

PLANBESKRIVELSE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2025-2035



VESTRE TOTEN KOMMUNE



FOTO: TOR IDAR LARSEN, 2025

05.08.2025

1. INNLEDNING.....	4
1.1 HVA ER EN KOMMUNEPLAN?	4
1.2 KOMMUNEPLANENS VISJONER OG STRATEGIER	4
1.3 BEHOVET FOR REVISJON	5
1.4 FORMÅLET MED REVISJONEN	5
2. PLANPROSESSEN.....	5
2.1 ORGANISERING	5
2.2 PROSESS OG FRAMDRIFT	6
2.3 MEDVIRKNING	6
2.4 PLANPROGRAM	7
2.5 1. GANGS HØRING	7
2.6 BEHANDLING AV INNSPILL	8
3 FØRINGER FOR PLANARBEIDET	9
3.1 NASJONALE, REGIONALE OG KOMMUNALE FØRINGER OG RETNINGSLINJER	9
3.2 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL 2023-2035	9
4 STATUS OG UTVIKLINGSTREKK FOR KOMMUNEN	10
4.1 STATUS	10
4.2 UTVIKLINGSTREKK.....	11
4.2.1 Befolkning og bolig	11
4.2.2 Næring	12
5 AREALSTRATEGI.....	12
5.1 AREALPOLITISKE STRATEGIER	12
5.2 AREALBRUKSSTRATEGIENE	13
5.2.1 Fortetting og strategi	13
5.3 PRINSIPPER FOR AREALDISPONERINGER	13
5.3.1 Natur, kulturlandskap og biologisk mangfold	14
5.3.2 Miljøvennlig utbygging og samordnet bolig, - areal- og transportplanlegging.....	14
5.3.3 Byutvikling og tettstedsutvikling	14
5.3.4 Folkehelse og aldersvennlig/inkluderende samfunn	15
5.3.5 Jordvern	15
5.3.6 Risiko og sårbarhet.....	15
5.3.7 Vindkraft.....	16
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
6.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG	16
6.1.1 Boligbebyggelse.....	16
6.1.1.1 Rettsvirkning og bestemmelser til bebygd boligeiendom	20
6.1.1.2 Bestemmelser til bebygd boligeiendom	21
6.1.1.3 Bestemmelsesområder	22
6.1.2 Fritidsbebyggelse.....	26
6.1.3 Sentrumsformål.....	26
6.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting	28
6.1.5 Næring.....	28
6.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg	28
6.1.7 Områder for råstoffutvinning.....	29
6.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	29
6.3 GRØNNSTRUKTUR OG FRIOMRÅDER	29
6.4 LANDBRUKS, - NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)	29
6.4.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring.....	29
6.4.2 Landbruks, -natur- og friluftsområder der ny spredt bebyggelse er tillatt	30
6.4.3 Spredt boligbebyggelse – tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer	30
6.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	30

7	HENSYNSSONER MED TILHØRENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	31
7.1	SIKRINGSSONE – DRIKKEVANN	31
7.2	STØYSONER	31
7.3	FARESONER	31
7.3.1	<i>Faresone flom</i>	31
7.3.2	<i>Høyspenningsanlegg</i>	32
7.3.3	<i>Faresone ras- og skredfare</i>	32
7.4	SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR MV.	32
7.4.1	<i>Hensynssone landskap</i>	32
7.4.2	<i>Hensynssone kulturmiljø</i>	32
7.4.3	<i>Hensynssone for bevaring av naturmiljø</i>	32
7.5	SONE FOR BÅNDELEGGING	33
7.5.1	<i>Sone for båndlegging etter lov om naturvern</i>	33
7.5.2	<i>Sone for båndlegging etter lov om kulturminner</i>	33
7.6	SONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN	33
7.7	SONE FOR FELLES PLANLEGGING	34
8	GENERELLE BESTEMMELSER	34
9	UTREDNING OG ANALYSER.....	35
9.1	KONSEKVENsutredning – OPPSUMMERING.....	35
9.2	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE – OPPSUMMERING	36
9.3	KULTURMINNEKARTLEGGING	36
10	AREALREGNSKAP	37
10.1	AREALREGNSKAP OVER BOENHETER.....	37
10.1.1	<i>Arealregnskap over boenheter avsatt i kommuneplanens arealdel</i>	37
10.1.2	<i>Arealregnskap over boenheter som er regulert eller under regulering</i>	37
10.2	OMRÅDER SOM ER TILBAKEFØRT TIL LNF.....	38
11	VEDLEGG	39
11.1	AREALBRUKSSTRATEGIER	39
	Arealbruksstrategi for Reinsvoll	39
	Arealbruksstrategi for Bøverbru	39
	Arealbruksstrategi for Eina.....	40
	Arealbruksstrategi for Raufoss	40
11.2	DOKUMENTER VEDLAGT.....	41

1. Innledning

1.1 Hva er en kommuneplan?

Kommuneplanen er sammen med handlings- og økonomiplanen, kommunens viktigste styringsdokumenter.

Mens [kommuneplanens samfunnsdel](#) viser de langsiktige målene for samfunnsutviklingen og kommuneorganisasjonen, gir arealdelen rammene for arealutviklingen.

Kommuneplanens arealdel skal vise hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, i tillegg til viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Arealdelen skal fastlegge hva de ulike arealene kan brukes til. Med dette blir det enklere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og dermed kan det raskere tas beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål, regional og nasjonal arealpolitikk.

Kommuneplanens arealdel skal inneholde plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. I tillegg skal det følge en samlet konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), samt konsekvensutredning og ROS for alle nye byggeområder som er tatt inn i planen. Planbeskrivelsen gir en nærmere beskrivelse av planforslaget med konsekvenser, samt hvordan planen ivaretar nasjonale, regionale og kommunale mål og retningslinjer.

1.2 Kommuneplanens visjoner og strategier

Kommunens slagord er:

trygghet, trivsel og utvikling

I dette ligger det trygghet og trivsel for alle i hverdagen, med fokus på utvikling av kommunen.

Det ble gjennom grendemøter og samtaler med innbyggere utarbeidet en verdiplakat i 2019. Verdiene som innbyggerne ønsker at barn og unge blir møtt med er:

trygghet, inkludering, respekt og mestring



1.3 Behovet for revisjon

Gjeldende arealdel ble vedtatt 27.11.2014. Selv om det i store trekk er tilgjengelige arealressurser til ulike utbyggingsformål er det et stort behov for oppgradering av plandokumentene, samt noen nye byggeområder som er i tråd med arealstrategien for Vestre Toten kommune.

Planprogrammet som beskriver hensikten med planarbeidet, overordna føringer, hovedtema for revisjonen og framdriftsplan/medvirkning ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021.

I planprogrammet er det listet opp sentrale problemstillinger i kommuneplanarbeidet:

- Vurdere eksisterende byggeområder for bolig, eventuelt ta ut de som ikke er realisert og erstatte med nye
- Vurdere å ta inn LNF der spredt boligbygging er tillatt i noen grender der det ikke er «byggefelt»
- Vurdere behov for arealer for næring
- Vurdere arealer til masseuttak
- Vurdere om det er behov og om det finnes et egnet areal for massedeponi
- Vurdere bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, for eksempel byggegrense
- Hensynssoner for støy, landskap og kulturminner skal revideres
- Bestemmelser skal endres og tilpasses nytt plankart og nye behov

1.4 Formålet med revisjonen

Formålet med revisjonen er at kommuneplanen skal være et godt styringsverktøy, med oppdaterte bestemmelser som gir gode rammer. Samfunnet er i endring og med en arealdel som er over 10 år, så er det naturlig at behovene har endret seg.

2. Planprosessen

2.1 Organisering

Politisk organisering

Kommunestyret

Kommunestyret er vedtaksorgan og øverste styringsgruppe for prosjektet.

Utvalget for tekniske saker og plansaker (UTP)

Utvalget er kommuneplanutvalg og innstiller til vedtak i kommunestyret. Utvalget skal involveres og brukes gjennom hele planprosessen, og eventuelt gjøre prosessvedtak der det er nødvendig.

Politisk prosess

- UTP behandler planforslag til kommuneplanens arealdel og sender dette på høring
- Etter høring innstiller UTP planen som legges fram for kommunestyret til sluttbehandling og vedtak eller bearbeider forslag som legges ut på ny høring

Administrativ organisering

Prosjektgruppe: Kommunedirektørens ledergruppe



Prosjekteier og leder: Administrasjonen

Det er organisert arbeidsgrupper tverrfaglig for å arbeide med ulike temaer.

2.2 Prosess og framdrift

I kommunens planstrategi for perioden 2020-2023 var det skissert et vedtak for kommuneplan, samfunnsdel og arealdel i 2022.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 23.11.2023.

Planutvalget ble i slutten av 2020 informert og fikk innblikk i kommuneplanarbeid i forhold til fokus og fremdrift. Det ble videre arbeidet med planprogrammet, dette ble lagt på høring og det ble varslet oppstart av planarbeidet 10.06.2021.

Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 30.09.2021.

Planprogrammet la opp til en fremdrift hvor kommuneplanens arealdel skulle være vedtatt av kommunestyret i desember 2022. Det har blitt kjørt parallelle prosesser med de samme ressursene på samfunnsdelen og arealdelen. Det har i en lengre periode vært vakanse i kommuneplanleggerstilling, samt at en planstilling har blitt omdisponert i samme periode. Med bakgrunn i dette er framdriftsplanen revidert til følgende:

Hendelse	Tid
Varsel om oppstart og høring av planprogram	27.05.2021-15.08.2021
Vedtak av planprogram	30.09.2021
1. gangs behandling av planforslaget	23.03.2023
1. gangs høring	14.04.2023-10.06.2023
Bearbeide og fullføre plandokumenter, avklare innsigelser, merknadsbehandling	Vår 2024 - sommer 2025
2. gangs behandling av planforslaget	August 2025
2. gangs høring	September/oktober 2025
Bearbeide plandokumenter etter høring, merknadsbehandling	November 2025
Vedtak i kommunestyret	Desember 2025

2.3 Medvirkning

Forslag til ny kommuneplan er jobbet fram i et samarbeid mellom politikerne og innbyggerne i kommunen, kommunedirektøren og administrasjonen.

Det har vært faggruppemøter, tverrfaglige arbeidsgrupper, møte i ledergruppa samt i alle kommunens råd og utvalg. I tillegg til åpne møter, kontordager, ByLab og BygdeLab for kommunens innbyggere. Lokal media, kommunens hjemmeside og sosiale medier er brukt til å formidle møtetidspunkter og oppfordre til innspill.

Utvalget for teknisk drift og plansaker har fått presentert utviklingstrekk i kommunen siste 20 år for å ha et kunnskapsgrunnlag å gå inn i arbeidet med. Dette er i stor grad gjort av kommunens egne ansatte, men også av andre inviterte.

Det har vært jevnlig møter i utvalget over en lang periode for å utvikle forslag til revidert kommuneplan. Kommunestyret er i tillegg blitt involvert ved flere anledninger.

2.4 Planprogram

Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret 17.12.2021. Planprogrammet ga føringer for hvilke temaer som skulle vurderes i planprosessen:

- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for industri/næring
- Områder for masseuttak
- Områder for massedeponi
- Strandsone
- Hensynssoner
- Bestemmelser og retningslinjer

2.5 1. gangs høring

Kommunestyret vedtok 23.03.2023:

«Vestre Toten kommune legger forslag til ny kommuneplan ut på høring og offentlig ettersyn.

Forslag til ny kommuneplan for Vestre Toten kommune følger opp intensjoner og føringer lagt fra FNs bærekraftsmål, nasjonale og regionale forventninger, samt lokale ønsker for utvikling.

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-14.»

Planforslaget ble lagt ut på høring i perioden 12.04.2023-10.06.2023.

Det kom inn 52 innspill og merknader, hvorav flere innsigelser fra Statsforvalteren i Innlandet og fra NVE.

2.6 Behandling av innspill

Alle innkomne innspill som er kommet gjennom planprosessen og fram til etter 1. gangs høring er blitt vurdert. Alle innspill om arealendringer er blitt konsekvensutredet og vurdert. En oppsummering av alle innspill/merknader med administrasjonens kommentar ligger ved planen som eget vedlegg «Merknadsbehandling».

Alle innspill er blitt vurdert gjennom en konsekvensutredning (KU). For innspill som er tatt med i planforslaget er det også gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Innspillene til nye utbyggingsområder der de negative konsekvensene for miljø og samfunn er større enn fordelene, er ikke foreslått tatt inn i planen fra administrasjonen.

Vurderingstemaene i konsekvensutredningen er:

- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Naturressurser
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskapsbilde
- Forurensning, energi og klima
- Areal- og transportplanlegging
- Sosial infrastruktur og folkehelse
- Teknisk infrastruktur
- Risiko og sårbarhet
- Attraktivitet og bokvalitet
- Arealbruksstrategi



3 Føringer for planarbeidet

3.1 Nasjonale, regionale og kommunale føringer og retningslinjer

Kommunene skal legge til grunn nasjonale og regionale føringer for utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.

