



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2024/12836-61

Saksbehandler: Elisabeth Konings

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

		Utvalg for teknisk drift og plansaker
--	--	---------------------------------------

Førstegangsbehandling reguleringsplan for Sagatun (PlanID: 3443187)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Utvalget for teknisk drift og plansaker (UTP) fremmer detaljreguleringsplanforslaget for Sagatunkvartalet og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.
2. Kommunedirektøren skal før sluttbehandling i UTP sørge for at planens innhold og framstilling blir digitalisert og kvalitetssikret, samt at det blir foretatt eventuelle mindre suppleringer og justeringer i tråd med saksframlegget.

Vedlegg

- 1 Bestemmelser 18.02.2026**
- 2 Landskapsplan 06.02.2026**
- 3 Plankart 13.02.2026**
- 4 Planbeskrivelse 13.02.2026**
- 5 5. ROS Analyse 13.02.2026**
- 6 Samlede merknader**
- 7 Trafikkanalyse 13.02.2026**
- 8 Risikovurdering planoverganger 11.12.2025**
- 9 Geoteknisk vurderingsrapport 13.02.2026**
- 10 Miljøteknisk vurdering 13.02.2026**
- 11 Overvannsnotat 13.02.2026**
- 12 VAO Rammeplan 19.12.2025**
- 13 Støyvurdering 13.02.2026**
- 14 Planinitiativ Sagatunkvartalet.pdf**
- 15 Referat oppstartsmøte 04.09.2025**

Bakgrunn for saken

Vestre Toten, Østre Toten og Gjøvik kommune samarbeider om etableringen av et interkommunalt voksenopplæringssenter. I den forbindelse vedtok kommunestyret i Vestre Toten kommune en vertskommuneavtale den 20. februar 2025 (sak 20/2025). Kommunestyret i Østre Toten kommune vedtok avtalen den 19. februar 2025, og kommunestyret i Gjøvik kommune gjorde tilsvarende vedtak den 20. februar 2025. Avtalen trer i kraft 1. august 2026.

Vestre Toten kommune er vertskommune for samarbeidet. Sagatunet ble valgt som lokalisering for det interkommunale voksenopplæringssenteret blant annet på grunn av sin sentrale beliggenhet og nærhet til tog- og busstilbud, noe som er viktig både for brukere, elever og ansatte.

Hensikten med reguleringen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et nytt interkommunalt opplæringssenter for voksne i et nybygg sør for eksisterende bygningsmasse på Sagatunet (gnr/bnr 14/52 og 14/120).

Planforslaget legger også til rette for oppføring av konsentrert boligbebyggelse på eiendommen gnr./bnr. 14/37, med tilhørende felles uteoppholdsarealer.

Planområdet

Planområdet ligger mellom Sigurd Østliens veg i øst, jernbanen i vest og Korterudsvingen i nord. Forslag til planavgrensning er vist i kartet under, og følger tomtegrensene langs Korterudsvingen og Sigurd Østliens veg. Mot vest følger avgrensningen gjerdet langs toglinjen. Videre følger plangrensen Korterudsvingen over toglinjen frem til grensen mot reguleringsplan Storgata 26 (plan-ID 0529136), som for tiden er under arbeid. I sør er plangrensen lagt i overgangen mot planlagt ny boligbebyggelse.



Figur 1 Forslag til planområdet angitt med rød omriss, adkomst er vist med rød pilene.

