

Til
Offentlige myndigheter og
interesseorganisasjoner iht. liste

Kapp, 15.05.2026

KUNNGJØRING OM OPPSTART AV PLANARBEID

DETALJREGULERING FOR BØRSVOLLVEGEN 675

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 varsles det oppstart av arbeid med detaljregulering for Børsvollvegen 675. Planarbeidet utføres av Feste Landskap – Arkitekter Kapp AS på vegne av Madsen Drift AS.

Bakgrunnen for planarbeidet

Madsen Drift AS ble etablert i 2020 og driver med drift og vedlikehold av sidearealer langs hovedveger. Som følge av økende oppdragsmengde har selskapet behov for å samle virksomheten på ett sted. Formålet med planen er å tilrettelegge for at Børsvollvegen 675 kan omdisponeres til næringsformål, tilpasset selskapets behov for bygninger og utearealer.

Planområdet

Planområdet er på 16,3 dekar, under vises en kartskisse med planområdets utstrekning:



Hensikten med planarbeidet

Behovet for arealutvikling er planlagt i flere trinn:

- Kort sikt (0–3 år): Oppstillingsplass og enkelt lagerbygg med tak
- Mellomlang sikt (3–5 år): Etablering av større kaldtlager
- Lang sikt (5–10 år): Oppføring av driftsbygg med verksted, kontor og personalrom

Eiendommer som omfattes av planforslaget

Planområdet omfatter gnr./bnr. 149/8 og 149/43, som utgjør hoveddelen av utbyggingsområdet. I tillegg inngår deler av gnr./bnr. 207/1 for å sikre en helhetlig løsning for trafikk og adkomst.

Innledende planprosess

Planarbeidet starter med et planinitiativ som redegjør for formål og rammer. Det ble avholdt oppstartsmøte med Vestre Toten kommune den 28.04.2026.

For mer informasjon vises det til planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet, tilgjengelig hos: Landskap Arkitektur Kapp AS, og hos Vestre Toten kommune:

- feste.no/varsel-om-planarbeid
- <https://vestre-toten.kommune.no/politikk-innsyn-planverk-og-samfunn/samfunn/horinger-og-kunngjoringer/>

Forholdet til overordnet plan og vurdering av krav om konsekvensutredning

Gjeldende kommuneplan (2025–2035) er området avsatt til idrettsformål. I forbindelse med revisjon av kommuneplanen siden 2021 er behovet for nye næringsarealer vurdert, og det ble lagt til rette for utvidelser blant annet på Prøven og Reinsvoll. Med de foreslåtte nye områdene vurderte planavdelingen i planbeskrivelsen til kommuneplanen at behovet for næringsarealer til å være tilstrekkelig dekket i kommende periode.

Samtidig har rammebetingelsene endret seg betydelig, blant annet som følge av økt aktivitet i industrien på Raufoss etter 2022. Dette gir grunnlag for å vurdere behovet for ytterligere næringsarealer.

I kommuneplanens arealdel § 1.14 om barn og unges interesser, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-1 og 11-9, fremgår det at det skal sikres erstatningsarealer ved omdisponering eller omregulering av arealer som benyttes til lek, opphold og møteplasser for barn og unge.

I 2023 ble reguleringsplanen for Thune skole og Eina sportsanlegg vedtatt. Formålet med planen var å samlokalisere Eina Sportsklubbs tidligere idrettsanlegg på Blilie og Prestmarka med Thune skole gjennom etablering av en ny idrettshall og en fullverdig 11'er-bane.

Sportsklubben ønsket å utvikle et samlet og helhetlig anlegg tilrettelagt for både skole- og idrettsformål.

Som følge av denne samlokaliseringen ble idrettsanlegget på Blilie (Børsvollvegen 675) avviklet, og aktiviteten ble flyttet til det nye, samlede anlegget ved Thune skole og området er ikke lenger i bruk som idrettsanlegg eller møteplass. Eiendommen er senere solgt til Madsen Drift AS. Planforslaget innebærer derfor ikke omdisponering av et eksisterende eller aktivt areal for lek, idrett eller møteplasser for barn og unge, men en regulering av et område som allerede har mistet sin opprinnelige funksjon som idretts- og aktivitetsområde for barn og unge.

Det vurderes derfor at bestemmelsen om krav til erstatningsareal ikke kommer til anvendelse i denne saken. Funksjonen som idretts- og aktivitetsområde for barn og unge anses allerede som ivaretatt gjennom etableringen av det nye idrettsanlegget ved Thune skole. Anlegget erstatter de tidligere anleggene og gir et samlet og forbedret tilbud til målgruppen. Det foreligger dermed ikke behov for å avsette nytt areal til idrettsformål som følge av den foreslåtte endringen av arealformålet ved Børsvollvegen 675.

Det er vurdert i planinitiativet om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, kommunen er enig i denne vurderingen. Vurderingen som er gjort i planinitiativet er gjengitt under:

«Etter vår vurdering omfattes planinitiativet ikke av forskriftens § 8, og at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dersom det gjennom innledende planarbeid kommer frem opplysninger som gjør at initiativet blir vurdert til å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og skal konsekvensutredes, gjennomføres dette som del av planbeskrivelsen.»