Viktige statlige føringer:

- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging](#) (2023-2027)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energi](#) (2024)
- [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#) (2024)
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#) (1995)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#) (1994)
- [Nasjonale mål for vann og helse](#) (2024)
- [Veileder om barn og unge i plan og byggesak](#) (2021)
- [Sivilbeskyttelsesloven](#) (2010)

Viktige regionale føringer:

- [Innlandsstrategien](#) (2024)
- [Regional plan for klima, energi og miljø](#) (2023)
- [Regional plan for samfunnstryggleik](#) (2023)
- [Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion](#) (2022-2027)
- [Areal- og transportstrategien for Mjøsbyen](#) (2020)

Viktige kommunale føringer:

- [Kommuneplanens samfunnsdel](#) (2023)
- [Helhetlig risiko – og sårbarhetsanalyse](#) (2024)
- [Helse og omsorgsplan 2040](#) (2024)
- ATP Raufoss, areal- og transportplanlegging, strategi (2021)
- Boligplan (2025)

3.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035

Kommuneplanens samfunnsdel har flere overordna mål med strategier. De overordna målene er:

- Vestre Toten kommune skal legge til rette for en god oppvekst og gode levekår for alle
- Vestre Toten kommune skal utmerke seg og oppleves som en innovativ kommune
- Vestre Toten kommune skal ha en robust infrastruktur som sikrer viktige samfunnsfunksjoner

Utvalgte strategier for å nå målene:

- Stimulere til gode bomiljø og aldersvennlige samfunn
- Langsiktig og forutsigbar planlegging
- Dimensjonere for fremtidig vekst, utvikling og klimaforandringer

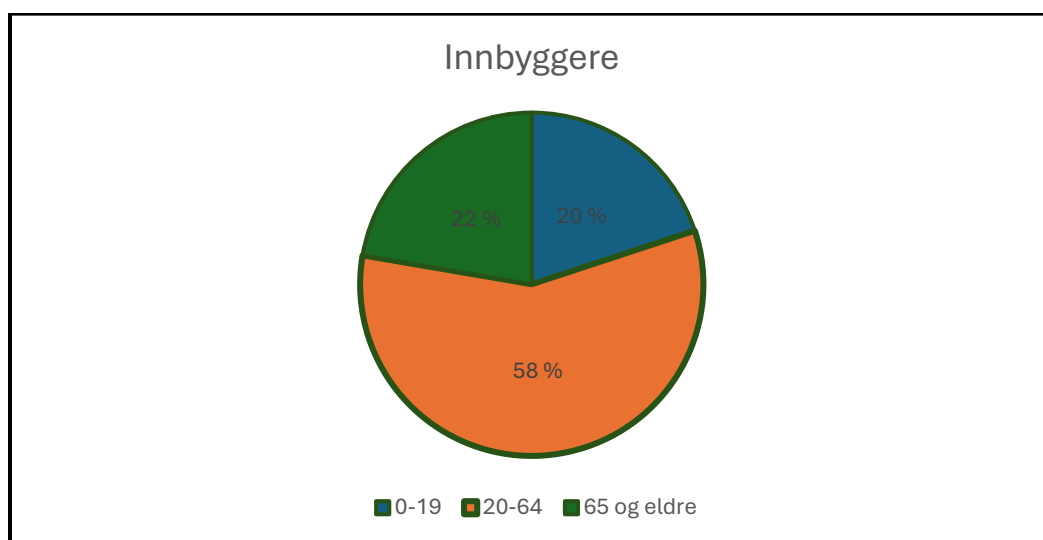
For å nå målene om vekst og utvikling, må det i all planlegging og gjennomføring, legges vekt på en helhetlig samfunnsutvikling i hele kommunen. Kommunens rolle vil være å tilrettelegge, men også sørge for samordning og helhetlig løsninger.

4 Status og utviklingstrekk for kommunen

4.1 Status

4.1.1 Innbyggerne våre og befolkningssammensetning

Ved inngangen til 2025 var vi 13 694 innbyggere i Vestre Toten kommune. Det er flest husholdninger med aleneboere og to voksne. Alderssammensetningen speiler landssnittet ganske godt, vi har flere eldre og færre i gruppen 0-19 enn landsgjennomsnittet.

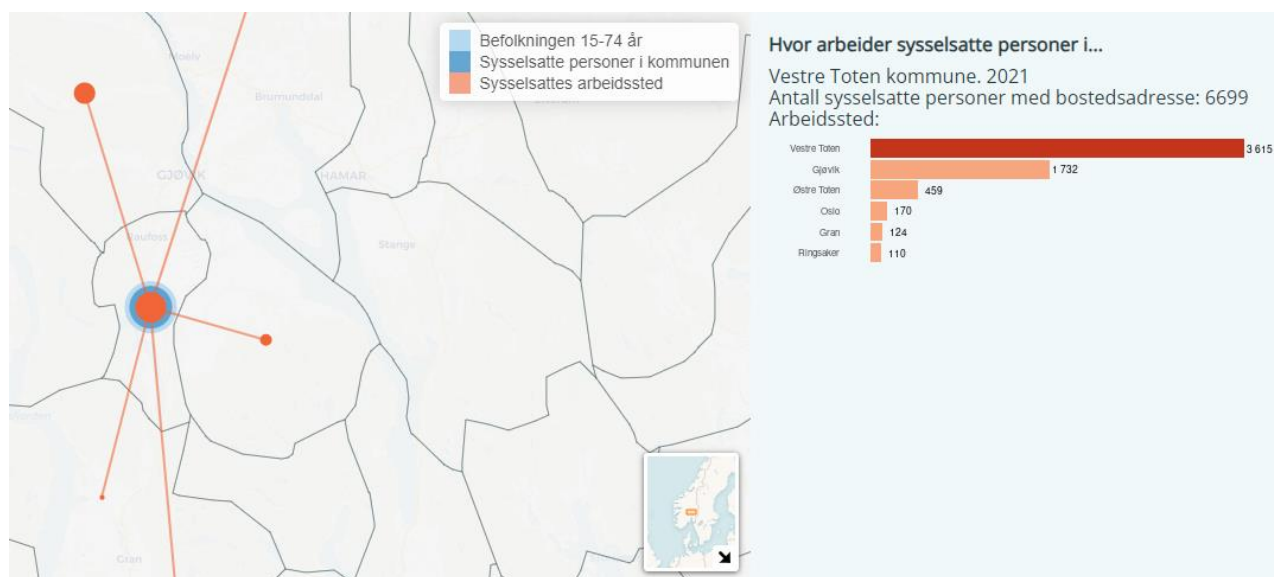


4.1.2 Bosetting

Av 13 649 innbyggere bor i overkant 75% i tettstedene våre, og nærmere 60% av alle innbyggerne våre bor i Raufoss by.

4.1.3 Pendling

Vi er 6699 sysselsatte i kommunen (2021), over 3600 jobber innenfor kommunegrensa vår, mens i overkant av 3000 pendler ut, primært til kommunene Gjøvik og Østre Toten.



Kilde: SSB

4.2 Utviklingstrekk

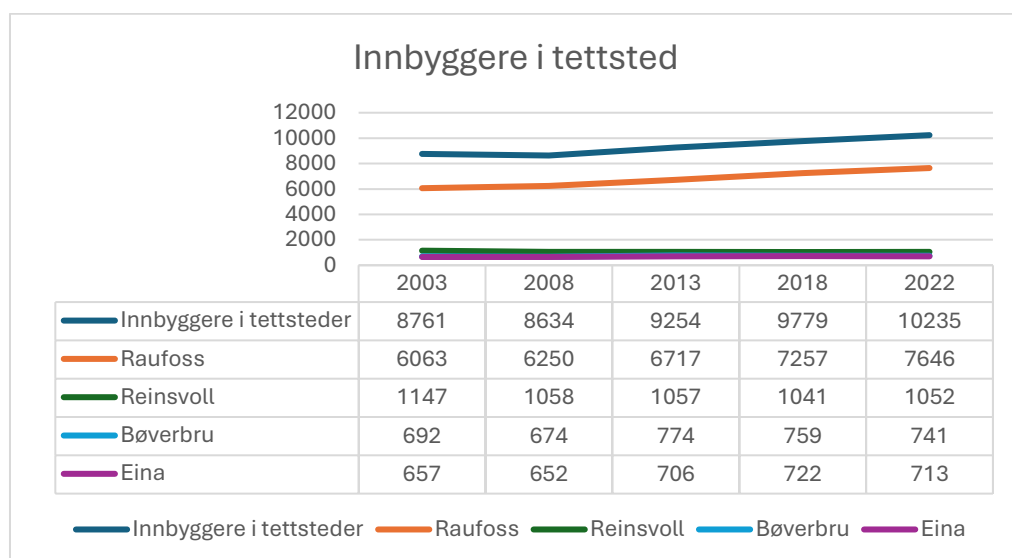
4.2.1 Befolkning og bolig

Vestre Toten har vært i stabil vekst de siste 20 årene og framskrivningene tyder på at dette fortsetter. Vi ser at det bygges mest i Raufoss og innenfor tettstedene, næring er i all hovedsak konsentrert i Raufoss industripark og Prøven næringsområde.

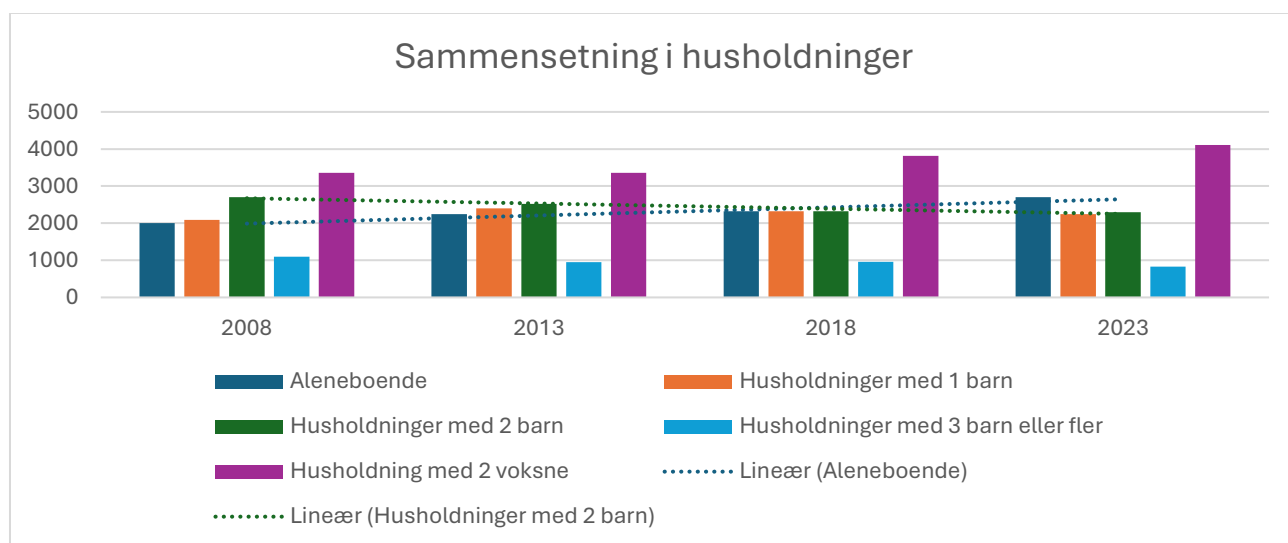
Over tid ser vi at Raufoss by øker i innbyggere (Fig.1), rundt 26 % økning de siste 20 årene. Til sammenligning har vi økt 8 % i antall innbyggere.

Framskrivningene sier at vi vil bli eldre, og bli flere eldre, samtidig som vi blir færre yrkesaktive. Dette gir utfordringer det er viktig å ta innover seg nå, å rigge samfunnet for å bedre kunne utnytte de ressursene vi vil ha begrenset av.

Sammensetningen i husholdningen (Fig.2) endrer seg også, vi ser en utvikling av flere single husholdninger, og husholdninger med to voksne, og en nedgang i husholdninger med 2 eller flere barn.



Figur 1 viser fordeling av innbyggere i tettstedene



Figur 2 viser sammensetning i husholdninger i perioden 2008-2023

4.2.2 Næring

Kommunen har samarbeidet med Raufoss industripark om ny reguleringsplan for dette området siden 2015. Eldre og utdaterte reguleringsplaner ble opphevet i 2015, og høsten 2022 ble ny reguleringsplan for området vedtatt. Planen skal igangsettes revisjon i 2025 på grunn av endringene i samfunnet, som gir endrede behov.

Det har vært flere større og mindre utvidelser innenfor dette planområdet i denne perioden, og ytterligere utvidelser og nyetableringer forventes å skje i årene framover. Arealreserven er betydelig, i tillegg til potensialet for omstrukturering og transformasjon av eksisterende bebyggelse i søndre del av området.

Utviklingen i Europa kaster et dystert bakteppe over samfunnsutviklingen, men tilsier også at Nammo må utvide kapasiteten innenfor planområdet til Raufoss industripark. Det er ventet betydelige investeringer knyttet til ammunisjonsproduksjon på Raufoss i årene framover, og antall ansatte i Nammo forventes å øke. Dette vil også påvirke området *Bradalsmyra*, der det er igangsatt regulering av området.

Mye av næringsutviklingen utenfor Raufoss industripark henger sammen med industriparken, i form av varer, tjenester, transport og lagervirksomhet. En god del av transport- og lagervirksomheten ligger i dag på Prøven industriområde, sør for Raufoss. Kommunen arbeider – bl.a. gjennom ATP-samarbeidet, for å redusere trafikk gjennom Raufoss sentrum.

Kommunen ser også en del eksisterende virksomhet i andre kommuner har valgt å flytte til Vestre Toten kommune, bl.a. på grunn av nærhet til riksveg 4 og andre virksomheter.

Det er i dag lite gjenværende areal for nyetableringer på Prøven industriområde, og det er derfor ønskelig å legge til rette for nye næringsarealer her. En del arealer kan på sikt frigjøres ved at det etableres en egen logistikkterminal innenfor Raufoss industripark, samt at bedriftene internt i industriparken etablerer egne lagre for sin virksomhet.

5 Arealstrategi

5.1 Arealpolitiske strategier

Vestre Toten er en av Innlandets minste kommuner i utstrekning, men en av de kommunene innbyggerne bor tettest i.

Over 75 % av innbyggerne bor i byen Raufoss, eller i tettstedene Bøverbru, Eina eller Reinsvoll. Denne strukturen vi allerede har, gir gode rammer for å lykkes med våre egne mål satt gjennom samfunnsdelen, men også for å oppnå mange av føringene fra statlig og regionalt hold.

For å møte den demografiske utviklingen, med også nedgang i yrkesaktive, er det lagt vekt på utviklingen av spesielt Raufoss som by. ATP-strategien gir føringer som blant annet vekst og utvikling skal skje innenfra og ut i Raufoss. Dette bidrar blant annet til at flere kan klare seg selv lenger hjemme, noe som blir viktigere i tida framover for å kunne ha nok ressurser til tjenestene vi må gi.