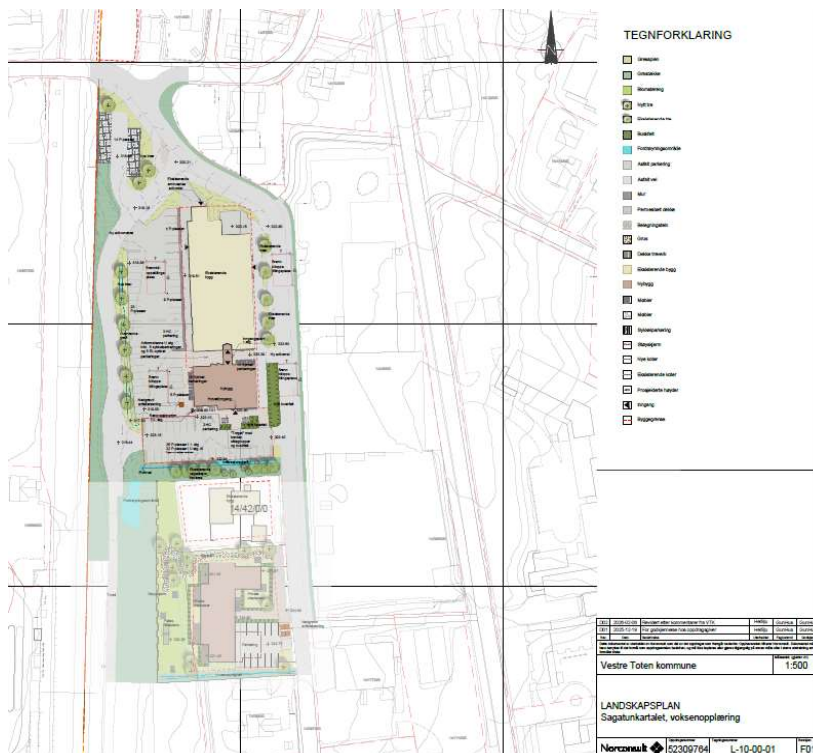
Tilkomst til planområdet (vist med rød pilene i figur 1) er planlagt fra både Korterudsvingen og Sigurd Østliens veg. Hovedadkomst og parkering for Sagatunet og den planlagte boligbebyggelsen vil være via Korterudsvingen.

Det totale planområdet utgjør ca. 22 dekar.

Plankonsept

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for følgende:

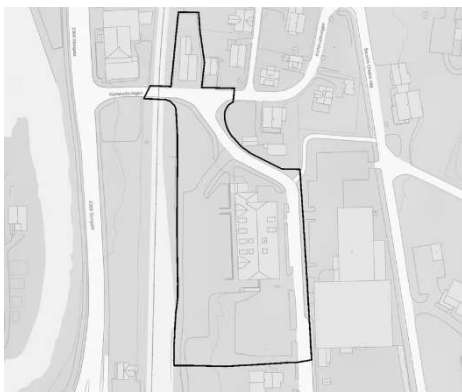
- videreføring av eksisterende kommunale tjenester som helsestasjon, legekantor og base for hjemmetjenesten
- interkommunalt voksenopplæringscenter for Vestre Toten, Gjøvik og Østre Toten kommune med:
 - parkering på bakkeplan
 - parkeringslokk
 - uteoppholdsareal og møteplasser
- konsentrert boligbebyggelse på eiendom Gbnr 14/37
- felles uteareal for konsentrert boligbebyggelse Gbnr 13/290
- regulere eksisterende enebolig på tomt Gbnr 14/42 og 14/215
- overvannstiltak



Planprozessen

Planinitiativ 22.10.2024

Planprosessen ble igangsatt etter et planinitiativ fra eiendomsavdeling i Vestre Toten kommune, med formål å tilrettelegge for et interkommunalt voksenopplæringscenter ved Sagatun, Sigurd Østliens veg 2 og 4. Arealet ved Korterudsvingen 1 og vegkrysset Korterudsvingen/Sigurd Østliens veg ble inkludert i planområdet som følge av innspill fra Bane NOR i forbindelse med en dispensasjonssøknad om parkeringsplass ved Korterudsvingen 1 og reguleringsprosess for det gamle hotellet Storgata 26. Det ble avholdt et oppstartsmøte den 15.11.2024.



Varsel om oppstart

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet den 21.11.2024 med frist for innspill den 20.12.2024. Den 03.12.2024 ble det avhold et åpent møte. Det var ingen som møtte opp.

De viktigste innspill var:

- Tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige vurderinger gjennom planprosess.
- Risikovurdering jernbaneovergang.
- Forslag fra Bane NOR for å lage en felles reguleringsplan for Sagatunkvartalet ifm planer fra Bane NOR for mulig utvikling av sin eiendom langs jernbane sør for Sagatun.

Mulighetsstudie

Norconsult har i oppdrag fra Bane NOR Eiendom gjennomført en mulighetsstudie for å vurdere området som fortetningsområde for boliger og for å se på adkomst og parkering i området.



Figur 6 Alternativ1: parkering areal 14/37 og 5 boligblokker langs jernbane (Kilde: Norconsult)



Figur 7 Alternativ 2: 3 boligblokker areal 14/37, 5 boligblokker langs jernbanen (Kilde Norconsult)

Planinitiativ 26.08.2025

Planinitiativet ble revidert etter utvidelse av planlagt området (vedlegg 14). Det ble avholdt et nytt oppstartsmøte den 04.09.2025 (vedlegg 15).