Medvirkning for direkte berørte

Det legges vekt på god dialog med berørte parter gjennom planprosessen. Det planlegges i tillegg avholdt et informasjonsmøte i forbindelse med varslingsperioden for direkte berørte naboer. Møtet vil foregå på eiendommen til Madsen Drift AS på Blilie, Børsvollvegen 675.

Møtet er den 22.06.2026, kl. 18.00

Frist for innspill ved varsel om oppstart

Kommentarer eller innspill sendes skriftlig til Feste Landskap Arkitektur Kapp AS v Hans Olav Egge på epost: hoe@feste.no; ev. pr post: Postboks 113, 2858 Kapp. Mottatte uttalelser eller eventuelle merknader vil bli vurdert og eventuelt innarbeidet i planforslaget.

Merknader til planarbeidet kan sendes til oss pr. epost, hoe@feste.no **Frist for uttalelser til oppstart av planarbeidet er 23.06.2026**

Offentlig ettersyn av utarbeidet planforslag

Når det er utarbeidet forslag til reguleringsplan, vil dette bli oversendt kommunen for behandling. Det vil bli utarbeidet et saksfremlegg til Utvalg for teknisk drift og plansaker, som avgjør om saken skal legges ut på høring. Høringsfristen vil være 6 uker. Det vil også da være anledning til å komme med merknader til reguleringsplanen. Når høringsperioden er over bearbeides eventuelt planen, før saken legges fram til sluttbehandling, først i Utvalg for teknisk drift og plansaker, så i Kommunestyret.

Når det er utarbeidet et planforslag vil dette bli lagt ut på offentlig ettersyn. Det vil da en ny mulighet til å uttale seg til planen. Tidspunkt for dette vil bli annonsert senere.

Med vennlig hilsen

Hans Olav Egge
Landskapsarkitekt

Kopi:

Vestre Toten Kommune (epost)
Madsen Drift AS (epost)

Elektroniske vedlegg i saken:

01. Planinitiativ, datert 11.12.2025
02. Oppstartsreferatet, 28.04.2026

Vedleggene er tilgjengelige hos:

- feste.no/varsel-om-planarbeid
- vestre-toten.kommune.no/kunngjoringer/

Adresseliste for varsling

Statlige og regionale instanser

Innlandet fylkeskommune
Statsforvalteren i Innlandet
Statens vegvesen
NVE region Øst
Miljørettet Helsevern IKS

post@innlandetfylke.no
sfinpost@statsforvalteren.no
firmapost@vegvesen.no
ro@nve.no
postmottak@ghmt.no

Relevante lokale høringsparter, organisasjoner m.v

Elvia AS
Forum for natur og friluftsliv Oppland
Norsk Ornitologisk forening avdeling Oppland
Naturvernforbundet Gjøvik Toten Land
Trygg Trafikk Oppland
Leverandørens Utviklings- og Kompetansesenter (LUKS)
Sabima
Innlandet politidistrikt
Horisont IKS

kundeservice@eidsivanett.no
oppland@fnf-nett.no
nof.oppland@gmail.com
gjoviktotenland@naturvernforbundet.no
tofthagen@tryggtrafikk.no
luks@luks.no
sabima@sabima.no
post.innlandet@politiet.no
renovasjon@horisont.no