Sentrale arealpolitiske strategier i Vestre Toten kommune er:

- En boligutvikling som er i takt med befolkningsveksten, som samtidig tar hensyn til natur, - og kulturverdiene
- Legge til rette for en mer offensiv boligpolitikk
- Legge til rette for å skape næringsutvikling og flere arbeidsplasser

- Arbeide for et mer energiøkonomisk samfunn
- Tilrettelegge for at kommunen skal være attraktiv, forutsigbar og trygg for befolkning og næringsliv
- Bevare og videreutvikle kommunens rike kulturliv
- Bevare og videreutvikle det gode samarbeidet mellom kommunen, næringslivet og frivilligheten

Dette er vedtatt og nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel (2023).

5.2 Arealbruksstrategiene

Det ble gjennom prosessen med kommuneplanens samfunnsdel utarbeidet arealbruksstrategier for Raufoss, Bøverbru, Eina og Reinsvoll. Disse strategiene er et definerte områder hvor vi ønsker å konsentrere utviklingen vår. Bakgrunnen for dette er å lykkes med målene vi har satt om 10-minutter tettsteder, der vi kan møte alle våre hverdagsbehov innenfor 10 minutter. Strategiene ligger som vedlegg i kap.11 i dette dokumentet og er omtalt i vedlagt *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune* og de er hjemlet gjennom planbestemmelsene. Arealbruksstrategiene er gjennomgående fra kommuneplanens samfunnsdel, til Boligplanen, Fortettingsstrategi, Helse – og omsorgsplan og til kommuneplanens arealdel gjennom bestemmelser og plankart. Det er viktig med en forankret strategi, som kan settes i live gjennom framtidige tiltak.

5.2.1 Fortetting og strategi

Det er utarbeidet et vedlegg til kommuneplanen som heter Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune. Dokumentet beskriver hvor og hvordan vi vil fortette, med kvalitet.

Det er gjennom kommuneplanens samfunnsdel, arbeidet med arealbruksstrategier for alle tettstedene våre og byen vår Raufoss. Dette gir kommunen bedre grunnlag for langsiktig planlegging og å styre arealbruken i ønsket retning. Det er i kommuneplanens samfunnsdel nedfelt hvilken retning kommunen ønsker å utvikle seg:

- Fokus på fortetting i eksisterende områder for å bevare naturmangfold og blågrønne strukturer
- Stimulere til gode bomiljøer og aldersvennlig samfunn
- Tilrettelegge for meningsfull fritid og fysisk aktivitet
- Langsiktig og forutsigbar planlegging
- Dimensjonere for fremtidig vekst og klimaendringer
- Raufoss skal utvikles bymessig med fokus på funksjonsblanding og samlokalisering
- Økt fokus på bærekraftig utvikling og redusert bilbruk

Arealbruksstrategiene er et virkemiddel og verktøy for å styre framtidig utbygging til møte samfunnets behov nå, og for framtiden. Det er nedfelt i Helse- og omsorgsplanen og Boligplanen at det er behov for boenheter med gangavstand til servicefunksjoner og sosial infrastruktur, dette er et viktig ledd for at vi skal kunne bo hjemme, lengst mulig, og leve selvstendige liv.

5.3 Prinsipper for arealdisponeringer

Arealdisponering er i hovedsak et resultat av samordning og avveining mellom bruk og vern av arealer.

Det er flere viktige prinsipper for arealbruk, i tiden fremover vil det være skjerpa krav i forhold til



både klimatilpasning, økt arealutnyttelse og jordvern. Samtidig er det mange andre hensyn som skal ivaretas. Viktige forhold som er vurdert i forbindelse med arealdisponering er:

- Natur, kulturlandskap og biologisk mangfold
- Miljøvennlig utbygging og samordnet bolig, - areal- og transportplanlegging
- By- og tettstedsutvikling med fokus på fortetting
- Folkehelse og aldersvennlig samfunn
- Jordvern
- Risiko- og sårbarhet
- Klima og klimatilpasning

5.3.1 Natur, kulturlandskap og biologisk mangfold

Det er et mål å ta vare på, og utvikle natur- og kulturlandskapsområdene på en best mulig måte. I kommuneplanens arealdel er det brukt egne hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for å ivareta blant annet freda kulturminner/miljøer, naturreservater mm.

Kombiterminalen på Fiskevollen berører myr, samt gammelskog. Det er foretatt alternativvurderinger i forhold til lokasjon. En kombiterminal krever ca. 800 meter rett linje på bane blant annet, noe som har avgjort at eneste lokasjon som er egnet er Fiskevollen. Utenom Fiskevollen er det ingen nye utbyggingsområder som berører naturverdier, kartlagt biologisk mangfold eller viktig kulturlandskap. Det er ingen nye byggeområder som berører kjente kulturminner/kulturmiljøer.

5.3.2 Miljøvennlig utbygging og samordnet bolig, - areal- og transportplanlegging

Klimautfordringene gjør at en må planlegge for et robust lokalsamfunn som tåler mer i framtida, samtidig som vi må planlegge for redusert bilbruk og en styrking av kollektivtransport. Det vil være enda viktigere framover med fortetting, spesielt for Raufoss sentrum, samtidig som grøntområdene ivaretas. Grønne områder vil bli viktigere med tanke på overvannshåndtering, det blir mer og hyppigere ekstremvær og dette må vi ruste oss for, samtidig som vi ikke tar i bruk nye områder utenfor det arealstrategien vår sier.

Andelen eldre er økende, andelen yrkesaktive er synkende, innbyggerne stiller stadig større krav til offentlig og privat tjenestetilbud. Nærhet til handel, tjenestetilbud og møteplasser er avgjørende for å kunne lykkes som kommune, hvor det er godt å bo for alle.

5.3.3 Byutvikling og tettstedsutvikling

Byutvikling og tettstedsutvikling legger til rette for at folk får tilgang til alle sine daglige gjøremål innenfor en liten radius (10-minutters tettsteder). Det vil redusere bilbruk og gi større grunnlag for at folk kan gå og sykle. Flerfunksjonelle steder er ofte livskraftige steder. Et godt og inkluderende samfunn kan utvikles ved å ta i bruk konsepter som «*connected living*» og «*aldersvennlige samfunn*».

Det er gjennom kommuneplanens samfunnsdel arbeidet med arealbruksstrategier, disse er forankret gjennom *Boligplanen* og vil være sentrale også i kommuneplanens arealdel. Arealbruksstrategiene er et godt og pedagogisk verktøy for utviklingen av byen vår, og tettstedene, spesielt sett opp mot fortetting.

Det er arbeidet godt de siste årene med å urbanisere Raufoss og sette i gang planlegging med å utvikle sentrumsområdene av særlig Raufoss og Eina.

Raufoss fikk bystatus i 2019 og har behov for en mer bymessig utvikling. Det er flere prosjekter under arbeid, som vil øke attraktiviteten og gjøre byen mer levende. Områderegulering av Brubakkenkvartalet og utvikling av Rådhuskvartalet er eksempler på større prosjekter. Målet er å utvikle hele Raufoss sentrum med å styrke aktuelle synergier mellom Brubakkenkvartalet, Rådhuskvartalet og Raufoss industripark. Hunnselva er en ressurs, og ses ikke lenger som en elv som deler opp områdene. Gode forbindelser, åpne fasader og attraktive uteområder styrker synergier mellom disse områdene og bidrar til et mer levende sentrum.

5.3.4 Folkehelse og aldersvennlig/inkluderende samfunn

Folkehelse og aldersvennlig/inkluderende samfunn handler ikke kun om å rette seg inn mot å håndtere en stadig eldre befolkning. Å planlegge for et aldersvennlig samfunn vil gi et lokalsamfunn som har rom for alle, aldersvennlig betyr godt for alle og er et inkluderende samfunn.

Ved å få mer fokus og tilrettelegge for et aldersvennlig samfunn vil også folkehelse bli et større fokus gjennom for eksempel tilrettelagte møteplasser og større bruk av fellesarealer i boligprosjekter. Vi skal i vår kommune tilrettelegge for varierte bomiljøer der vi i alle nye prosjekter setter krav om fellesarealer. I alle nye boligprosjekter skal det settes det krav til fellesarealer også inne, med en viss størrelse og plassering. Dette er for å sikre gode fellesarealer som kan bidra til en sosial arena som er lett tilgjengelig.

Tiltak for å bedre barn og unges fysiske og psykiske helse er svært viktig. Tilrettelegging for gode møteplasser står sentralt i dette arbeidet. Kort avstand til skole vil kunne bidra til å gi barn og unge daglig fysisk aktivitet og vil gjøre det enklere å benytte skoleplassen til lek på fritiden, og et nøytralt samlingspunkt for barn og unge.

5.3.5 Jordvern

Landbruket er viktig for kommunen. Jorda her hos oss er stort sett av god kvalitet og er fra naturens side lettdrevet og næringsrik.

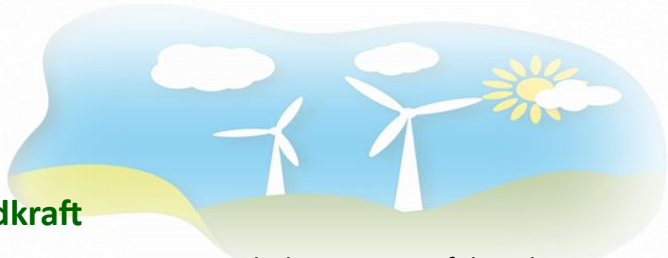
Det er i perioden 2005-2023 blitt omdisponert 809 daa dyrka og dyrkbar mark, hvorav 181 daa av dette er dyrka jord. Dette er tall fra KOSTRA, som betyr at landbrukets egen nedbygging ikke er regnet inn.

I samme periode er det blitt oppdyrket 1901 daa. Det er viktig å ta inn at nydyrking ikke erstatter gammel fulldyrket jord.

Ny utbygging skal ikke lokaliseres slik at det blir konflikt med dyrka mark. Det skal ikke legges til rette for nye boligområder så nær aktive jordbruksarealer og gårdsdrift at det blir konflikter mellom landbruksdrift og bomiljøer.

5.3.6 Risiko og sårbarhet

Det er utført risiko og sårbarhetsanalyse for nye områder som er inntatt i planforslaget og kommunen som helhet. Vurderinger er gjort i tråd med veileder fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap: *Samfunnssikkerhet i kommunal arealplanlegging, metode for risiko- og sårbarhetsanalyse*. Metodikken er tilpasset behovet i kommuneplanens arealdel.



5.3.7 Vindkraft

Kommunestyret i Vestre Toten vedtok 24.04.2025 følgende:

Kommunestyrets behandling av sak 56/2025 i møte den 24.04.2025:

Behandling

Stian Pettersbakken (Arbeiderpartiet) fremmet følgende forslag:

Kommunestyret sier prinsipielt nei til vindkraftutbygging i LNF områder, og spiller inn dette som et signal i det pågående arbeidet med arealplan.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret sier prinsipielt nei til vindkraftutbygging i LNF områder, og spiller inn dette som et signal i det pågående arbeidet med arealplan.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Bebyggelse og anlegg



6.1.1 Boligbebyggelse

Vi skal i framtidig boligbygging legge til rette for boformer som gir en variert sammensetning av beboere med sikte på et aldersvennlig og inkluderende samfunn. Det er i planbestemmelsene stilt krav om aldersvennlig og inkluderende boligbygging, med krav om felles arealer, ute og inne. Dette er et viktig ledd i kommunens samfunnsutvikling, i et forsøk på å få sosiale boformer for alle, der delingskulturen står sterkere enn det tradisjonelt har gjort hittil i kommunen. For å imøtekomme samfunnets behov de kommende årene, er det viktig å få boligprosjekter som tar dette innover seg.

Det er utarbeidet en *Boligplan*, denne ligger som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Der er det en nærmere beskrivelse av hvordan vi som kommune, skal møte boligmarkedet i årene som kommer. Boligbehovet skal løses innenfor Raufoss by og tettstedene, grensene er satt i arealstrategien vår, som ligger som vedlegg. Det legges ikke opp til videre spredt boligbygging, med unntak av de definerte områdene rundt Ihle/Bøverbru (her trengs det ikke reguleringsplan, kan gå rett på byggesak).

Planreserver, lokalisering og behov

Dagens planreserve er på omkring 1500 boenheter, av disse er 900-1200 ferdig regulerte eller under regulering. Vi har oversikt over byggeaktiviteten siden 2010 kartfestet, der ser vi en tydelig utvikling i at det bygges i Raufoss sentrum og randområdene, samt innenfor tettstedene Eina, Bøverbru og Reinsvoll. Det er svært beskjeden utbygging utenfor Raufoss og tettstedene. Det er positivt at vi som

kommune allerede har innrettet oss mot en struktur som er nødvendig for å kunne møte framtidens utfordringer.

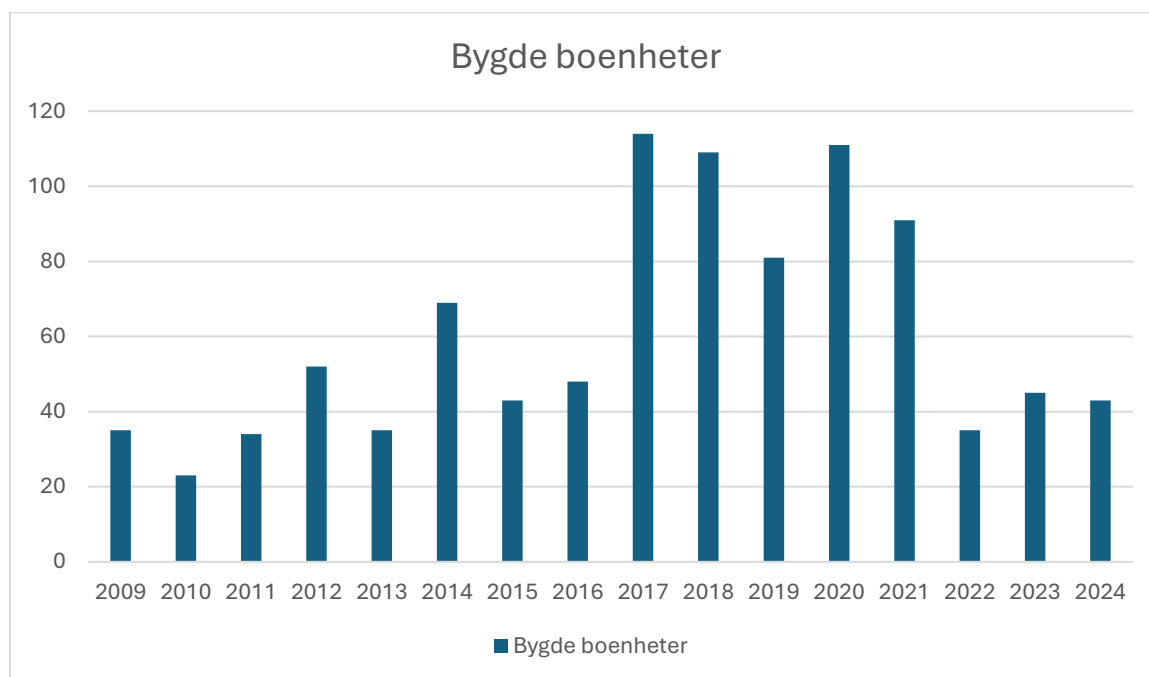
Ideelt sett skulle kommunen foretatt en gjennomgang og «planvask» av alle avsatte byggeområder, for å prioritere de som er i tråd med arealstrategien og ta ut områder som ikke er i tråd med vedtatte mål og retningslinjer, eller som ikke ivaretar hensynet til natur, risiko- og sårbarhet eller natur.