Figur 8 Planinitiativ 26.08.2025 - foreslått planområdet

Varsel om oppstart 16.09.2025

Det ble for 2. gang varslet om oppstart av planarbeidet den 16.09.2025 med frist for innspill den 27.10.2025. Den 16.10.2025 ble det avholdt åpen kontordag på rådhuset. Det var ingen som møtte opp.

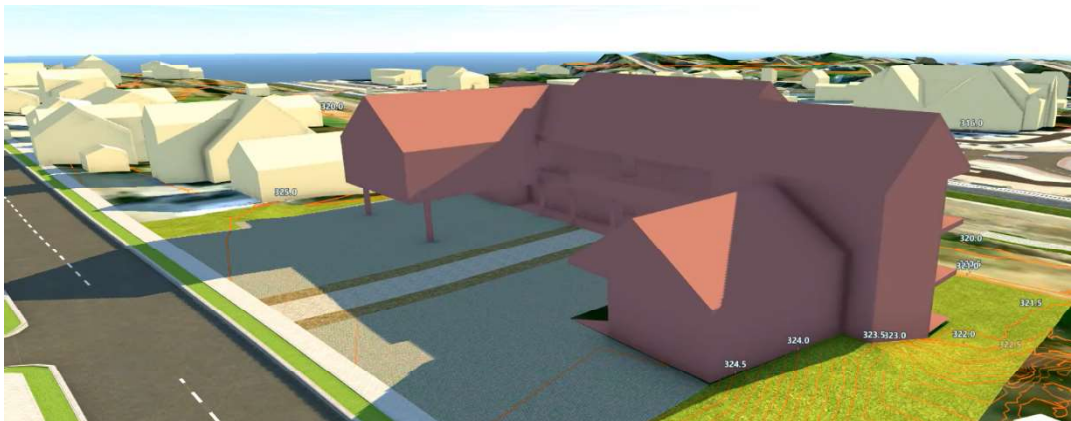
Endelig planområde

Samtidig med utsending av varsel om oppstart av regulering ble det gjennomført en overvannsutredning for hele området. Utredningen viser at infiltrasjonsevnen i grunnen er dårlig, og at arealet langs jernbanen fungerer som et naturlig fordrøyningsområde. Ved store nedbørsmengder renner vannet sørover langs jernbanetraseen.

Dette gjør utbygging av områdene tett på jernbanen utfordrende med hensyn til overvannshåndtering. Bane NOR har derfor valgt å ikke gå videre med planene for utbygging på østsiden av jernbanen. De ønsker likevel å utvikle tomten gnr/bnr 14/37. Norconsult har utarbeidet en grov volumstudie for denne eiendommen, og planområdet i det første planforslaget er justert i tråd med disse endringene.



Figur 9 Volumstudie areal Gnr/Bnr 14/37 sett fra vestside.



Figur 10 Volumstudie areal Gnr/Bnr 14/37 sett fra østside, Sigurd Østliensveg

Utredninger

Selv om planområdet ikke er så stort er prosessen omfattende og det kreves utredninger for å sikre de ulike hensynene som overvann, trafiksikkerhet mm. Overvannsnotatet viser at grunnen har dårlig infiltrasjonsevne og at området langs jernbane er viktig som fordrøyningsområdet og flomveg. Trafiksikkerhetsanalyse og en risikovurdering av jernbaneovergangen ble etterlyst i både reguleringsplanprosessen for Gamle Raufoss hotell (Storgata 26) og dispensasjonssøknad for parkeringsplass Korterudsvingen 1. På bakgrunn av det er

planområdet utvidet ved at krysset i Storgata og arealet Korterudsvingen 1 ble tatt med i planområdet.

I første omgang er blant annet geoteknisk undersøkelse og miljøundersøkelse gjennomført mht tilbygget til eksisterende Sagatunbygget. Boligområde BK er ikke med i de rapportene. Hvorvidt det er nødvendig å gjennomføre ekstra utredninger mht denne boligutviklingen er satt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Medvirkning

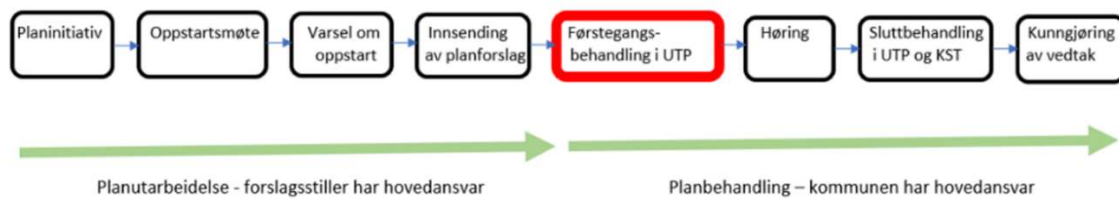
Gjennom prosessen har det vært flere møtemomenter med Regionalt planforum (overordnede myndigheter) og noen særmøter med Bane NOR. Parkeringsarealet ved Sagatun eies av Bane NOR Eiendom. Dialog og tett sammen arbeid med Bane NOR har ført til en fellesreguleringsplan for Sagatunkvartalet og en muntlig avtale ift et makebytte.