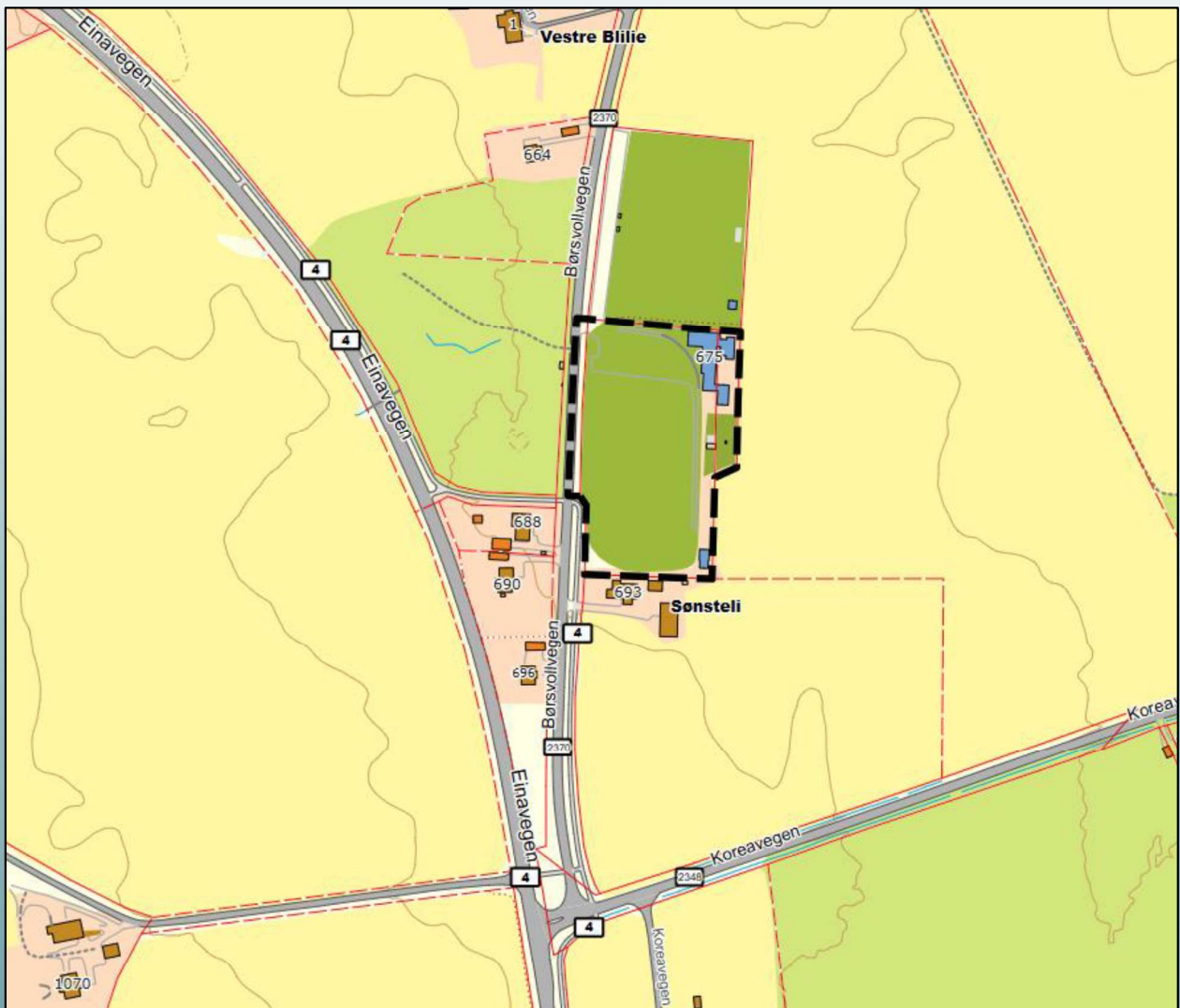
Vestre Toten kommune

Ut over listen ovenfor fordeler Vestre Toten kommune i henhold til interne rutiner.

Naboer /private

Planinitiativ

Detaljregulering for Børsvollvegen 675



11.12.2025

Innhold

1. Ansvarlige kontaktpersoner	3
2. Eiendomsopplysninger – hjemmelshavere innenfor planområdet	4
3. Bakgrunn for planinitiativet	5
4. Retningslinjer og planer som påvirker planforslaget.....	6
5. Foreløpig beskrivelse av planens innhold og tilpasning til omgivelser	7
6. Planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering (jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	7
7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning (jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)	9
8. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	9
11. Spørsmål forslagstiller ønsker avklart	12
12. Bekreftelse på fagkyndighet	12
13. Vedlegg	12

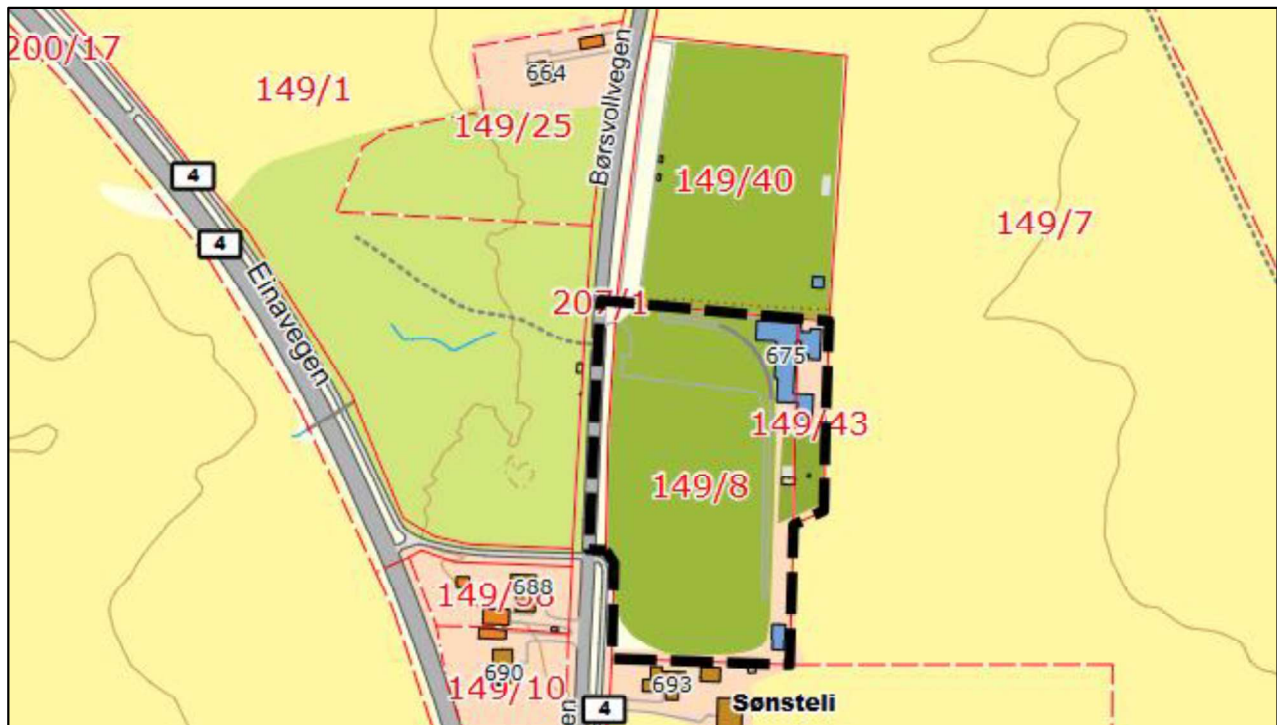
Planinitiativet er utarbeidet av Feste Landskap Arkitektur Kapp AS. Ved oppstart av privat planarbeid skal vi som forslagsstiller sende inn et planinitiativ som i nødvendig grad omtaler premissene for det videre arbeidet.