Det er noen områder i kommuneplanens arealdel som i lengre tid har ligget inne i kartverket, og som mest sannsynlig aldri vil bli, eller bør bli utbygd. Ivaretagelse av både naturverdier, tilpasning til klima mm. har endret seg betydelig, bare de siste årene. Dette arbeidet bør prioriteres inn mot neste revisjon og vi må få en helhetlig oversikt og prioritere etter faktabasert planlegging og oppdaterte planretningslinjer.

Igangsettingstillatelser de siste 15 år:

I perioden 2009 til 2023 er det bygd 925 boenheter, i snitt 61 boenheter årlig. Det har vært lav byggeaktivitet de siste to årene, som skyldes den generelle økonomien og utfordringen rundt det. Dette ser ut til å kunne normalisere seg, og det vil bli et økt trykk på byggesak i årene som kommer.

De siste årene har det meste av byggeaktiviteten vært knyttet til Raufoss. Det er tilstrekkelig planreserve i alle tettstedene, sett opp mot den historiske byggeaktiviteten.



Kilde: SSB (05.08.2025)

Boligbehov, bakgrunn og statistikk

I tråd med SSB sine prognoser er det en forventet årlig befolkningsvekst for Vestre Toten kommune på rundt 47 nye innbyggere årlig (snitt de neste 10 år) (Hovedalternativ middels vekst nasjonalt (MMM)). De neste ti årene øker befolkningen med 3,41 % etter MMMM prognosene til SSB.

Dersom vi legger til grunn byggeaktiviteten i perioden 2009-2024, som var 61 nye boenheter per år (i snitt), vil det i den neste perioden (12 år) være behov for 732 nye boenheter.

Den planreserven vi har i gjeldende kommuneplan gir stipulert rom for rundt 330 nye boenheter.

Sammen med ledige regulerte områder blir dette totalt rundt 1650 boenheter som i dag ikke er utbygd, men som ligger i våre planverk.

Regulerte ledige områder:

Plan	Hvor	Vedtatt	Antatt antall boenheter	Totalt regulerte boenheter per område
Gjestrumfeltet	Bøverbru	2020	15-30	135-220
Bøverbrugata	Bøverbru	2016	10-20	
Hagenfeltet	Bøverbru	2016	50-100	
Røstøen nord	Reinsvoll	2014	10-20	
Solvang	Reinsvoll	2023	50	130-180
Gamle Reinsvoll skole	Reinsvoll	2021	50-100	
Miljøgata Reinsvoll sentrum	Reinsvoll	2014	30	
Eina sentrum	Eina	Under regulering	46	66-76
Vadlia	Eina	2016	20-30	
Alseth	Raufoss	2021	20	735-890
Brubakkenkvartalet	Raufoss	Under regulering	100	
Rådhuskvartalet	Raufoss	2023	270	
Framstadbakken 5	Raufoss	2021	15-20	
Raufosskogen øvre	Raufoss	2009	30-50	
Lønnbergåsen	Raufoss	Under regulering	300-430	
Totalt regulert: antatt om lag 1066-1366 boenheter				

Avsatte utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel:

Navn	Hvor	Anslagsvis boenheter
BY11	Bøverbru	10-20
B3	Raufoss	300
B10	Eina	8-10
Totalt anslått boenheter i avsatt areal i vedtatt kommuneplan: 322-330 boenheter		

Mål fra samfunnsdelen

Vestre Toten skal legge til rette for en god oppvekst og gode levekår for alle

Strategier for å nå målet:

- Stimulere til gode bomiljø og aldersvennlige/inkluderende samfunn
- Understøtte og tilrettelegge for tiltak som skaper meningsfull fritid, skape gode møteplasser og stimulerer til fysisk aktivitet

Nye byggeområder for bolig

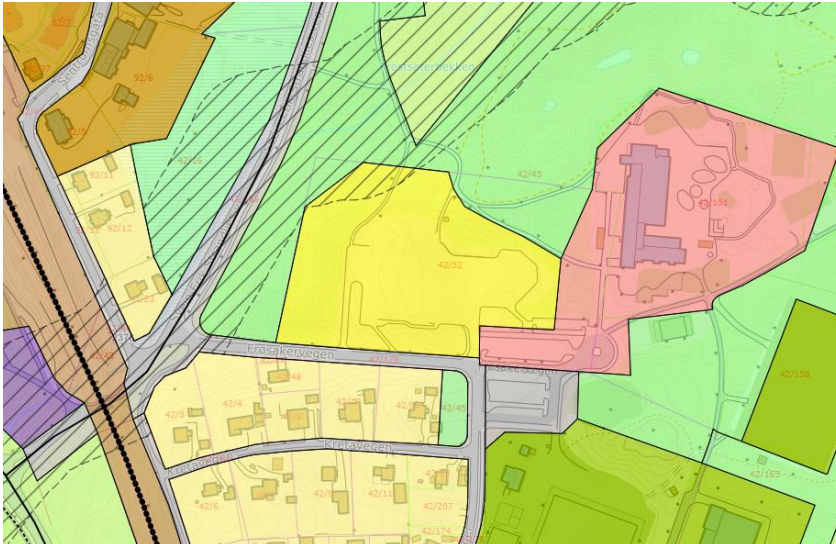
Det er i planforslaget avsatt to nye byggeområder for bolig, begge områdene er i tråd med arealbruksstrategiene, samt bygger oppunder samfunnsdelen målsettinger.

B9 - Eina



Området skal utnyttes med 4 boenheter og det skal være rettet mot førstegangsetablerere. Det er i bestemmelsene stilt krav i forhold til støy og det er knyttet rekkefølgebestemmelse til utbygging. Området ligger i gangavstand til Eina sentrum med butikk, kafe, treningssenter mm.

BRE5 - gamle Reinsvoll ungdomsskole



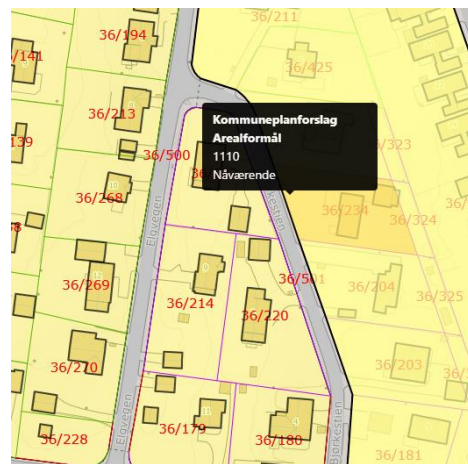
Området er 20 daa stort og ligger sentralt på Reinsvoll. Det er gangavstand til barneskole, barnehage, idrettsanlegg, togstasjon og dagligvareforretning, dette er i tråd med føringer og mål i samfunnsdelen. Området ønskes benyttet til konsentrert bebyggelse med sikte på aldersvennlig boformer. Det anslås mellom 30 og 40 boenheter på området (i tråd med retningslinjen for arealutnyttelse), det vil være viktig å få felles sosiale områder både utendørs og innendørs.

Eksisterende byggeområder for boliger

Innenfor eksisterende byggeområder for boliger har planbestemmelsene vært noe utydelig, det er derfor behov for å få tydeligere bestemmelser for hva som gjelder hvor. Det er ulike interesser og hensyn å ivareta, disse skal komme tydelig fram.

Bestemmelse § 2.2.1 omhandler bygningsmessige tiltak på eksisterende bebygd boligeiendom. I all hovedsak gjelder disse bestemmelsene uregulerte eiendommer, men § 2.2.1 bokstav E og F gjelder også for eldre reguleringsplaner som ikke er opplistet under § 1.2.1 (planer som skal gjelde uendret).

Det er innenfor § 2.2.1 fokusert på å få klare og tydelige rammer for både utforming, størrelse og volum. Det er viktig at tilbygg/påbygg og nybygg passer inn i omgivelsene og tilpasser seg eksisterende bebyggelse.



Det er satt en samlet BYA per tomt på 400 kvm (samme som gjeldene plan). Innenfor disse er det ikke definert antall bygninger, men heller satt krav til utforming og tilpasning til omgivelsene. Det betyr at det kan bygges flere garasjer/uthus/carport, så lenge det er innenfor BYA og disse følger opp de andre bestemmelsene som krever at de klart underordner seg boligen (se definisjon kap. 10 i planbestemmelser).

Intensjonen med dette er en fleksibilitet i forhold til antall bygg, men at disse sekundærbyggene klart underordner seg bolighuset når det gjelder volum, form og høyder.

Fortetting i byggeområder for boliger

Fortetting har det vært, og vil bli fokusert på framover. Det er utarbeidet en *Fortettingsstrategi* som ligger ved som vedlegg. Der er det differensiert fortetting innenfor Raufoss (Sone 1, sone 2 og sone 3), samt at det er arealbruksstrategier for de ulike tettstedene som viser hvor vi ønsker, og har behov for nye boenheter.

Det er plankrav for alle områder, med unntak som er beskrevet i § 1.3. Det er også plankrav ved fortetting. Plankravet kan fravikes gjennom dispensasjon ved fortetting innenfor eksisterende boligformål med inntil to nye boenheter, det er retningslinjer som må oppfylles og det må være i tråd med *Fortettingsstrategien*. Bakgrunnen for denne endringen er å få fortetting på riktig steder, og med god kvalitet, samt at det blir forutsigbart for utbyggere og innbyggere.

Det er utarbeidet bestemmelser som setter krav til boligsammensetning og fellesløsninger. Dette er for å kunne komme et steg nærmere målet om et aldersvennlig og inkluderende samfunn.

Det er stilt krav til form og estetikk som også gjelder tilbygg/påbygg, garasjer skal underordne seg hovedhus. Bestemmelsene er blitt mer entydige, noe som vil bidra til en enklere byggesaksbehandling og være klargjørende for innbyggere og utbyggere. Formbestemmelsene skal sikre en helhetlig bebyggelse tilpasset nærområdet.

6.1.1.1 Rettsvirkning og bestemmelser til bebygd boligeiendom

Planbestemmelse § 1.2 omhandler rettsvirkning, altså forholdet mellom nye og gamle planer. Her er det flere viktige punkter. Det er opplistet i § 1.2.1 Planer som skal gjelde uendret, som gjelder fullt ut, disse er også vist på plankartet med kode 910 (gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde).

Det er i Planbestemmelse 1.2 bokstav A presisert at for alle andre planer enn de som er opplistet i §

1.2.1 gjelder reguleringsplanbestemmelsene, men kommuneplanens bestemmelser for følgende forhold skal gjelde foran:

1. § 2.2.1 bokstav E og F – garasjer/uthus/carport med tilhørende retningslinje for bebygd boligeiendom

Denne bestemmelse går foran eldre reguleringsplan for eneboliger og tomannsboliger, gjelder ikke felles garasjeanlegg.

2. § 2.1.5 – Bestemmelsesområder
3. §§ 7.1.3 og 7.1.5 – faresoner for flom og faresone ras- og skredfare
4. § 1.6 – universell utforming og tilgjengelighet
5. § 1.10 - matjordplan

Med dette betyr det at en eldre reguleringsplan med for eksempel garasjestørrelse regulert på 40 kvm, vil kommuneplanens bestemmelse om garasje gå foran den eldre reguleringsplanen. Det betyr at det kan bygges garasje/uthus/carport i tråd med § 2.2.1 E, men den eldre reguleringsplanens utnyttelsesgrad fortsatt er gjeldende for eiendommen.

Retningslinjen sier at ingen nye tiltak skal komme nærmere vann og vassdrag enn dagens bygningsmasse. Dette er viktig, spesielt i områder der planene er etter gammel plan- og bygningslov.

Gjennom planbestemmelse § 2.2.1 bokstav F stilles det tydelige krav til at frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder.

Med disse bestemmelsene som gir rettsvirkning over eldre reguleringsplaner, åpnes det opp for større garasjer/uthus/carporter enn det har vært praksis for tidligere. Konsekvensene er vurdert til å kunne berøre spesielt overvannsproblematikk og eventuelt landskapsbilde. Med bestemmelsen som tydeliggjør at garasjer/uthus/carporter skal klart underordne seg, i tillegg til at reguleringsplanens utnyttelsesgrad fortsatt gjelder for eiendommene, vil det begrenses innenfor gitte rammer.

6.1.1.2 Bestemmelser til bebygd boligeiendom

For uregulert boligbebyggelse gjelder det at maksimalt 30 % av tomtearealet kan være bebygd, og de generelle kravene til parkering må følges. Totalt bebygd areal per tomt videreføres som i dag og skal ikke overstige 400 m². Ved nybygg, tilbygg eller påbygg må bygningene utformes slik at de ikke skiller seg ut i forhold til bygningsform, takform, volum og høyder sammenlignet med den omkringliggende bebyggelsen. Generelle bestemmelser om byggeskikk og estetikk må også følges. For eksisterende bygninger med en helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg tilpasses den opprinnelige stiltypen.