Det har vært dialog med advokaten fra grunneiere Gbnr 14/42. Hensikten med reguleringsplan er forklart. I første planforslag er eksisterende forhold regulert som den er per i dag.

Planprosessen kort oppsummert

- Planinitiativ (22.10.2025)
- Oppstartsmøte (05.11.2025)
- Varsel om oppstart (21.11.2024 med frist for innspill den 20.12.2024)
- Åpent møte (03.12.2024)
- Regionalt Planforum (10.12.2024)
- Revidert planinitiativ (26.08.2025)
- Varsel om oppstart (16.09.2025 med frist for innspill den 27.10.2025)
- Regionalt Planforum (15.10.2025)
- Åpen kontordag (16.10.2025)
- Innlevering revidert første planforslag til politisk behandling (19.12.2025)

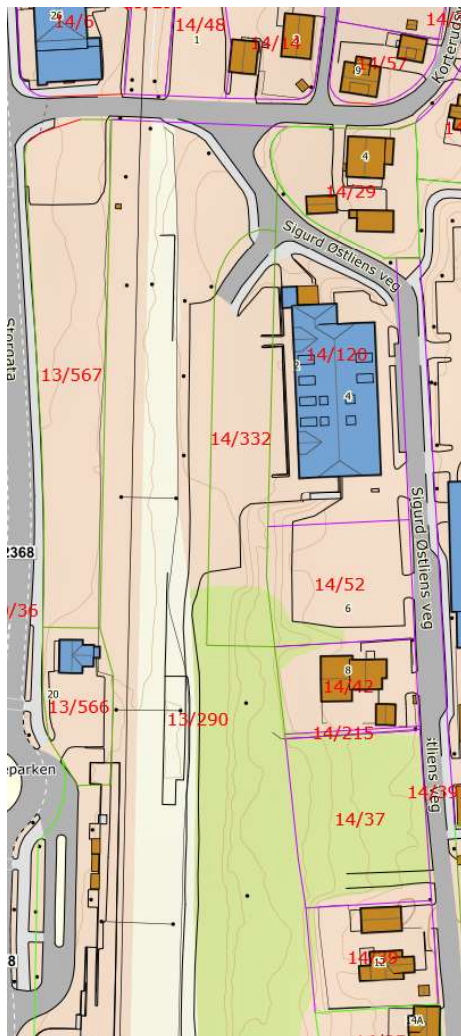
I figur under er planprosessen visualisert.



Figuren over viser hvor vi er i planprosessen.

Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det 2 sentrale grunneiere: Vestre Toten kommune og Bane NOR.



Figur 11 Utklipp kart

Begge grunneierne står bak hensikten med planområdet. Eksisterende Sagatunbygget (Gnr/Bnr 14/120), arealet hvor tilbygget og parkeringslokk blir etablert (Gnr/Bnr 14/52) og framtidig boligareal Gnr/Bnr 14/37 er kommunal eid. Parkeringsplass ved Sagatun (Gnr/Bnr 14/332) jernbane og arealene på vest- og østside av jernbane er eid av Bane NOR .

Korterudsvingen og Sigurd Østliens veg er kommunale veger.

Planen forutsetter at det gjøres endringer i eiendomsforholdene. Det blir et makebytte mellom Vestre Toten kommune og Bane NOR angående arealene 14/37, 14/332 og en liten del av 13/567 ifm eventuelt framtidig etablering av et fortau. Det har gjennom planprosessen vært dialog mellom Vestre Toten kommune (eiendomsavdeling og næringssjef) og Bane NOR for å finne en løsning mht parkering og adkomst for både Sagatunet og Bane NOR sitt areal.

Forhold til overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

Kommunestyret i Vestre Toten vedtok Kommuneplanens arealdel den 29. januar 2026. Det aktuelle planområdet er avsatt til sentrumsformål og inngår i bestemmelsesområde 1 for Raufoss. Planforslaget er i tråd med Kommuneplanens arealdel.