Dokumentet er utarbeidet for å dekke kravene til et planinitiativ i henhold til § 1 i forskriften om behandling av private forslag til detaljregulering.

1. Ansvarlige kontaktpersoner	
Fagkyndig	
Firma	Feste Landskap Arkitektur Kapp AS
Kontaktpersoner	Einar Nordengen Hans Olav Egge
Organisasjonsnummer	992 979 321
E-post	en@feste.no hoe@feste.no
Telefonnummer	970 74 190
Adresse	Fabrikkvegen 68
Postnummer/poststed	2858 Kapp
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Madsen Drift AS
Kontaktperson	Simen Madsen
Organisasjonsnummer	924 950 668
E-post	simen@madsendrift.no
Telefonnummer	902 50 744
Adresse	Amliesgutua 3
Postnummer/poststed	2843 Eina
Gebyr	
Fakturaadresse: Samme som forslagsstillers adresse.	
Andre faglige representanter	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
<hr/>	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	

2. Eiendomsopplysninger – hjemmelshavere innenfor planområdet

Følgende eiendommer inngår i planområdet:



Figur 1, Forslag til plangrense, vist i grunnkartet

Gnr/bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
149/8	Børsvollvegen 675	Madsen Drift AS
179/43	(ingen adresse)	Madsen Drift AS
Del av 207/1	(ingen adresse)	Vestre Toten kommune
Planområde totalt	Planområdet utgjør totalt 15,1 dekar.	

3. Bakgrunn for planinitiativet

Formålet og bakgrunn for planen

jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)



Madsen Drift AS ble etablert i 2020. Selskapet jobber med drift og vedlikehold av sidearealer langs hovedveger, både på sommer i form av gress og krattpleie, samt vintertid i form av brøyting, vedlikehold av skilter, stikkrenner etc. med oppdrag fra Oslo i sør til Gudbrandsdalen i nord. Blant annet har selskapet avtale om vintervedlikehold på deler av Rv 4, inkludert skiltvedlikehold, stikkrenner og brøyting.

På grunn av den voksende oppdragsmengden har bedriften et stort behov for et nytt sted å samle sin virksomhet på. I dag holder selskapet til på Jaren, og på eiers egen gård på vestsiden av Einafjorden.

Formålet med dette planinitiativet er å tilrettelegge for at Blilie idrettsanlegg kan tas i bruk som næringsområde, tilpasset Madsen Drift AS sitt behov for lokaler og utearealer.

Eina idrettslag har samlet sin aktivitet som tidligere var fordelt på Blilie og Prestmarka idrettsanlegg, ved den nye Thune flerbrukshall, og har solgt eiendommen til Madsen Drift AS.

Det er utarbeidet et eget notat som gir en grundig beskrivelse av Madsen Drift AS sin virksomhet, dagens driftssituasjon og fremtidige arealbehov. Notatet inneholder også en vurdering av alternative lokaliseringer. For detaljer vises det til vedlagt notat.



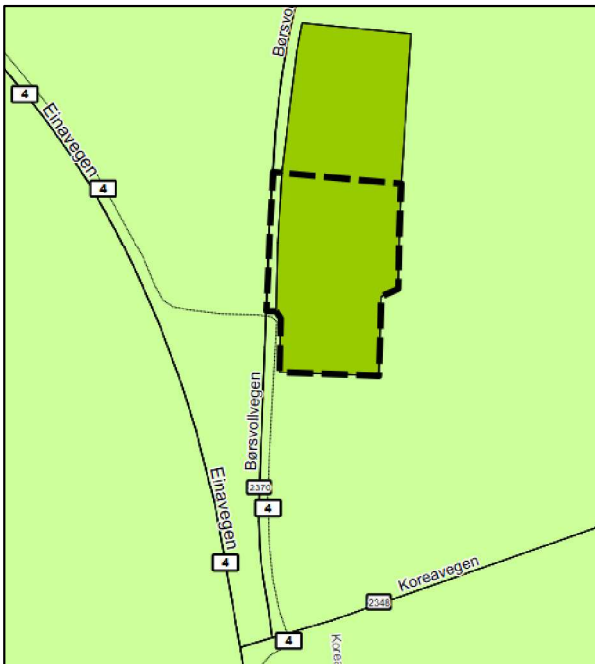
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?

En sentral utfordring ved dette planinitiativet er at området i både gjeldende og foreslått kommuneplan er avsatt til idrettsformål.