For frittliggende garasjer, uthus eller carporter er det maksimalt tillatte bruksarealet og bebygde arealet 70 m². Maksimal mønehøyde på garasjer er 5 meter, og maksimal gesimshøyde er 3 meter, målt fra planert terreng. Det er ikke tillatt med varig opphold i garasjer eller uthus, og innvendig takhøyde regnes uavhengig av hanebjelker. Frittstående garasjer og uthus skal være mindre og underordnet boligen/hovedhuset når det gjelder volum, form og høyde, og de kan ikke ha innlagt vann eller avløp. Takterrasser er ikke tillatt, og den ubebygde delen av tomten kan ikke brukes til lagring.

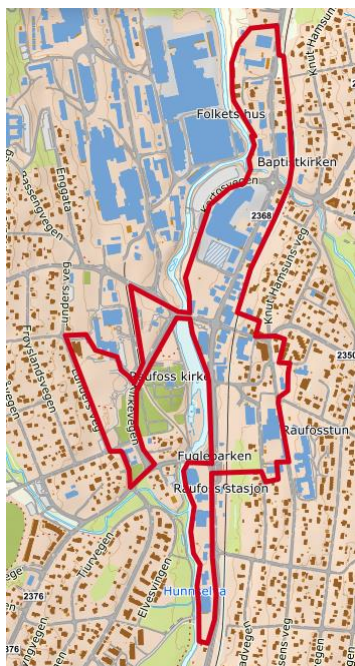
Bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng, og utformingen skal medføre minst mulig behov for terrengtilpasninger som skjæringer, fyllinger og murer. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen, og underetasje skal vurderes hvis høydeforskjellen innenfor bygningskroppen er mer enn 1,5 meter. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønstruktur blir bevart, og overgangen til naboeiendommer skal ha en naturlig utforming. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres.

Intensjonen med planbestemmelse § 2.2.1 er blant annet å bevare estetikk og tilpasse nye tiltak til eksisterende bebyggelse og omkringliggende område.

Så lenge BYA overholdes, og garasje/uthus/carport er klart underordnet og forholder seg til de rammer som er satt, så er det ingen begrensinger på antall. Det viktigste er helhetsinntrykket og at hensyn som overvann, estetikk mm ivaretas på en tilfredsstillende måte.

6.1.1.3 Bestemmelsesområder

Sone 1 – Raufoss



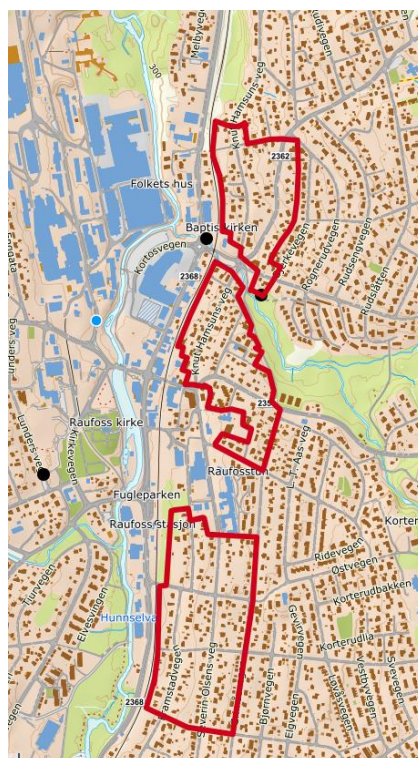
Innenfor arealformålet sentrumsformål (Sone 1) tillates det forretninger, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning.

Denne sonen er avgrenset til å gjelde i hovedsak dagens sentrum (sentrumsformål i KPA) og målet er å få et kompakt bysentrum, med mer urbane kvaliteter. Innenfor denne sonen er det plankrav. Det betyr at det kun kan fortettes, transformeres og bebygges gjennom en reguleringsplan. Bakgrunnen for dette er fordi sentrumsområdet er komplekst. Det er mange hensyn som skal ivaretas, for eksempel brannvann, parkering, veg, gang- og sykkelveg, grønnsstruktur, lekearealer, overvann mm.

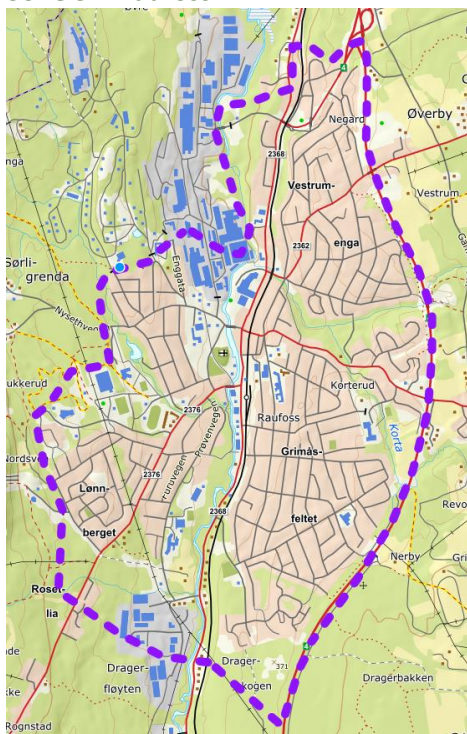
Innenfor følgende sone (sone 1) kreves det reguleringsplan for alle tiltak, med unntak av eksisterende bygde boligeiendommer, de kan utføre tiltak i tråd med planbestemmelse § 2.2.3.

Sone 2 – Raufoss

Innenfor sone 2 er det eksisterende boligformål der målet er framtidig transformasjon/utvikling av mer konsentrert bebyggelse i form av rekkehus/lavblokk og kjedet boliger. Dette er sonen mellom sentrum og villabebyggelsen, der områdene tåler tettere utbygging. Områdene er valgt ut ifra beliggenhet i forhold til jernbane, sentrumsfunksjoner og tåleevne for nærområdene. Det er avgjørende at områdene i sone 2 ligger slik til at man kan leve hverdagslivet sitt innenfor gang/sykkelavstand. Innenfor sone 2 er det plankrav for ny utbygging, men eksisterende boligbebyggelse kan gjøre tiltak i tråd med planbestemmelse § 2.2.3. Det betyr at fortetting av en eller to boenheter innenfor sone 2, ikke er tillatt.



Sone 3 – Raufoss



I eksisterende uregulert boligformål som ligger innenfor arealbruksstrategien i kommuneplanens arealdel, vil omfatte sone 3. Her er det tillatt med boligbebyggelse i tråd med planbestemmelse § 2.2.3 og det kan gjennom dispensasjon vurderes fortetting i tråd med planbestemmelse § 1.3.

Fortetting skal oppfylle krav i kap. 3 i denne fortetningsstrategien.

I kartutsnittet under vil sone 3 være gjeldende for lysegule områder, med unntak av bestemmelsesområdene som omhandler kulturhistoriske hensyn samt sone 1 og 2 som er beskrevet over.

Bestemmelsesområder 4-19 – kulturhistoriske verdier

Raufoss

Formålet med bevaringsområdene er å sikre et utvalg bevaringsverdige bygningsmiljøer på Raufoss, og derigjennom ta vare på viktige epoker i byens utvikling. Bebyggelsen i bevaringsområdene kan koples til to perioder, hhv. under og like etter første verdenskrig, og vekstperioden etter andre verdenskrig. Begge disse periodene var preget av vekst i industrien på Raufoss, med tilhørende befolkningsvekst og stor boligbygging.

I områdene er det viktig at byggene som er som er nevnt under hvert område bevares og at fortetting unngås. Der det er andre viktige karaktertrekk er dette nevnt i teksten.

Hageanlegg og grønne strukturer bør bevares med de detaljer de har i dag, evt. utbedres i tråd med områdets karakter.

Bestemmelsesområde # 4 Enggata



I Enggata ble sju vertikaldelte arbeiderboliger satt opp rundt 1916/1917. Alle disse, samt to tilhørende uthus er bevart. Boligene er karakteristiske med bratt takvinkel og saltak, strengt plassert i byggelinja mot vegen.

Bestemmelsesområdene # 5 og # 6 – Nedre Tollerudvegen og Bassengvegen

Tollerud ble regulert av Raufoss Ammunisjoner (RA) i 1906, og var opprinnelig et felt med festetomter for arbeidere. Det meste av feltet ble bygd ut fram mot 1930-tallet, selv om det etter krigen også er det satt opp flere borettslag med firemannsboliger i samme område. Den eldste delen av bebyggelsen ligger lengst øst på feltet, og er fra perioden 1901-1920.

Bestemmelsesområde # 5 – Bassengvegen 10

Eldre, godt bevart bolig som ligger på en høyde, med tilhørende eldre uthus og gammelt hageanlegg.

Bestemmelsesområde # 6 – Nedre Tollerudveg 14 og 15

Nr. 14: Eldre tømmerhus med nyere tilbygg.

Nr. 15: Eldre, godt bevart bolig med tilhørende eldre uthus og gammelt hageanlegg.

Bestemmelsesområde # 7 – Messa og nærliggende boligområde

Messa/ Lunders veg 22: Tidligere messe fra omtrent 1916- 1918, nå representasjonsbygg, med parkanlegg. Bygget er et «landemerke» i Raufoss. Messebygningen ble påbygd mot nord på 1970- og mot sør på 1980-tallet, slik at den fikk sin nåværende form.

Lunders veg 16, 18, 21 og 23: Eldre, godt bevarte funksjonærboliger med hageanlegg og enkelte bevarte uthus/ garasjer.

Frøyslands veg 22, 23, 26 og 28: Eldre, godt bevarte funksjonærboliger med hageanlegg og enkelte bevarte uthus/ garasjer.



Bestemmelsesområde # 8 – Dr. Lunds veg 2

Godt bevart bolig med tilhørende uthus og hageanlegg som kan knyttes til Bredo Stange Lund (1869-1939), som var kommunelege i Vestre Toten fra 1895. Han ble ansatt som værkslege ved Raufoss ammunisjonsfabrikker i 1922, med bolig i den da nybygde «Statens lægebolig».

Bestemmelsesområde # 9 – Veltmanåvegen

Ved gjenreisinga etter andre verdenskrig, ble det i 1946 vedtatt i Stortinget en plan om opparbeidelse av 40 tomter på Raufoss. Staten bidro med veg, vann og kloakk, samt tomtarbeid, mens RA stilte som garantist for lån. Skogsområdet mellom Tollerud og Veltmanåa ble valgt ut, og området var ferdig utbygd i løpet av 1950-tallet. Boligbebyggelsen langs Veltmanåvegen er en representativ del av gjenreisingsarkitekturen fra seint 1940-tall og tidlig 1950-tall; nøkterne, tilnærma kvadratiske bindingsverkshus i to etasjer, saltak med lav takvinkel. Plasseringen av bebyggelsen langs gata er karakteristisk. Uthus er oftest plassert i bakkant. Nr. 28-32 er plassert i terreng og har garasjer i sokkel. I Dr. Lunds veg 7 er den eldre bebyggelsen i sør en del av husrekka langs Veltmanåvegen.

Bestemmelsesområde # 10 – Idrettsvegen mm.



Idrettsvegen 1-13 og 4-10, og Veltmanåvegen 6: Ti eldre, godt bevart arbeiderboliger fra rundt 1920 med karakteristisk plassering av boliger i rekker langs veien. Husene har saltak og bratt takvinkel. Eldre hageanlegg, ofte med hvit stakitt mot Idrettsvegen. Tilbaketrukne uthus. Idrettsvegen er i seg selv godt bevart med trerekke og smal gangsti langs stakittgjerdene. Sagvollvegen 4-8: Eldre, godt bevarte funksjonærboliger med mansardtak fra rundt 1920. Enkelte bevarte uthus. Hustypen henger sammen med tilsvarende bygg i bestemmelsesområdene #11 og #12.

Bestemmelsesområde # 11 – Kirkevegen 11-15 Kirkevegen 11/ Smedshammer

Ett av få hus fra før år 1900 i Raufoss sentrum. Godt bevart bolighus med et eldre uthus. Kirkevegen 13 og 15: Eldre boliger med mansardtak og enkelte bevarte uthus. Hustypen henger sammen med ei større husgruppe i bestemmelsesområdene #10 og #12.

Bestemmelsesområde # 12 – Pumpevegen 1, 2 og 4

Eldre boliger med mansardtak og enkelte bevarte uthus. Hustypen henger sammen med ei større husgruppe i bestemmelsesområdene #10 og #11.

Bestemmelsesområde # 13 – Vassfaret Lyngvegen 1-19 og 2-20, og Furuvegen 1-15 og 2-20 og Tverrvegen 3

Fra 1950-tallet og fram til 1970-tallet foregikk det en omfattende boligbygging på Raufoss. Området Lyngvegen/Furuvegen framstår her som et enhetlig tidstypisk boligområde fra ca. 1970. Bebyggelsen er skråstilt på tomtene, og hovedsakelig i én etasje. Eventuelt er bolighuset bygd med sokkeletasje på tomter med terrengforskjeller. Saltak og lav takvinkel. En del tidstypiske, små garasjer er også bevart i området, oftest plassert frittliggende mot gata.

Reinsvoll /Bøverbru

Både Reinsvoll og Bøverbru kan regnes som stasjonsbyer, som hovedsakelig vokste fram som følge av jernbaneutbyggingen rundt år 1900 (hhv. Gjøvikbanen og Skreibanen). I området rundt stasjonene vokste det fram tettsteder med mange funksjoner; butikker, postkontor, pensjonat/hoteller, kaféer m.v. En del av denne bebyggelsen, hovedsakelig fra første kvartal av 1900-tallet, er fortsatt bevart.

Bestemmelsesområde # 14 – Reinsvoll sentrum Reinsvoll stasjon

Godt bevart stasjonsbebyggelse langs Gjøvikbanen. Sentrumsgata 4-14 og 7: Eldre boliger og sentrumsbebyggelse.

Bestemmelsesområde # 15 – Bøverbru stasjon

Gjenværende, bevarte stasjonsbygninger langs nedlagte Skreibanen.