§ 2.1.5 Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområder Raufoss:

Bestemmelsesområde 1

Sone 1 (sentrumsformål) har plankrav, med unntak gitt i § 2.4. Innenfor sonen tillates det forretninger, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning. Det skal legges vekt på høy arealutnyttelse, overvann og klima, estetikk, sosiale boformer og kriminalforebyggende utforming, tilgjengelighet og funksjonsblanding.



Figur 12 Utklipp fra kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt i kommunestyret den 23. november 2023, satser på å fortette og gjenbruke allerede utbygde områder framfor å ta i bruk nytt areal. Vestre Toten kommune vil inkludere alle og legge til rette for god fordeling av boligtyper i ulike størrelser og prisklasser med ulik grad av tetthet i ulike soner. Vestre Toten kommune vil satse på gode offentlige utearealer og bidra til å skape gode møteplasser, samt legge vekt på kvalitet og estetikk ved all utvikling.

Overvannstrategi

Overvannsstrategien ble vedtatt i kommunestyret Vestre Toten kommune den 27. april 2023. Strategien peker ut kursen for fremtidig overvannshåndtering. I byen Raufoss og tettstedene Reinsvoll, Eina og Bøverbru vil Vestre Toten kommune gi overvann plass i det offentlige rom ved å bruke åpne, flerfunksjonelle og lokale overvannsløsninger. Klimatilpasning og fortetting må gå hånd i hånd og ikke skape nye utfordringer.

Regional strategi for utvikling av fremtidens bomiljø og lokalsamfunn - Connected living

Denne strategien ble vedtatt i kommunestyret i Vestre Toten kommune den 14.06.2017. Strategien beskriver nye løsninger for bomiljø og lokalsamfunn – moderne bosamfunn. Dette handler om å utvikle kvalitativt gode løsninger der folk lever gode og lange liv i fellesskap med hverandre.

Helse- og omsorgsplan

Helse- og omsorgsplan 2040 for Vestre Toten kommune er en overordnet plan som skal bidra til felles målsetninger for alle involverte i helse- og omsorgstjenesten, og være et styringsverktøy for politikerne og administrasjonen. Planen ble vedtatt av kommunestyret i Vestre Toten kommune den 21.05.2024.

Planen skal synliggjøre mål, satsningsområder og hovedtiltak for å møte samfunnsutviklingen på kort og lang sikt, og på en bærekraftig måte.

Planen peker blant annet på å styrke de hjemmebaserte tjenestene og tilpasse botilbud og boligstrukturer til fremtidige behov.

Boligplan

Vestre Toten kommune har en intensjon om å etablere en helhetlig og strategisk tilnærming til boligutvikling. Planen ble vedtatt av kommunestyret i Vestre Toten kommune den 19.06.2025.

Boligplanen er utviklet med et klart mål for øye: å møte både nåværende og fremtidige boligbehov for innbyggerne i kommunen. I takt med befolkningsvekst og demografiske endringer, har vi behov for et variert boligtilbud som kan imøtekomme ulike grupper, fra unge og eldre til personer med spesielle behov.

Trafikksikkerhetsplan 2026-2029

Utvalg for Teknisk drift og plansaker har vedtatt trafikksikkerhetsplan 2026-2029 den 12.01.2026 (sak 7/2026). Målet med den kommunale trafikksikkerhetsplanen er å øke kommunens samlede innsats i trafikksikkerhetsarbeidet. Planen skal være det overordnede styringsverktøyet for trafikksikkerhetstiltak, og sikrer dermed at kommunen kan jobbe langsiktig og enhetlig med trafikksikringstiltak og innarbeide holdningsskapende aktivitet og finansiering av tiltakene i kommunens økonomi og handlingsprogram.