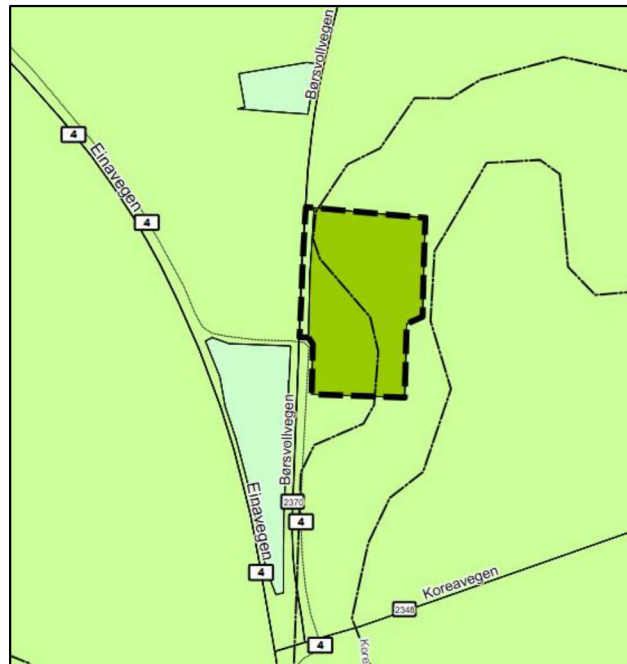
Vestre Toten kommune har som del av sin kommuneplanrevisjon ikke tatt stilling til etterbruk av hverken anlegget på Blilie eller øvrige nedlagte idrettsanlegg i kommunen, noe som gir rom for å vurdere etterbruk av området som del av dette planinitiativet. Området er tilknyttet offentlig vann, men ikke avløp, og det vil være behov for tekniske investeringer for å sikre tilstrekkelig slokkevann.

4. Retningslinjer og planer som påvirker planforslaget

Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer (jf. § 1, andre ledd, bokstav g)



Figur 2, Planområdet vist i gjeldende kommuneplan.



Figur 3, Planområdet vist i forslag til ny kommuneplan.

Kommuneplanen for Vestre Toten kommune er under revisjon, og har vært utlagt til 2. gangs offentlige ettersyn. Planen forventes sluttbehandlet innen kort tid. Som følge av dette er hovedvekten av vurderinger mot kommuneplanen gjort mot denne, og ikke vedtatt plan. Det tidligere idrettsanlegget på Blilie besto av to fotballbaner. Den nordre banen er i forslag til ny kommuneplan tilbakeført til LNF, men den søndre banen har samme status i forslag til ny kommuneplan om i gjeldende plan.

I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?

Siden området fortsatt er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanen under revisjon, avviker dette planforslaget fra overordnet plan.

Planprogrammet for revisjon av kommuneplanen ble vedtatt i 2021, der nye byggeområder for næring og industri var ett av temaene som skulle utredes. Kommunen har lagt til rette for utvidelse av næringsområdet på Prøven og et mindre område på Reinsvoll. Med de foreslåtte nye områdene vurderte planavdelingen i planbeskrivelsen til kommuneplanen at behovet for næringsarealer til å være tilstrekkelig dekket i kommende periode.

Næringssef i Vestre Toten kommune påpeker at verdenssituasjonen har endret seg vesentlig fra slik den var da planprogrammet for revisjon av kommuneplanen ble vedtatt. Russland sin invasjon av Ukraina i 2022 har ført til en voldsom vekst hos Nammo på Raufoss. (Med andre ord *etter* at planprogrammet ble vedtatt i 2021).

	<p>Næringsssjefen forteller at dette gir betydelige ringvirkninger hos Nammo sine underleverandører i kommunen, og at kommunen allerede nå merker press på tilgjengelige næringsarealer.</p> <p>Dersom planprogrammet hadde vært vedtatt i dag, ville kommunen etter næringsssjefen sin vurdering hatt mye større fokus på tilrettelegging for en større reserve av mer tidsriktige/aktuelle/relevante næringsområder.</p> <p>På bakgrunn av dette mener næringsssjefen det er behov for en større reserve av næringsområder i kommuneplanen enn det forslag til ny kommuneplan tar opp i seg.</p>
5. Foreløpig beskrivelse av planens innhold og tilpasning til omgivelser	
Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (jf. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e))	
<p>Madsen Drift har behov for arealer for utendørs lagring av maskiner og utstyr, på et sted der området kan utvikles i takt med bedriftens behov:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I første omgang har selskapet behov for oppstillingsplass og et enkelt lager under tak, noe som vil forenkle arbeidsrutinene og redusere behovet for mellomlagring i Amliesgutua 3. Dette dekker behovet de neste tre årene. • Om 3–5 år forventes det behov for et større kaldt lager. • På lengre sikt (5–10 år) vil det være behov for driftsbygg med verksted og kontor/personalrom. 	
Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet (jf. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)	
<p>Bruken av den tidligere idrettsplassen til næringsformål vil forandre hvordan området oppleves. Som følge av den spredte plasseringen, tas det i planen høyde for at det gjennomføres grep for å tilpasse den nye bruken av området til sine omgivelser. Dette kan gjøres med bruk av vegetasjon og føringer for fremtidig bygg- og fasadeutforming. Det vil bli jobbet videre med konkrete løsningsforslag på disse forholdene ved utarbeidelse av selve planforslaget. Dette er ikke konkretisert per nå.</p>	
6. Planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering (jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	
Universell utforming	Ved eventuelt oppføring av nye bygninger frem i tid, vil disse bli prosjektert i henhold til gjeldende krav til universell utforming i teknisk forskrift.
Teknisk infrastruktur/ Brann	Det er i dag ikke tilstrekkelig slokkevannskapasitet på tomta. Vannmengden i ledningen som ligger nær planområdet opplyses å være ca. 15-20 l/s vann. Dersom det planlegges næringsbebyggelse er preakseptert slukkevannmengde 50 l/s. Manglende mengde slukkevann tilgjengelig kan prinsipielt løses ved bruk av nedgravd vanntank med en størrelse som gjør at det totalt sett oppnås 50 l/s. i en time. Det kan parallelt med dette vurderes tiltak som kan gi grunnlag for å fravike preaksepterte ytelser. Dette må vurderes konkret på et senere tidspunkt.
Byggegrenser langs vassdrag	Ikke relevant.
Byggegrenser	Byggegrense fra Blilieveggen må avklares som del av oppstartsmøte.
Støy	Virksomheten skal utøves innenfor rammene av støyretningslinje T-1442. Det forventes ikke at virksomheten vil generere støy i et omfang som krever avbøtende tiltak.