Bestemmelsesområde # 16 – Bøverbru sentrum 1 Gimlevegen 1

Eldre, godt bevart forretningsgård med uthus. Gimlevegen 3: «Musikkhuset» - eldre godt bevart

forsamlingshus for Bøverbru musikkorps.

Bestemmelsesområde # 17 – Bøverbru sentrum 2 Gimleveggen 2

Eldre, godt bevart forretningsgård med uthus. Bøverbrugata 3: Eldre boligbebyggelse. Detaljeringen er noe endret ved vedlikehold gjennom tidene, men hovedtrekkene er fortsatt til stede. Detaljer bør tilbakeføres.

Bestemmelsesområde # 18 – Gimleveggen 19

Dette er Ingvar Heksums kunstnerbolig. Eldre, karakteristisk bebyggelse og fargesetting.

Bestemmelsesområde # 19 – Håkonshallen

Eldre forsamlingshus. Detaljeringen er noe endret ved vedlikehold gjennom tidene, men hovedtrekkene er fortsatt til stede. Detaljer bør tilbakeføres.

6.1.2 Fritidsbebyggelse

Vestre Toten er ingen utpreget hyttekommune, fritidsboliger var ikke tema i planprogrammet, det er ikke lagt inn nye utbyggingsområder for hytter.

Det er videreført bestemmelse for eksisterende uregulert fritidseiendom. Det er rammer for utnyttelse og utforming, lik bestemmelse som er i dagens vedtatte plan.

6.1.3 Sentrumsformål

Mål:

Vi har en by og tre tettsteder i vår kommune. Byen vår trenger en bymessig utvikling, det betyr å legge til rette for et levende og kompakt sentrum, der funksjonene samles. Samfunnsdelen påpeker viktigheten av at innbyggerne skal få tilgang til alle sine daglige gjøremål, innenfor en liten radius. Det vil redusere bilbruk, og gi større grunnlag for gange og sykkel og at flere kan bo hjemme lenger. Flerfunksjonelle steder er ofte livskraftige steder.

Bakgrunn:

Med bakgrunn i dette er utstrekningen av sentrumsformål vurdert etter 1. gangs høring, og strammet inn. Det er viktig å ikke la sentrum flyte utover, men samle de sentrumsfunksjonene der vi ønsker sentrum. Dette vil svare ut målene i samfunnsdelen på en god måte. De nye [statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet](#) klargjør betydningen av lokalisering av sentrumsfunksjoner.

Vi skal ruste oss mot et samfunn med flere eldre og betydelig færre yrkesaktive, da må samfunnsutviklingen legge til rette for at den eldre delen av befolkningen kan betjene seg selv på en enkel og god måte i hverdagen. Med fokus på aldersvennlig samfunn, vil alle, uavhengig av alder og funksjonsnivå kunne trives og møte sine behov.

Det er stilt krav om aktiv fasade i deler av sentrumsområdene, dette gjelder alle sentrumsområdene. Dette er et virkemiddel for å få mer bruk og aktivitet langs gatene. Det er også åpnet for boliger på første plan.

Sentrumsområdene

Raufoss

Raufoss som tettsted vokste opp rundt Raufoss Ammunisjonsfabrikker (RA), som ble etablert i 1896. I etterkrigstida utviklet det seg flere arbeidsplasser på Raufoss, kommunale og en del handel. Historisk sett er Raufoss et industristed, og det er det fortsatt. Industrien har betydd mye, og satt preg på det som er byen vår i dag. Det er viktig å ta vare på stedets industrihistorie.

Eina

Eina vokste fra å være ei jordbruksbygd til å bli jernbanetettsted rundt 1900. Da ble jernbanen påbegynt, og det kom arbeidsfolk til Eina¹. Eina i dag består av et sentrum som er under utvikling. I dag finnes det kafe, bensinstasjon, kontorer, treningssenter og butikk. Videre er det et mindre, nyere område med boliger øst for rv.4. Eina som tettsted har vokst seg sørover på begge sider av fjorden med boliger og fritidsboliger.

Preget Eina sentrum har fått gjennom historien, ivaretas i reguleringsplanen for Eina sentrum. Det er utarbeidet kulturhistorisk stedsanalyse som grunnlag for planen.

Reinsvoll

Reinsvoll som tettsted vokste opp rundt stasjonen, stasjonen åpnet i 1902. Det var en knutepunktstasjon der Skreiabanen tok av fra Gjøvikbanen. Etter åpning av stasjonen vokste det frem butikker, kafe og annen næring.

I dag består Reinsvoll sentrum av dagligvarebutikk, barneskole, barnehage, idrettsanlegg og ulike mindre næringsvirksomheter.

Bøverbru

Bøverbru vokste fram rundt Bøverbru stasjon langs Skreiabanen, den åpnet i 1902 og Bøverbru ble også poststed. Bøverbru har på mange måter likheter til Eina, det var jordbruket som dominerte, fram til jernbanen ble anlagt og det kom arbeidsfolk tilflyttende.

I dag består Bøverbru sentrum av kiosk, musikkverksted, Gimle sykehjem og idrettsanlegg.

Felles:

Bestemmelsene for sentrumsformål setter krav til åpne og aktive fasader på gateplan (kun fasader), i tillegg til at ny bebyggelse må oppføres i minst 2 etasjer, der hele det andre planet skal inneholde boliger eller andre funksjoner. Det sikres i bestemmelsene at inngang skal være fra gate/veg i gateplan, dette for å sikre mer aktivitet/Connected living.

Kravet om funksjoner i 2 etasje har bakgrunn i at vi ønsker god arealutnyttelse, det er ikke ønskelig med butikk med såkalte tenkte plan. Det settes krav til faktiske funksjoner slik at arealene utnyttes, og vi får inn funksjoner eller boliger i disse sentrale områdene.

Endring av sentrumsformål

I høringsforslaget fra 2023 var sentrumsformål brukt i større utstrekning enn det er i dette planforslaget. I Raufoss er det strammet inn, og uttegnet i det omfang det er i vedtatt kommuneplan. Mens for de andre tettstedene er det endret noe. Dette framkommer gjennom Konsekvensutredningen.

Bakgrunnen for bruken av foreslåtte sentrumsformål er å få et mer kompakt og konsentrert sentrum, unngå utflytting og flytting av tjenestetilbud. Det er et viktig fokus for å få levende steder og lykkes med de overordnede planene som er vedtatt.

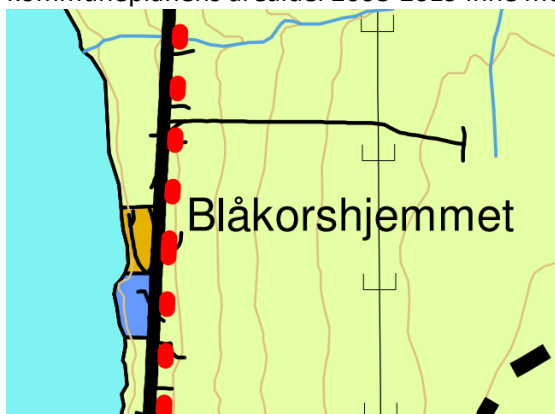
¹ [Kulturhistorisk stedsanalyse for Eina](#), Feste Kapp AS, 29.04.2022

6.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

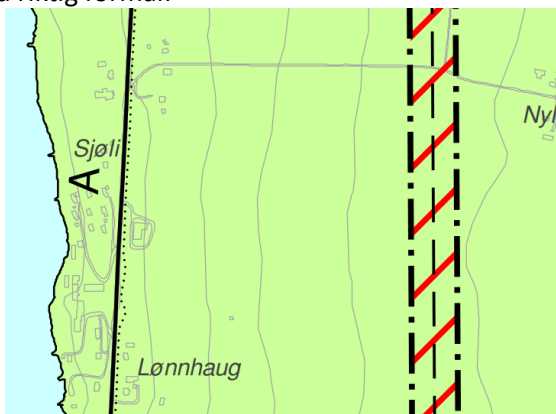
Det er lagt inn retningslinjer for minimum uteoppholdsarealer for barnehager, skoler og helse- og velferdsformål.

Blå Kors

Det har siden 1909 vært drevet med rusbehandling ved Blå Kors på Eina. Området lå i kommuneplanens arealdel 2008-2019 inne med riktig formål:



Kommuneplanens arealdel 2008-2019



Kommuneplanens arealdel 2012-2019

Under revisjonen for perioden 2012-2023 falt formålene ut ved en teknisk feil. Denne feilen rettes nå opp igjen. Det er ingen tvil om at det har vært, og skal være behandling på Blå Kors på Eina.

6.1.5 Næring

Vestre Toten er på mange måter Innlandets industrihovedstad og vi er store også på nasjonal skala. Raufoss industripark inneholder rundt 50 bedrifter og ca. 2600 ansatte, omsetter for 12 milliarder og har en eksportandel på 95 %.

Det er i planforslaget lagt inn et mindre område (5 daa) for næring på Reinsvoll. Området grenser til regulerte næringsarealer (Roksvoll øst) og er en naturlig forlengelse av dette. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse, men ligger utenfor definert tettstedssone.

Raufoss sør med Prøven industrifelt har behov for mer arealer. Det er i planforslaget foreslått en utvidelse sørover på om lag 120 daa. Det er satt krav i bestemmelsene om ny adkomst fra Reinsvollvegen før nytt næringsområde kan realiseres.

Med de foreslåtte nye områdene vurderes behovet for næringsarealer til å være tilstrekkelig dekket i kommende periode.

6.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Kombiterminal

Det er avsatt et område på Fiskevollen ved Eina på ca. 113 daa som er tiltenkt en kombiterminal for å få gods over på jernbane. Dette er svært positivt for miljøet og næringa.

Det er noen utfordringer ved området, blant annet består deler av området av skog med middels bonitet og dyrka jord, samt at det er aktsomhetsområde for flom og dreneringslinjer over deler av arealet. Det er et større område med dyp myr i innenfor området, dette er det ikke gjort noen beregninger ift. klimaregnskap på.

Bakgrunnen for plassering er de krav det er for en terminal av denne størrelsen. Det er utført utredning og mulighetsstudie gjennom Gjøvikregionen utvikling. Det ble utført en forstudie i 2022 av Austrheim Multimodal Rådgivning som så på driftskonsept og godsmengder, kostnader, driftsløsninger mm.

Det ble utarbeidet en analyse av Norconsult i 2023 som så på Markedspotensialet for ny flerbruksterminal i Gjøvikregionen. Denne analysen så på markedspotensialet og en eventuell plassering opp mot drift.

Kriteriene for å få anlagt en terminal av den størrelsen som det er behov for, er en rett strekning som er lang nok, med nærhet til rv.4, samt at avstanden fra spesielt Raufoss industripark er vesentlig. Terrenget har også betydning.

Med bakgrunn i dette er det kun ett aktuelt sted, det er Fiskevollen ved Eina. Området har lite bebyggelse rundt seg, noe som er positivt ift. støy, men det har myr og andre hensyn som må ivaretas gjennom en reguleringsplanprosess.

6.1.7 Områder for råstoffutvinning

Det er gjennom planprosessen ikke tatt inn nye områder for råstoffutvinning. Det har vært spilt inn to nye områder, hvorav det ene (Hole) ble foreslått tatt inn i 1. gangs høring. Med bakgrunn i innsigelser og verdisetting av kalkforekomsten er det etter 1. gangs høring tatt ut av planforslaget.

Bestemmelsene for råstoffutvinning er i tråd med anbefalinger fra Direktoratet for mineralforvaltning.

6.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Det er ikke foreslått arealendringer når det gjelder samferdsel og teknisk infrastruktur. Det er foreslått bestemmelse som omfatter bane der det tydeliggjør at større tiltak krever reguleringsplan, slik at vi sikrer behandling av tiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. Kombiterminalen på Eina (Fiskevollen) er foreslått som andre typer bebyggelse og anlegg.

6.3 Grønnstruktur og friområder

Det er ikke foreslått større arealendringer innenfor grønnstruktur og friområder, men det er utarbeidet nye bestemmelser som skal sikre formålets hensikt og ivareta allmennhetens interesser. Dette gjøres gjennom å stille krav om detaljregulering av disse formålene, med unntak av enkel tilrettelegging i tråd med formålet.

Den endringen som er foreslått som berører grønnstruktur er nytt byggeområde for bolig på Eina BE1. Dette er foreslått på et areal som i dag er avsatt til grønnstruktur.

6.4 Landbruks, - natur- og friluftsområder (LNF)

6.4.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring

Kommuneplanens arealdel fra 2014 var omfangsrik på retningslinjer knyttet til LNF. En del av temaene det er knyttet retningslinjer til, ivaretas gjennom annet lovverk og forskrift. Disse er dermed tatt ut.

Bestemmelsene knyttet til LNF var noe utydelige med begrepene *bør* og *kan*.

Bestemmelser og retningslinjer er omorganisert og samlet, i tillegg til at bestemmelsene er tydeligere. Det er i planforslaget også gitt formbestemmelser til ny landbruksbebyggelse, det er også åpnet for å bygge ny landbruksbebyggelse innenfor strandsonen, dersom alternativ plassering ikke

finnes, og dette kan dokumenteres.

6.4.2 Landbruks, -natur- og friluftsområder der ny spredt bebyggelse er tillatt

Kommunen har valgt å beholde tre områder på Ihle der vi tillater inntil 12 nye boenheter uten krav om reguleringsplan innenfor planperioden og et område på Solvoll. Bakgrunnen for dette er for å beholde en mulighet for utbygging også i denne delen av kommunen, men med nærhet til noen funksjoner som butikk og Ihle allbrukshus.

Bestemmelsene setter rammer for ny utbygging gjennom bestemmelse § 4.3.2, der ivaretas hensynet til støysone, dyrka mark, kravet til naturpåkjenninger, buffersone og krav til maksimum BYA og BRA.

