge</b></p> <p>Barn og unge vil være brukere av området og må hensyntas. Det settes krav til lekeplass, plasseringen av denne kan vurderes på nytt mtp. utbygging og bruk. Det er positivt om lekeplassen plasseres sentralt mellom de to bygningene.</p> <p>Dersom det legges til rette for fortetting på øvrige delfelt må det settes krav til nærlekeplass også for disse.</p> <p>Kirkevegen er en svært viktig gang- og sykkelveg for barn og unge:</p>



	 <p><b>Uteoppholdsareal</b> Generelle krav til privat/felles uteoppholdsarealer settes i tråd med byplanens normer.</p> <p><b>Universell utforming</b> Nybygg for allmenntilgjengelig bruk skal være universelt utformet i tråd med TEK17. Dersom deler av eksisterende bygg skal bygges om fra bolig til allmenntilgjengelig formål må det undersøkes om det må gjøres tiltak på inngangsparti etc. som følge av krav i TEK17.</p>
<b>Klima- og energi</b>	<p><b>Fjernvarme</b> Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det er krav til påkobling (ligger i Kirkevegen). Formell plikt til påkobling gjøres med Eidsiva Bioenergi.</p> <p><b>Bruk av tre</b> Bruk av tre i konstruksjon bør vurderes, i tråd med kommunens Trestrategi. Det bør settes krav til bruk av tre på fasade.</p> <p><b>Solcelle</b> Det bør innarbeides noen føringer slik at evt. bruk av solcelle ikke går utover fredningsvedtaket.</p>
<b>Annet</b>	Fradeling av tomt ble godkjent 09.05.2025.



## Hvilke vedlegg skal planforslaget inneholde?

Illustrasjonsplan	X
Fotomontasjer	Ikke nødvendig.
3D-presentasjoner	X
Høydeprofiler/snitt	X
Støyutredning	X
VAO-notat	X
Trafikkanalyse	Ikke behov for egen rapport, men temaet må vurderes godt i planbeskrivelsen.
VAO	X



## Medvirkning

Forslagsstiller er ansvarlig for informasjon og medvirkning fram til offentlig ettersyn.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet anbefaler kommunen å ta kontakt med fylkeskommunen for et møte hvor illustrasjonsplan og utkast til fasadetegninger tas med.

Grunneiere og naboer - God og direkte dialog bør tas med naboer som grenser inntil (gjærne informasjonsmøte for naboer). Spesielt økt bruk av adkomstvegen bør avklares tidlig med grunneier, helst gjennom en avtale om bruksrett.

Eidsiva Bioenergi – fjernvarme.

## Rekkefølgekrav

Uteoppholdsarealer	X (lekeplass)
Avbøtende tiltak	Støyskjerm (knyttes til boliger) Evt. andre avklares gjennom ROS-analyse og egne utredninger.
Teknisk infrastruktur	- Stenging av eksisterende kjøreadkomst. - Evt. andre avklares gjennom ROS-analyse og VAO-notat.

## Utbyggingsavtale/kommunalteknisk avtale

Vurderes ikke som nødvendig.

## Er det forhold hvor forslagsstiller og kommunen ikke er enige?



## Framdrift

Planlagt dato for varsel om oppstart: Februar

Planlagt tidspunkt for oversendelse av komplett plan: Før sommeren 2026

Kommunen har en frist på 12 uker fra komplett planforslag er mottatt til planen behandles i formannskapet. Komplette planforslag må være oversendt kommunen innen 1 mnd. før behandling i formannskapet.

## Gebyrer

Oppstartsmøte:

12 020,-

Behandling av planoppstart i formannskapet:

Behandling av planforslag:

98 910,-

Total:

110 930,-

Gebyrer beregnes etter tidspunkt for innsending av komplett planforslag. Beregnes etter størrelse på planområdet eller ved plassering i sentrum. Dersom planprosessen avsluttes etter oppstartsmøte og før forslag legges ut til offentlig ettersyn, skal det beregnes 50 % av fullt gebyr.

## Fakturadresse:

Navn: Elverum Islamic Center  
Organisasjonsnr.: 988 189 707  
Adresse: Kirkeveien 58  
Postnr. og sted: 2413, Elverum

## 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.

## Rutinebeskrivelser

### Varsel om oppstart

1. Plankonsulent oversender forslag til brev samt annonse med tilhørende plangrense i sosi. Planomriss skal kun inneholde RgGrense og RpOmråde.
2. Kommunen vurderer innsendt materiale og kommer med eventuelle tilbakemeldinger.
3. Kommunen oversender naboliste og liste med høringsinstanser
4. Endelige varslingsdokumenter oversendes kommunen med kunngjøringsdato.
5. Kommunen kunngjør planoppstart, på vegne av forslagsstiller, på kommunens hjemmeside. Kommunen viser til at kommentarer etc. skal sendes til plankonsulenten.
6. Merknader som mottas i forbindelse med varsel om oppstart oversendes samlet til kommunen etter fristen har gått ut.

### Innsendelse av planforslag

1. Kommunen anbefaler at planen sendes inn uformelt til kommunen for gjennomsyn og kontroll. Forslagsstiller får tilbakemelding på om planen anses å være komplett og kan tas til behandling.



2. Kommunen oversender sine kommentarer og tilbakemeldinger snarest mulig. I enkelte planprosesser vil det kunne være aktuelt med et arbeidsmøte for å gå gjennom dokumentene i fellesskap samt se på eventuelle endringer.
3. Eventuelle rettinger og endringer i plandokumentene. Uavklarte momenter må avklares/håndteres.
4. Formell innsendelse av planen. 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](mailto:postmottak@elverum.kommune.no) og ikke direkte til saksbehandler.

## Planforslaget skal inneholde

Plankart i pdf og som sosi-format  
Bestemmelser i word og pdf  
Planbeskrivelse i word og pdf  
ROS-analyse  
Illustrasjonsplan  
Sol/skyggeanalyser, høydeprofiler/snitt o.l. bør være som vedlegg til planbeskrivelsen  
Eventuelle utredninger/rapporter