Parkering	Det er behov for biloppstillingsplasser for bedriftens ansatte. Eksakt parkeringsbehov må avklares senere i prosessen.
Overvann/ blågrønn struktur	Overvannsløsninger vil måtte bli utredet gjennom VAO-rammeplan.
Lekeplass og uteoppholdsareal	Nedleggelsen av Blilie idrettsanlegg er besluttet uavhengig av dette planinitiativet. Det er bygget en ny flerbrukshall på Thune som moderne erstatning for idrettsanlegget, og idrettslaget har solgt anlegget på Blilie. Som følge av at den prinsipielle avgjørelsen om nedleggelse av anlegget er tatt, har ikke planen negative konsekvenser for barn og unge.
Barns interesser	Samme vurdering som over.
Landbruk	Planområdet grenser til landbruksarealer i nordøst. Den nordre fotballbanen på Blilie som ikke er en del av planinitiativet planlegges tilbakeført til landbruksformål. Teoretisk kan en alternativ etterbruk av Blilie også innebære tilbakeføring også øvrig idrettsområde. Forholdet til landbruk er vurdert under kapittel om vurdering av konsekvensutredningsplikten.
Kulturminner /kulturmiljø	Det er ingen del av bebyggelsen i området som utgjør et kulturmiljø. Det ligger ingen kjente kulturminner på eller nært planområdet.
Naturmangfold	Det er ikke prioriterte arter, rødlistearter eller viktige/utvalgte naturtyper innenfor planområdet.
Radon	Forholdet ivaretas av teknisk forskrift.
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet (jf. planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	Utsjekk mot kartlag samfunnssikkerhet i kommunens kartportal, viser at det er registrert en dreneringslinje gjennom planområdet. Dreneringslinjen er generert på et overordnet nivå. Det legges opp til at det skal gjennomføres en overvanns- og flomanalyse som en del av planforslaget. Dette vil avklare flomvegens reelle utbredelse.
Grunnforhold	Det er ikke gjennomført egne grunnundersøkelser. Utsjekk mot NGUs kartlag beskriver løsmassene i området som morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Innledende vurderinger av byggegrunn tilsier at byggegrunnen er sikker
Trafikkforhold	Adkomst til og fra Rv4 vil skje via krysset Einavegen x Koreavegen. Krysset er utformet med trafikkøy. Som følge av nedleggelsen av Blilie idrettsanlegg fjernes en del persontrafikk fra kryssområdet (denne flyttes til Thune skole). Innledende vurdering tilsier at krysset har kapasitet til å tåle forventet trafikk som følge av det nye næringsområdet.
Luftforurensning, støv og luft	Det vil ikke være luftforurensning fra aktiviteten ved det nye næringsområdet.
Områdeskred (kvikkleire)	Det er ikke kjente områder med kvikkleire i området.

7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning (jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)	
a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet? jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h)	
Naboer er de som berøres direkte, sammen med øvrig nærmiljø rundt den tidligere idrettsplassen.	
b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart? jf. § 1, andre ledd, bokstav h og j)	
I veilederen "Medvirkning i planlegging" skriver Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014) at alle som fremmer et planforslag, skal legge til rette for medvirkning, tilpasset planoppgaven. I denne saken vil oppstart kunngjøres etter gjeldende varslingsliste for berørte statlige og regionale myndigheter, relevante organisasjoner og lag, samt berørte naboer etter matrikkelen.	
c) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå? jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)	
Valg av medvirkningsmetode avhenger av planens kompleksitet og interesseområder. Ved starten av prosessen må det vurderes om medvirkning skal gjennomføres spesielt for enkelte grupper. I denne saken er det vektlagt medvirkning for tilstøtende bebyggelse. Dimensjoneringen av medvirkningsopplegget skal tilpasses planens omfang. Det kan f.eks. gjennomføres et åpent møte i den tidligere klubbhytta hvor forslagstiller og berørte parter kan drøfte plansaken i felleskap, og det kan gjennomføres dialogmøte med beboerne som del av prosessen.	
8. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
<u>Begrunnelse:</u> Ikke relevant. Bestemmelsen omhandler kommuneplaner og områdeplaner	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
<u>Begrunnelse:</u> Vi mener planforslaget ikke omfattes av forskriftens § 6. Denne paragrafen referer til kommuneplanens arealdel, regionale planer, og reguleringsplaner som omfattes av forskriftens vedlegg I. Vi har gjennomgått Vedlegg I, og mener at planen ikke omfattes av tiltak nevnt i dette vedlegget.	
b) Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a)	Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nei: <input type="checkbox"/>
<u>Begrunnelse:</u> Planområdet omhandler nytt næringsområde/bygg, som er nevnt i forskriftens vedlegg II, punkt 11j), , og er gjennom dette relevant å vurdere nærmere.	

c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

jf. KU-forskriften § 9

Forslagsstiller skal selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
- b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
- c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
- d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.