6.4.3 Spredt boligbebyggelse – tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer

Det er utført et større arbeid der alle bolig- og fritidseiendommer i LNF er analysert med sikte på å endre formålet fra LNF til LNF spredt, der bolig- og fritidsbebyggelse er tillatt. Bakgrunnen er at tidligere kommuneplan hadde en unntaksbestemmelse som ga rom for tiltak på disse eiendommene, det er en bestemmelse som ikke er i tråd med plan- og bygningsloven og kan derfor ikke videreføres. Konsekvensen av dette er at alle bolig- og fritidseiendommer i LNF ville måtte søke om dispensasjon for alle tiltak, også helt små og kurante, da det er i strid med formålet. Det er ikke ønskelig, for verken innbyggerne eller kommunen.

Det er utført en analyse basert på GIS, for nærmere metodebeskrivelse se dokumentet *LNF-spredt, metode og prosess* som ligger vedlagt. I hovedtrekk er de eiendommene hvor det er naturhensyn, kulturminneverdier ol. ikke fått endret formålsstatus og forblir LNF, mens de eiendommene som ikke har konflikter endrer formål fra LNF til LNF spredt.

Det er 726 boligeiendommer som endrer formål fra LNF til LNF spredt der bolig er tillatt og 129 fritidseiendommer.

Bestemmelsene §§ 5.3.1 og 5.4.1 setter rammer for hvilke tiltak og i hvilket omfang det tillates på disse eiendommene. Det er ikke åpnet for oppføring av nye boenheter eller nye hytteenheter, kun tiltak på eksisterende bebygde eiendommer, innenfor de rammer som er satt.

Bebygde bolig- og fritidseiendommer innenfor vassdragsbeltet er dels videreført som LNF og dels som LNF-spredt. Eiendommer innenfor sona og som samtidig er berørt av spesielle verdier, blir videreført som LNF. Tiltak på disse eiendommene vil være avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet.

Det trengs ikke søkes om dispensasjon for eiendommer som har formålet LNF-der spredt bolig eller fritidsbebyggelse er tillatt, så fremt tiltaket er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I kommuneplanen fra 2014 er det gjennom bestemmelse byggeforbud inntil 100 meter fra Einafjorden og Hunnselva, og 50 meter fra andre vassdrag.

Dette er videreført for de samme områdene, med samme avstand gjennom bestemmelse. Det er vurdert i plankartet hva som er andre vassdrag, disse er definert i plankartet.

Det er lagt inn ny bestemmelse innenfor LNF som omhandler landbruksbebyggelse som er nødvendig

for landbruket, der kan det tillates ny landbruksbebyggelse innenfor byggeforbudssona, dersom det ikke finnes alternativ plassering, og dette er dokumentert.

7 Hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer

7.1 Sikringssone – drikkevann

Skjelbreia er kommunens drikkevannkilde. Innenfor området er det gitt klausuleringsbestemmelser som innebærer restriksjoner innenfor nedbørsfeltet. Disse ligger vedlagt planforslaget.

Det er satt byggegrense til Skjelbreia som er i tråd med sone 1 i sikringssone og beskyttelsesbestemmelsene, noe som betyr at det er byggeforbud 200 meter fra Skjelbreia.

7.2 Støysoner

Støysoner som ligger inne i plankartet bygger på beregninger gjort i 2017. Målet med støysoner er å forhindre at nye bygge- og anleggstiltak fører til at flere blir utsatt for et skadelig støynivå. Innenfor rød støysoner er det gitt bestemmelser som forhindrer ny støyfølsom bruk, mens det for gul støysoner er stilt krav om utredning og tiltak for å sikre at støynivåer ikke overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Ved søknad om tiltak eller utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor gul støysoner vil det bli stilt krav om støyutredninger.

For å fange opp situasjoner hvor støysoner endres på bakgrunn økt støy, og for å fange opp områder hvor det ikke er utarbeidet støysonkart, er det gitt en generell bestemmelse om støy.

Støysoner langs fylkesveger er vist i plankartet som rød og gul sone. Støysoner kan endre seg over tid, med hensyn til trafikkmengde og fartsgrense.

Det er i bestemmelsene lagt inn en avvikssone som gjelder for sentrumsformål i Raufoss. Innenfor denne avvikssonen kan kommunen vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysoner. Det er noen forutsetninger som må oppfylles.

Bradalsmyra testsenter

Bradalsmyra er et testsenter for ammunisjon og har egne støysoner. I kommuneplanens arealdel er støysoner lik som konsesjon for støy. Det er en reguleringsplan under arbeid for området.

7.3 Faresoner

7.3.1 Faresone flom

Områdene innenfor kotehøyde 400,18 m.o.h langs Einafjorden er utsatt for flomfare. Det er utført en flomanalyse (vedlagt), slik at denne faren er reell. Aktsomhetsområdene rundt Einafjorden skal dermed ikke brukes, men flomutredningen er gjeldene. For å sikre framtidige bygninger og anlegg mot flom, er det i tilknytning til flomsone gitt bestemmelser om at flomsikring for bygge- og anleggstiltak skal utføres etter de til enhver gjeldende retningslinje fra NVE. Det er lagt inn aktsomhetssoner for flom i plankartet etter innsigelse fra NVE på manglende ivaretagelse av flom.

7.3.2 Høyspenningsanlegg

Det er lagt inn faresone langs overføringsnett. Det er gitt bestemmelser med krav om dokumentasjon av stråling av magnetfelt, herunder at dette ikke skal være over 0,4 mikrotelsa med hensyn til bebyggelse og uteoppholdsareal. Det er kun overføringsnett som er vist som faresone i plankartet. Det vil være soner med byggeforbud langs annet strømnnett i henhold til el-tilsynsloven med forskrifter.

7.3.3 Faresone ras- og skredfare

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred, steinsprang og snøskred ligger inne som faresone ras og skredfare. Det er knyttet bestemmelser til de ras- og skredutsatte områdene som skal sikre at det ikke iverksettes tiltak i områdene som utsetter bygg og andre tiltak for fare.

7.4 Soner med angitte særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur mv.

7.4.1 Hensynssone landskap

I tidligere kommuneplaner har det ligget en hensynssone for landskap, på bakgrunn av en overordnet kulturlandskapsanalyse, utført i 1993 av Asplan Østlandet.

Kulturlandskapsanalysen skulle gi en oversikt over områder med spesiell verdi for kulturlandskapet. Arbeidet var kun en oversikt og som et utgangspunkt for videre arbeid som burde bestått av mer detaljerte registreringer og vurderinger av blant annet enkeltobjekter, kulturmiljøer og delområder. Dette er ikke utført i etterkant av analysen.

Analysen oppsummerer kulturlandskapet i Vestre Toten som et sammenhengende jord- og skogbrukslandskap med middels store gårder med strategisk beliggenhet. Videre finnes det mange områder rike på fornminner, randvegetasjon, rester av gamle hager og kulturmark, som bør registres nærmere og som bør sees i sammenheng med nærliggende bygningsmiljø og landskapet generelt.

Det er gitt retningslinjer til hensynssonen, disse er noe revidert fra forrige kommuneplan, men inneholder i de store trekk de samme hensyn.

7.4.2 Hensynssone kulturmiljø

Det er gitt retningslinjer for flere områder:

Pilegrimsleden
Heksum kalkovn
Ås kirke
Reinsvoll psykiatriske sykehus

7.4.3 Hensynssone for bevaring av naturmiljø

Vi har i plankartet 18 områder hvor vi har bevaring av naturmiljø, hvor det er krav om at tiltak skal avklares med kommunen som naturvernmyndighet. Til neste revisjon er det ønskelig å gå gjennom disse områdene for å få oversikt over hvilke verdier som er viktig i hver av områdene, for å knytte mer spesifikke retningslinjer til områdene.

7.5 Sone for båndlegging

7.5.1 Sone for båndlegging etter lov om naturvern

Alle kommunens naturreservater er vist som båndlagte områder. Dette gjelder: Eriksrudtjernet, Geiteryggmyra, Holte, Kauserudtjernet og Stormyra. Innenfor disse områdene gjelder det egne forskrifter.

7.5.2 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner

Alle tiltak innenfor disse områdene skal legges fram for kulturminnemyndighetene for godkjenning før vedtak fattes. Dette gjelder også tiltak unntatt fra plankrav, herunder store driftsbygninger i landbruket, nydyrkingstiltak, vann- og avløpsledninger, kabler osv.

Områdene det gjelder er:

Elton

Hovedbygning på Alm

Tåsås gravfelt

Hovedbygning på Ånnerud

Gjestrøm gravfelt

Kirkestallene ved Ås kirke

Middelalderkirkegården med Ås kirke

Gravfelt Ås kirke

Kokesteinrøyser Ås kirke

Stenberg

Geitryggen fangstanlegg

7.6 Sone for videreføring av reguleringsplan

Det er brukt sone 910 i plankartet for de reguleringsplaner som skal gjelde uendret. Dette gjelder i all hovedsak nyere reguleringsplaner.

For de regulerte områdene hvor sone 910 ikke er brukt gjelder fortsatt reguleringsplanen, med unntak for de bestemmelser som er opplistet i § 1.2:

§ 1.2 Rettsvirkning – forhold mellom nye og gamle planer (Pbl §§ 11-9 nr.1 og 11-10 nr.1)

A. Ny plan (plankart og planbestemmelser) går foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for følgende bestemmelser:

1. § 2.2.1 bokstav E og F – garasjer/uthus/carport med tilhørende retningslinje for bebygd boligeiendom

Denne bestemmelse går foran eldre reguleringsplan for eneboliger og tomannsboliger, gjelder ikke felles garasjeanlegg.

2. § 2.1.5 – Bestemmelsesområder

3. §§ 7.1.3 og 7.1.5 – faresoner for flom og faresone ras- og skredfare

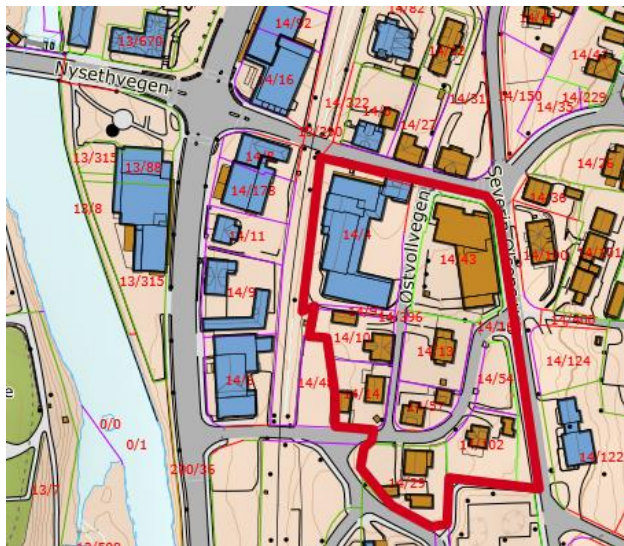
4. § 1.6 – universell utforming og tilgjengelighet

5. § 1.10 - matjordplan

6. I § 1.2.1 vises reguleringsplaner som ikke berøres av denne kommuneplanen og gjelder fortsatt uendret i sin helhet

7.7 Sone for felles planlegging

Sone 810 er brukt på ett området på Raufoss. Her er det flere større utfordringer og hensyn som må ivaretas, derfor er det krav om felles reguleringsplan:



8 Generelle bestemmelser

Støy – Avvikssone for Raufoss

Innenfor kommuneplanens avvikssone (Områder som er avsatt til sentrumsformål) kan kommunen vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone med opptil L_{den}^2 70 dB fra veg og L_{den} 73 dB fra jernbane.

Det er i bestemmelse § 1.17 innarbeidet avvikssone for sentrumsformål når det gjelder støy fra veg og jernbane. Det er knyttet en rekke vilkår til avvikssonen som for eksempel dokumentasjon.

Formålsbestemmelse

Formålsbestemmelsen er utarbeidet for å synliggjøre hvilken retning kommunen ønsker å utvikles, og hva som er viktig og våre fokusområder. Det er en viktig bestemmelse for saksbehandlingen framover.

Unntak fra plankrav

Det er i bestemmelse § 1.3 satt krav (i tråd med plan- og bygningsloven) om reguleringsplan for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg.

Men det er gitt unntak for følgende:

- Tiltak på eksisterende bebygd boligeiendom og fritidseiendom som er i tråd med bestemmelsene §§ 2.2.1, 2.3.1, 5.3.1 og 5.4.1
- Små tiltak der tiltaket ikke har negative konsekvenser for miljø og samfunn, og der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbar urimelig, og så lenge tiltaket er i tråd med formålet (dette gjelder ikke innenfor bolig-og fritidsformål)
- Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, toalett,

² L_{den} (*den* står for **D**ay **E**vening **N**ight)= gjennomsnittsstøy gjennom døgnet

- gapahuk/gamme og badeplasser
- D. Teknisk infrastruktur som ledningsnett, pumpestasjoner, trafo mm
 - E. Det kan gis dispensasjon ved fortetting med inntil to nye boenheter innenfor eksisterende byggeområde for bolig, dersom følgende vilkår er oppfylt:
 - 1. Fortetting skal være i tråd med *Fortettingsstrategien for Vestre Toten kommune*
 - 2. Det skal være tilstrekkelige utearealer jf. § 2.1.4
 - 3. Der det ligger til rette for ytterligere fortetting skal det utarbeides reguleringsplan
 - 4. Avkjørselstillatelse til offentlig veg skal være gitt
 - 5. Arealet skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, ligge i rød støysone eller berøre dyrka mark
 - 6. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering som belyser kriteriene gitt i kap. 3.3 i *Fortettingsstrategien for Vestre Toten kommune*

9 Utredning og analyser

9.1 Konsekvensutredning – oppsummering

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 skal alle kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging konsekvensutredes. Dette omfatter en konsekvensutredning av alle nye områder for bygge- og anleggstiltak. Konsekvensutredningen av kommuneplanens arealdel skal beskrive virkningene av enkeltområder og av de samlede arealbruksendringene i forslaget. I tillegg skal arealstrategien for fremtidig arealbruk gis en vurdering i forhold til hvordan denne vil påvirke miljø og samfunn.

Planforslaget har liten til middels negativ konsekvens for naturmiljøet. Bakgrunnen er foreslått nytt næringsområde på Prøven, der det er nærhet til Hunnselva og elvemuslingen og elgtrekk. Videre blir myr berørt av foreslått område av kombiterminal på Eina.