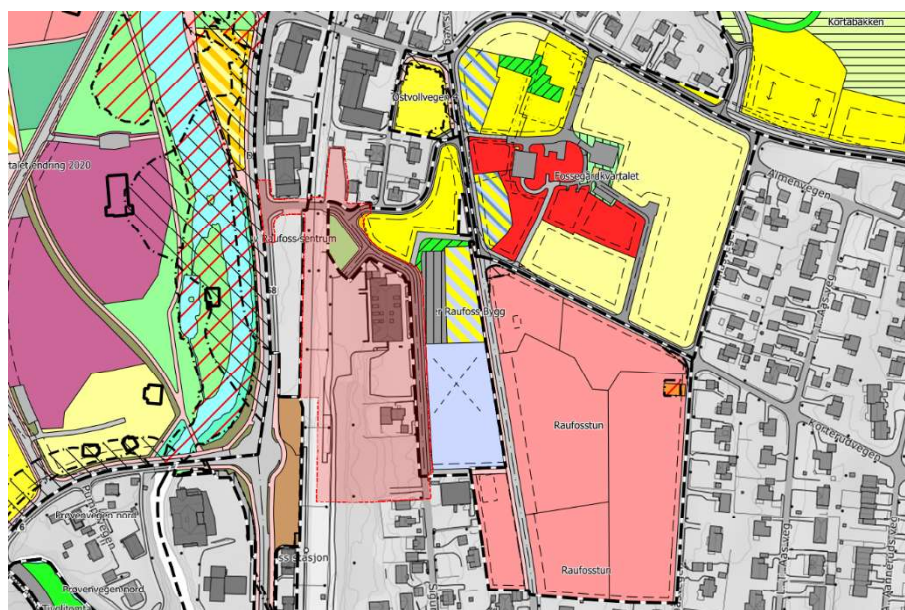
Planforslaget medfører ingen omdisponering av dyrket areal.

Gjeldende reguleringsplan

Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplan for planområdet.

Andre aktuelle saker i området

Foreslått planområde overlapper gjeldende reguleringsplan for Byggmakker Raufoss Bygg (Plan ID: 0529079) i nord og øst. Denne reguleringsplanen omfatter deler av Sigurd Østliens veg og Korterudsvingen, samt grøntområde i nord som kan bli parkeringsareal. Planen ble vedtatt i 2007.



Figur 13 Oversiktskart som viser beliggenhet for planområdet og tilgrensende/overlappende vedtatte reguleringsplaner. Kilde: isy.maps.no

Boligbygget i Korterudsvingen 1 (gnr/bnr 14/48) brant ned for noen år siden. Grunneier har forsøkt å få tillatelse til å bygge opp igjen, men avstanden til jernbanen oppfyller ikke Bane NORs krav. Grunneier ønsker derfor å etablere en parkeringsplass på eiendommen, og ser for seg at arealet på sikt kan inngå i en samlet utvikling sammen med Korterudsvingen 3.

I høringen av dispensasjonssaken uttalte Bane NOR at området må reguleres og vurderes i sammenheng med trafikksikkerhet og risiko knyttet til

jernbaneovergangen. Dette er bakgrunnen for at eiendommen er inkludert i reguleringsplanen for Sagatunkvartalet.

Vurdering

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII om konsekvensutredninger, samt tilhørende forskrift. Tiltaket vurderes å være av begrenset omfang og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften § 8, jf. vedlegg I punkt 24.

Selv om tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, er relevante konsekvenser vurdert og omtalt i kapittel 6 i planbeskrivelsen.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Analysen omfatter vurdering av 8 relevante risikoforhold og uønskede hendelser: flom i vassdrag, ekstrem nedbør (overvann), transport av farlig gods, forurensset grunn, trafikkforhold, sårbare bygg, nærhet til jernbane og tilsiktede handlinger. Det er ikke identifisert risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som kan påvirke den foreslåtte bruken av planområdet på en måte som medfører uforsvarlig risiko.

Tiltak som utløser gjennomføring av tiltak ifm overvann, støy, forurensset grunn og grunnforhold er sikret i rekkefølgebestemmelser.

Infrastruktur

Korterudsvingen og Sigurd Østliensveg er kommunale veger, mens Storgata er fylkesveg. Parkeringsarealene som berører 14/332 og nyetablert adkomstveg samt p-plass på nord/østre del av 13/290 skal overtas av kommunen fra Bane Nor. Se under «Eiendomsforhold».

Kollektivtransport

Planområdet ligger sentralt i forhold til kollektivknutepunktet på Raufoss. Raufoss skystasjon ligger ca. 500 meter fra Sagatunet, og tilbyr både tog-, buss- og taxiforbindelser. Nærhet til skystasjonen var en sentral årsak til at Sagatun ble valgt som lokasjon for etableringen av et interkommunalt voksenopplæringscenter.

Erfaring viser at en stor andel av elevene benytter kollektivtransport, og god tilgjengelighet til kollektivknutepunktet har derfor vært et viktig kriterium i valg av lokalisering.

Trafikksikkerhet og risicovurdering jernbaneovergang

Norconsult har gjennomført en trafikksikkerhetsanalyse og vurdert konsekvensen av etablering av en interkommunalt voksenopplæringscenteret og utvikling av boligområdet BK. Det er konkludert med at begge tiltakene vil medføre en mindre trafikkøkning til og fra Sigurd Østliensveg 2 og 4. Økningen er såpass liten at den ikke vil påvirke kapasiteten i området nevneverdig.

Norconsult har i tillegg utarbeidet en risikovurdering for planovergangene ved Korterudsvingen og Løvåsbakken. Det er konkludert at trafikkøkningen vil bli så marginale at det vil ikke utløse særlig tiltak. Men det blir foreslått noen risikoreduserende tiltak:

- Etablere stopplinjer på begge sider av veien ved planovergangene.
- Sette opp skilt 134 «Planovergang med bom» på begge sider av planovergangene.
- Stramme opp parkeringsarealet på Østsiden av Korterudsvingen, samt trekke fortau lenger opp mot planovergangen.
- Etablere god belysning ved planovergangene, spesielt i tilknytning til krysningspunktene.
- Sørge for god drift og vedlikehold av veiene tilstøtende planovergangene, spesielt ved vinterføre.

Risikoreduserende tiltak blir ikke utløst av reguleringsplanen. Derfor er de ikke tatt med som konkrete tiltak. Foreslåtte tiltak vil bli tatt opp med Teknisk driftsavdeling i kommunen.

Vann, avløp og overvann

Kommunens tekniske driftsavdeling har vært involvert gjennom hele planprosessen. Norconsult har, i samarbeid med Teknisk driftsavdeling og Planavdelingen, utarbeidet en VAO-rammeplan samt et overvannsnotat. Det er dokumentert dårlig infiltrasjonsevne innenfor planområdet. Det er derfor viktig at naturlige infiltrasjons-

og fordrøyningsarealer i størst mulig grad opprettholdes for å hindre økt overflateavrenning.

Det skal legges til rette for fordrøyningstiltak ved nye utbyggingstiltak. Eksempler på aktuelle løsninger er permeable og grønne overflater, regnbed, fordrøyningsanlegg og åpne flomveger. Relevante tiltak er innarbeidet i både plankart og planbestemmelser.

Norconsults VAO-rammeplan dato 19.12.2025, viser eksisterende vannledninger i området og redegjør i tillegg for prinsipper og løsninger for overvannshåndtering innenfor planområdet.

Naturmangfoldsloven

Det er ikke gjennomført utredning mht naturmangfold pga det er ikke registrert arter og utvalgte naturtyper. Naturmangfold blir i liten grad berørt av planforslaget.

Det er registrert hagelupin. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelser mht å forhindre spredning.

Støy

Norconsult har gjennomført støyutredning (vedlegg 13). Støyutredningen omfatter en detaljert beregning av støysoner og fasadestøy på eksisterende og planlagt støyfølsom bebyggelse fra vegtrafikk- og jernbanestøy. Støyutredningen er utført i samsvar med støyretningslinjen T-1442/2021, «behandling av støy i arealplanlegging». Gul støysone fra vegtrafikk langs Storgata er lagt inn i plankartet. § 2.3 i bestemmelsene sier at det kan etableres bebyggelse for støyfølsomt bruksformål i gul støysone forutsatt at nevnte kvalitetskrav blir innfridd. Planlagt bebyggelse får ikke støybelastning over grenseverdiene på grunn av jernbanestøy isolert, eller som resultat av sumvirkning med vegtrafikkstøy.

Støy for arealet med formål BK er beregnet utfra volumstudie. Hvis planen er mer konkret, skal det utredes støy ift den konkrete bebyggelsen og skal det redegjøres for hvordan støy blir ivaretatt. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Utearealet for læringssenteret (Torg o_TO) ligger innenfor gulstøysone. Sagatunet skal tilrettelegge for virksomheter som har krav til utendørs støynivå. Det er planlagt uteoppholdsareal og et torg ved inngangen mot Sigurd Østliens veg, hvor støynivået bør oppfylle grenseverdiene i T-1442. I henhold til foreliggende beregninger vil torget få tilfredsstillende støynivå uten spesielle tiltak, hvis støyskjerm settes inn mot f_UTE,

vist i vedlegg 3 i støyutredningen. En støyskjerm vil ikke være på plass før boliger innenfor formålet BK får brukstillatelse/ferdigattest. Det aksepteres et støynivå over grenseverdiene i T-1442 for utearealet for læringssenteret (Torg o_TO). § 2.3 bestemmelser.

Brann

Det har vært en tett dialog med brannvesenet ifm slokkevann og mulighet til oppstillingsplass for brannbil. Brannhydrant og oppstillingsplass for brannbil er vist i landskapsplanen dato 06.02.2026 (vedlegg 2).