Nærmiljø og friluftsliv har en nøytral til negativ effekt gjennom nytt boligområde på Eina som tar i bruk avsatt areal til grønnstruktur til byggeformål.

Innenfor tema naturressurser har planforslaget liten til middels negativ effekt. Det er en netto avgang på skog på 228,6 daa, av dette er 72,1 daa dyrkbart, mesteparten er tilknyttet kombiterminalen på Eina. Kombiterminalen gir en avgang på dyrka mark på 7,8 daa.

Videre har planforslaget svært lite eller ingen effekt på kulturminner og kulturmiljø. Forurensning, miljø og klima er vurdert til å påvirkes lite negativt, dette er i all hovedsak på grunn av nedbygging av skog og jord.

Landskapsbildet er vurdert til å påvirkes lite til middels negativt, med bakgrunn i utbyggingen av Prøven sør og kombiterminalen på Eina.

Det som påvirkes positivt er areal- og transportplanlegging, attraktivitet og bokvalitet, risiko- og sårbarhet og folkehelse og sosial infrastruktur. Dette er fordi det er satt tydeligere rammer for utbygging med fokus på aldersvennlig og inkluderende samfunn, samt fortetting. Nye utbyggingsområder er i tråd med arealbruksstrategiene.

For eksisterende bebygde fritidseiendommer og boligeiendommer i LNF er det utarbeidet en egen prosedyre for å sortere eiendommene i områder LNF og LNF-områder der tiltak på eksisterende bebygde eiendommer er tillatt. Eiendommer som berøres av verdier innen kulturvern, naturvern og jordvern samt viktige samfunnsinteresser er videreført som LNF-områder, mens eiendommer som ikke berøres er overført til LNF-områder der spredt bebyggelse er tillatt. Vurderingene framgår av eget notat med tilhørende regneark.

9.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse – oppsummering

Plan – og bygningsloven setter krav om at konsekvensene av nye tiltak i kommuneplanen skal utredes, jf. § 4 – 3. Utredningen skal vise alle konsekvenser og risiko – og sårbarhetsforhold som kan forekomme i planområdet. Årsaken til at det stilles krav om ROS-analyse er for å hindre at det gjennom arealdisponeringen blir skapt risiko som kan gi skader. Dette gjelder både skade innenfor nye områder for bebyggelse og anlegg, men også påvirkning av omkringliggende områder.

Det er vanskelig å veie temaområder opp mot hverandre og gi en samlet vurdering av risiko og sårbarhet for hele planforslaget. Innenfor enkelte områder vil risiko for hendelser øke, mens den reviderte planen, for andre samfunnsområder vil bedre den samlede situasjonen.

Det er to byggeområder som peker seg ut, dette er Prøven sør og kombiterminal på Eina. Her vil områdene kunne omfatte store endringer av dagens bruk og trafikk/tog. Dette øker risikoen for ulykker betraktelig i forhold til dagens bruk av områdene som er skog/dyrka mark.

9.3 Kulturminnekartlegging

Det er utført kulturminnekartlegging av Innlandet fylkeskommune i områdene på Ihle for spredt boligbebyggelse, det ble ikke gjort funn i området. For området LSB4 Solvoll er det gjort funn som har gjort at arealavgrensingen er noe endret.

10 Arealregnskap

10.1 Arealregnskap over boenheter

10.1.1 Arealregnskap over boenheter avsatt i kommuneplanens arealdel

Navn	Hvor	Anslagsvis boenheter
BY11	Bøverbru	10-20
B3	Raufoss	300
B10	Eina	8-10
BE1	Eina	4
BRE5	Reinsvoll	30-40
Totalt anslått boenheter i avsatt areal i planforslaget er 352-384		

10.1.2 Arealregnskap over boenheter som er regulert eller under regulering

Plan	Hvor	Vedtatt	Antatt antall boenheter	Totalt regulerte boenheter per område
Gjestrumfeltet	Bøverbru	2020	15-30	135-220
Bøverbrugata	Bøverbru	2016	10-20	
Hagenfeltet	Bøverbru	2016	50-100	
Røstøen nord	Reinsvoll	2014	10-20	
Solvang	Reinsvoll	2023	50	130-180
Gamle Reinsvoll skole	Reinsvoll	2021	50-100	
Miljøgata Reinsvoll sentrum	Reinsvoll	2014	30	
Eina sentrum	Eina	2025	46	66-76
Vadlia	Eina	2016	20-30	
Alseth	Raufoss	2021	20	735-890
Brubakkenkvartalet	Raufoss	<u>Under regulering</u>	100	
Rådhuskvartalet	Raufoss	2018	270	
Framstadbakken 5	Raufoss	2021	15-20	
Raufosskogen øvre	Raufoss	2009	30-50	
Lønnbergåsen	Raufoss	<u>Under regulering</u>	300-430	
Totalt regulert: antatt om lag 1066-1366 boenheter				

10.2 Områder som er tilbakeført til LNF

Det er gått gjennom avsatte byggeområder i kommuneplanen, disse er vurdert:

Nr.	Navn	Areal	Vurdering
BY5	Roset skog, Raufoss	29,3 daa Skog med høy bonitet	Tas ut. Området ligger utenfor definert tettstedsone, og tas ut av kommuneplanen (til LNF).
BY12	Dragerskogen sør, Raufoss	Uregulert	Videreføres, men bør vurderes tatt ut dersom det ikke er igangsatt utbygging ved neste kommuneplanrevisjon.
BY14	Prøven vest, Raufoss	Uregulert	Videreføres. Reguleringsplan er igangsatt.
BY16	Lønnberget sør, Raufoss	Uregulert	Videreføres. Reguleringsplan er igangsatt.
BY29	Einervegen, Reinsvoll	62 daa (det som tas ut) 54 daa av dette er dyrkbar mark 41 daa myr, hvorav 32 er dyp myr	Hoveddelen tas ut (til LNF). Resterende del, ca. 18 dekar, videreføres.
BY36	Strømstadfeltet, Eina	58,5 daa Skog med middels bonitet	Tas ut. Erstattes med Blåvarp
BY28	Furusetfeltet, Solvoll	Gammel reguleringsplan (1987)	Tas ut. Erstattes med LNF spredt boligbygging.
BY45	Ihle skole vest	Uregulert	Tas ut. Erstattes med LNF spredt boligbygging.
BY46	Myrvang, Ihle	Uregulert	Tas ut. Erstattes med LNF spredt boligbygging.
BY47	Helsetlia, Ihle	Uregulert	Tas ut. Erstattes med LNF spredt boligbygging.

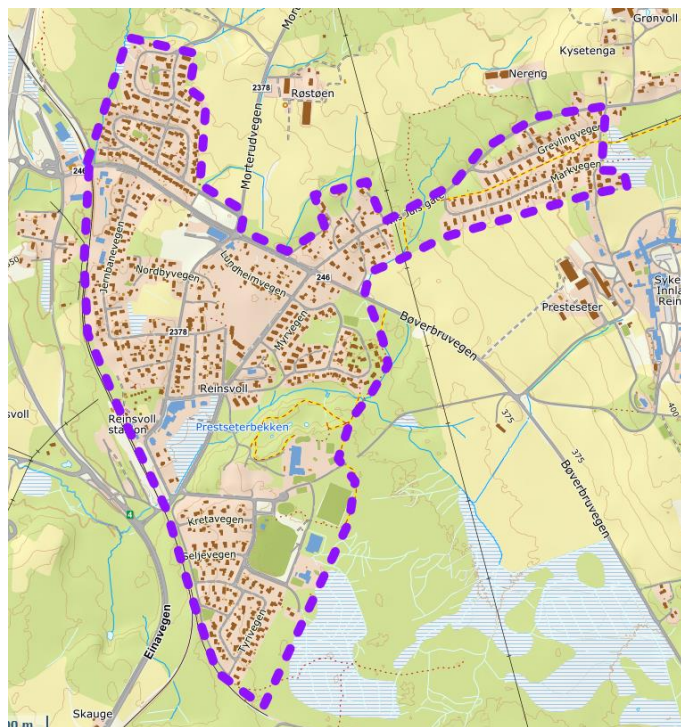
Det betyr at 149,8 daa tilbakeføres til LNF i denne revisjonen.

Av dette er 54 daa dyrkbar mark.

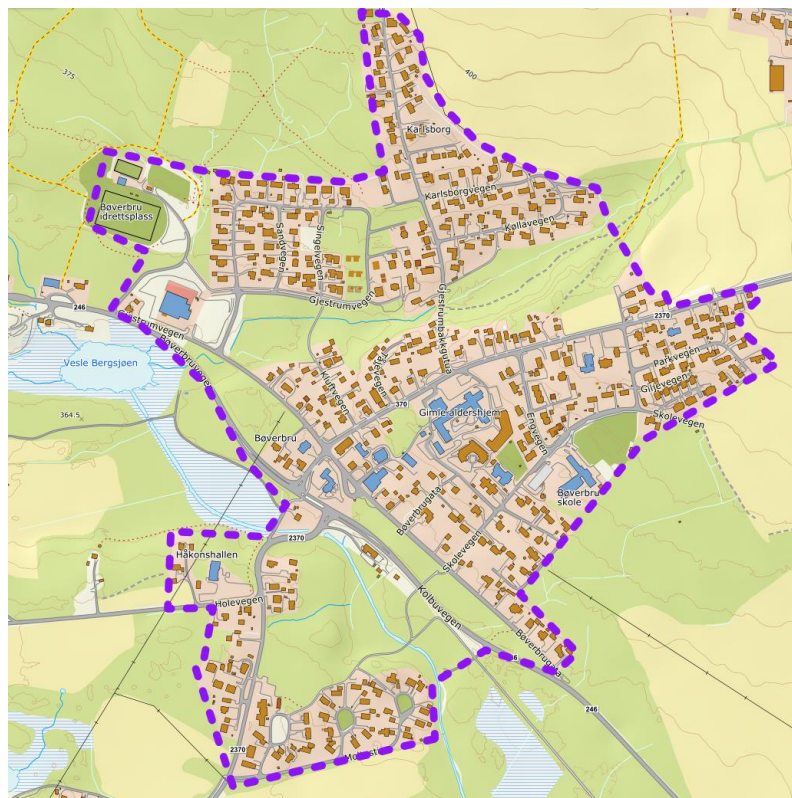
11 Vedlegg

11.1 Arealbruksstrategier

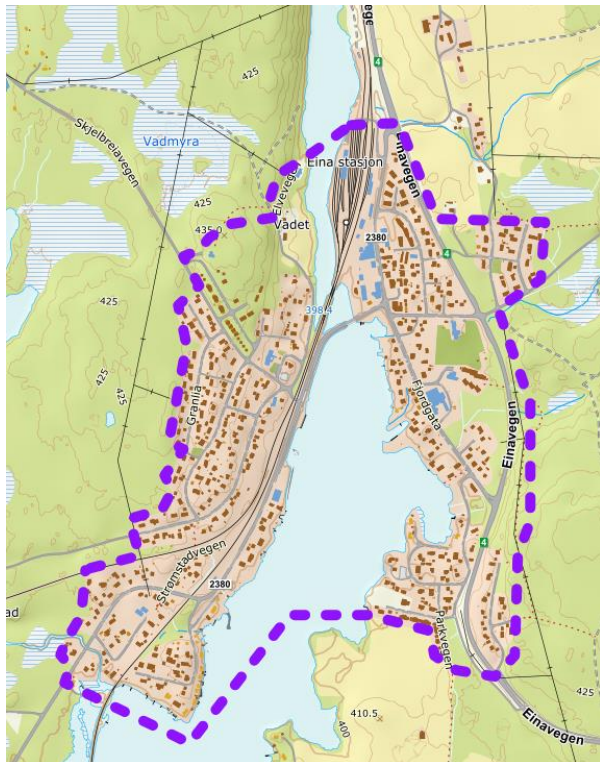
Arealbruksstrategi for Reinsvoll



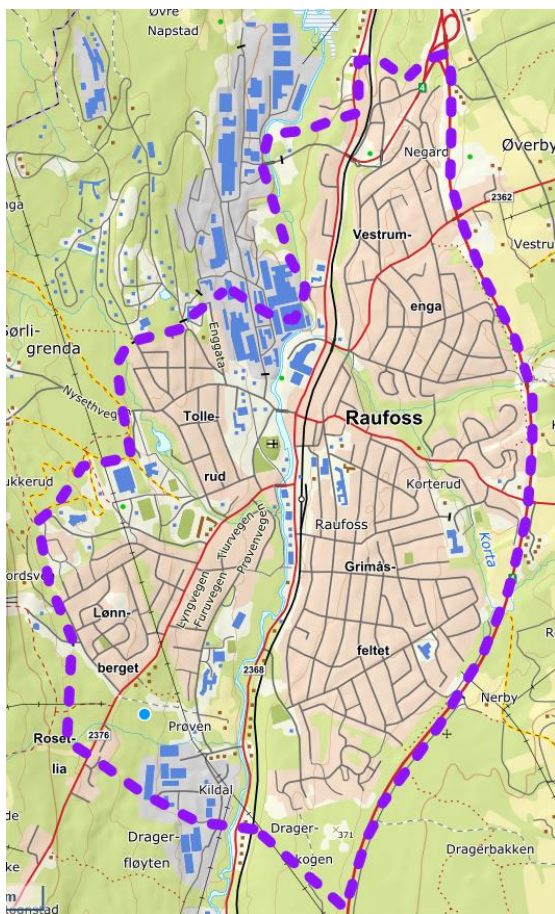
Arealbruksstrategi for Bøverbru



Arealbruksstrategi for Eina



Arealbruksstrategi for Raufoss



11.2 Dokumenter vedlagt

1. Konsekvensutredning
2. Risiko- og sårbarhetsanalyse
3. Metode og prosess – LNF spredt
4. Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune
5. Merknadsbehandling etter 1. gangs høring
6. Samlet merknader etter 1. gangs høring
7. [Boligplanen](#)
8. Beskyttelsesbestemmelser for Skjelbreia
9. [Flomutredning for Eina sentrum](#)