Miljøteknisk grunnundersøkelse

Norconsult AS har gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse (vedlegg 10). Rapporten omhandler en innledende miljøteknisk vurdering for hele planområdet i forbindelse med reguleringsarbeidet for Sagatunkvartalet, inkludert det allerede undersøkte området ved Sagatunet. I den delen av planområdet hvor tilbygget til Sagatunet skal bygges har Norconsult allerede utført en miljøteknisk undersøkelse. Undersøkelsen omfatter prøveboringer i fem punkter og tilhørende vurderinger. Det er påvist forurensning i to punkter, og en tiltaksplan er utarbeidet. Planområdet er utvidet i senere tid og omfatter nå arealer sør for Sagatunet. En gjennomgang av kartgrunnlag, relevante databaser og tidligere undersøkelser indikerer at det kan forekomme forurenset grunn innenfor planområdet. På denne bakgrunn vurderes det som nødvendig å gjennomføre miljøteknisk prøvetaking av løsmassene i planområdet for arealene med formål BK og f_UTE, i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene

Byggeplanene/ estetikk

Skissene mht tillbygg til Sagatun er tilpasset eksisterende bygg. Kommunens byarkitekt var med i planforberedelse for å se på gatestruktur, høyder og byggelinjer, slik at bygget tilpasser seg mest mulig dagens gatestruktur. Se figur 2 og 3. Mht boliger BK er det lagt en volumstudie som viser arealets potensiale. Se figur 9 og 10.

Møteplasser/ felles uteareal

Det er tilrettelagt for en innendørs (ubetjent) kantine med fellesareal (99m²) og en felles takterrasse (109m²). Torget mellom tilbygget og parkeringslokket er utearealet og møteplass for læringssenteret.

Fellesutearealer for boliger BK er vist i planforslaget med arealformål f_UTE. Planen innebærer bestemmelser som sikrer opparbeidelse av torget og fellesuteareal før det gis brukstillatelse.

Grønnstruktur

Grønnstruktur langs jernbane blir ivaretatt.

Plandokumentene

Plankartet og bestemmelsene sikrer intensjonene i planbeskrivelsen.

Bestemmelsene er gjennomgått internt i en arbeidsgruppe - arealplan og byggesak.

Selv om reguleringsplanen for Sagatunkvartalet har et begrenset omfang innebærer den noen utfordringer ift involverte parter, samarbeid med bane NOR og Bane NOR som myndighet og ikke minst utredninger som overvann/miljøundersøkelser.

Det har vært kontakt med alle fagområdene. I høringsperioden skal planen sendes på intern høring til de involverte avdelinger. Arealplan skal ha en ekstra gjennomgang av plandokumentene for å sikre at alle intensjoner er ivaretatt. Det er ikke usannsynlig at det vil bli noen endringer og forbedringer av planforslaget ved sluttbehandling.

Innkomne merknader til planoppstart

Planoppstart er varslet overordnede myndigheter, berørte parter og naboer i brev den 16.09.2025, kunngjort i OA den 16.09.2025 og på kommunens hjemmesider. Det kom inn totalt 13 uttalelser – se vedlegg 6. I planbeskrivelsens kapittel 7 er alle innkomne merknader ved planoppstart oppsummert og kommentert av forslagstiller. Kommunen slutter seg (i hovedsak) til disse vurderingene.

Kommunedirektørens samlet vurdering av planforslaget

Det har vært en grundig prosess fram mot første planforslag. Kommunedirektøren mener at planforslaget er godt nok gjennomtenkt og i all hovedsak imøtekommer de

krav og ønsker kommunen har for å utvikle Sagatunkvartalet med et voksenopplæringssenter og i tillegg konsentrert småhusbebyggelse på tomt 14/37. Planområdet er i seg selv ikke stort men saken med diverse utredninger, aktører og eiendomsforhold er utfordrende og komplekst.

Det er inngått en avtale mellom Gjøvik, Østre Toten og Vestre Toten kommune for å etablere et interkommunalt voksenopplæringssenter. Det tilstrebes at senteret skal være i bruk i høst 2027.

Det er viktig at planen legges ut på høring slik at myndighetene og berørte kan uttale seg om planen. Planarbeidet har ifm dialog med Bane NOR tatt lang tid og det er viktig for kommunen å bidra til raskest mulig saksbehandling.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljreguleringsplan for Sagatunkvartalet (PlanID 3187) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Bjørn Fauchald

Kommunedirektør

Lise Bratland Hansen

plansjef