Besvarelse av punkt a) – d) vurderes innledningsvis som dekket gjennom planinitiativet kapittel 6.

d) Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

jf. KU-forskriften § 10

Forskriftens § 10 definerer kriterier for vurderinger av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. § 10 tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i forskriftens § 10 fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a) størrelse, planområde og utforming
- b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c) avfallsproduksjon og utslipp
- d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Ifølge KU-forskriften omfatter lokalisering og påvirkning på omgivelsene videre en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- verneområder etter naturmangfoldloven
- truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
- statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser
- større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Planområdet utgjør ikke et verneområde etter naturmangfoldsloven, og det befinner seg ikke truede eller nært truede arter innenfor området.

Det er videre gjort en vurdering opp mot *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi*.

I forhold til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet kommer det frem i punkt 3.3 at prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. For virksomheter som jobber med vedlikehold av vegnettet er det behov

Planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte, Vestre Toten kommune

for arealer nært hovedfartsårene, og det bidrar ikke til økt transportgenerering. Relokalisering av Madsen Drift vil bidra til å redusere internkjøring.

Det kommer videre frem i punkt 3.6 at det skal tas hensyn til nærings- og industrivirksomheters arealbehov og samfunnets samlede behov for verdiskaping. Madsen Drift AS har et reelt behov for et nytt område å samle sin virksomhet på, med nærhet til overordnet vegnett. Det er både riktig og i samsvar med retningslinjen at dette elementet også inngår i totalvurderingen av tiltaket.

De nye statlige planretningslinjene for klima og energi er også gjennomgått. Sentrale elementer i denne er bærekraftsmålene og styrkning av jordvernet.

Den nordre banen er i ny kommuneplan foreslått tilbakeført til landbruksformål, mens den søndre delen, som omfattes av planinitiativet, er avsatt til utbyggingsformålet idrettsanlegg. Vår vurdering baserer seg på at konsekvenser for miljø og samfunn vurderes opp mot at området både i gjeldende og foreslått kommuneplan er avsatt til utbyggingsformål.

Ved presentasjon av de to nye retningslinjene presiseres det at det er kommunene som er planmyndighet, og at de har en viktig rolle i å se ulike hensyn opp mot hverandre.

Konklusjon:

Etter vår vurdering omfattes planinitiativet ikke av forskriftens § 8, og at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dersom det gjennom innledende planarbeid kommer frem opplysninger som gjør at initiativet blir vurdert til å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og skal konsekvensutredes, gjennomføres dette som del av planbeskrivelsen.

e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger

jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)

For planer som faller inn under § 8 er det ikke krav til planprogram, og det legges derfor til grunn at det kan varsles oppstart på samme måte som for planer uten krav til konsekvensutredning.

9.

10. Foreløpige vurderinger vedrørende utbyggingen og gjennomføring av planen

Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Utbedring av teknisk infrastruktur i form av VA og slukkevan.
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?	Nei
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale?	Nei
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Det forventes ordinær behandlingstid for plansaken, men det er et ønske om så rask behandling som mulig. Det er en ambisjon om å gjennomføre en planprosess innenfor en tidsramme på ca. 1,5 år.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Forslagsstiller har god erfaring med å lede arbeidsmøter gjennom planprosessen, hvor ulike temaer gjennomgås og viktige avklaringer gjøres i rett tid. Ett eller flere slike møter kan være nødvendige. Det er ønskelig at kommunen stiller med nødvendige planressurser til disse møtene.

Planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte, Vestre Toten kommune

Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei
11. Spørsmål forslagsstiller ønsker avklart	
Ingen konkrete per nå.	
12. Bekreftelse på fagkyndighet	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter sin kompetanse	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området	
Bekreftelse	
Sted, dato: Kapp, 11.12.2025	
Fagkyndige: Einar Nordengen	
13. Vedlegg	
1. Notat – alternativvurderinger tomtesøk	

VESTRE TOTEN KOMMUNE



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

REGULERINGSPLAN FOR BØRSVOLLVEGEN 675



TELEFON: 61 15 33 00 • E-POST: post@vestre-toten.kommune.no
KOMMUNENUMMER: 3443 • ORGANISASJONSNUMMER: 971 028 300

Referat fra oppstartsmøte

I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. Kommunen skriver referat. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart og som del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av planspørsmålet, jf. plan og bygningsloven § 12-8. Lovhjemmel for innhold i oppstartsmøte og referat er:

«Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven». (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>)

Saksnavn	Reguleringsplan – Børsvollvegen 675		
PlanID	3443195		
Saksnummer	2025/12504		
Møtedato	28.04.2026	Tid:	12.30-13.20
Møtested	Teams		
Referent	Renate Vestbakken	Datert:	28.04.2026

Kontaktinfo

Forslagstiller	Madsen Drift AS
Fakturaadresse	Amliesgutua 3, 2843 Eina
Plankonsulent med organisasjonsnummer	Feste Kapp AS, 992 979 321
Kontaktperson plankonsulent	Hans Olav Egge
Kontaktperson kommunen	Renate Vestbakken

Deltakere:

Navn	Reprenterer
Simen Madsen	Madsen Drift AS
Hans Olav Egge	Feste Kapp AS
Olav Lund Torkildsen	Feste Kapp AS
Einar Nordengen	Feste Kapp AS
Ole Tveiten	Vestre Toten kommune
Renate Vestbakken	Vestre Toten kommune

1.	HENSIKTEN MED PLANARBEIDET	4
2.	PLANSTATUS	4
2.1	SAMSVAR MED OVERORDNEDE PLANER	4
2.2	PLANER SOM HELT ELLER DELVIS SKAL OPPHEVES VED VEDTAK AV NY PLAN	8
3.	PLANAVGRENSNING:	8
4.	KONSEKVENsutREDNING	8
5.	NASJONALE, REGIONALE OG KOMMUNALE FØRINGER FOR PLANARBEIDET	9
6.	KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	9
7.	VURDERINGER OG OVERORDNA FØRINGER	10
7.1	LOKALISERING AV PLANOMRÅDET OG FORHOLD MOT KOMMUNENS FORMÅLSBESTEMMELSE	10
7.2	FOLKEHELSE OG UNIVERSELL UTFORMING	10
7.3	ENERGI OG KLIMA	11
7.4	NATURRESSURSER	11
7.5	SAMFERDSEL	12
7.6	OVERVANN, VANN OG AVLØP	13
7.7	BARN OG UNGES INTERESSER	15
7.8	NATURMANGFOLD	15
7.9	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	15
7.10	STEDSUTVIKLING OG BOKVALITET - LANDSKAP, ESTETIKK OG BYGGESKIKK	15
7.11	SOSIAL INFRASTRUKTUR	16
7.12	GRUNNFORHOLD	16
7.13	RISIKO OG SÅRBARHET	16
8.	KRAV TIL PLANFORSLAGET – INNHOLD OG MATERIALE	17
8.1	UTFORMING AV PLANMATERIELL	17
9.	KART OG OPPMÅLING	17
10	ILLUSTRASJONER OG RAPPORTER	18
11.	GJENNOMFØRING	19
11.1	KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG	19
11.2	AKTUELLE REKKEFØLGEKRAV	19
12.	UTBYGGINGSAVTALE OG FELLES BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESØKNAD	19
13.	SAMARBEID OG MEDVIRKNING	19
13.1	HVILKE VESENTLIGE INTERESSER BERØRES AV PLANINITIATIVET?	19
13.2	HVILKE BERØRTE OFFENTLIG ORGANER OG ANDRE INTERESSENER SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART?	19
13.3	HVORDAN SKAL MEDVIRKNING OG SAMARBEID ORGANISERES?	19
14.	KOMMUNENS ANBEFALING AV PLANINITIATIVET	20
15.	FRAMDRIFT	20
16.	GEBYR MM.	21
17.	BEKREFTELSER	22

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planen er å tilrettelegge for at Blilie idrettsanlegg kan tas i bruk som næringsområde, tilpasset Madsen Drift AS sitt behov for lokaler og utearealer.

2. Planstatus

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 29.01.2026, området har formål nåværende idrettsanlegg:



2.1 Samsvar med overordnede planer

Planinitiativet samsvarer ikke med overordnet plan. Planinitiativet skisserer næringsområde. Det er dermed avvik fra arealformål mellom kommuneplanens arealdel og planinitiativet. Avviket er behandlet politisk i sak [34/2026](#).

Hvilke føringer gir kommuneplanens arealdel?

Her er relevante føringer tatt ut.

[Kommuneplanens arealdel](#)

§ 1.1 Formålsbestemmelse

Å tilrettelegge for et utbyggingsmønster innenfor tettstedssonene (arealbruksstrategiene), basert på prinsipper for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

Å sikre dyrka mark.

Å sikre tilstrekkelig areal til forventet boligbehov og næringsutvikling, med tilhørende sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur.

§ 1.7 Folkehelse

Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinje for folkehelse:

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, inkluderende arkitektur, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

§ 1.9 Energi og klima

I reguleringsplaner skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- A. Tiltak for å minimere energibruk
- B. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
- C. Valg av energiløsninger og byggematerialer
- D. Mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg

§ 1.11 Krav til tekniske løsninger

Statens vegvesen sin normal for veg og gateutforming N1001 skal gjelde for regulering av nye veger og parkeringsplasser.

Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger. Det skal være trafikksikker adkomst til nye utbyggingsområder.

- D. Det skal sikres tilstrekkelig sløkkevann.

§ 1.14 Barn og unges interesser

A. Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.

B. Ved omdisponering eller omregulering av arealer for barn og unges lek/møteplass skal det sikres erstatningsarealer. Erstatningsarealet skal reguleres eller sikres på annen måte, ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres og være av samme kvalitet og størrelse, eller bedre.

§ 1.17 Støy

Fremtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller søknad om tiltak i gul støysone skal det stilles krav om en støyfaglig utredning, jf. T-1442. Bestemmelsen gjelder også utenfor dagens kartfestede hensynssoner H210 og H220, med hensyn til endrede forhold som gjør at støyutsatt areal øker, eller støyende virksomhet som ikke er kartlagt.

Det skal legges vekt på den estetiske utformingen av støyskjermingstiltak og løsningen må tilpasses det konkrete prosjektet. I de tilfelle det ikke er mulig å skjerme mot støykilden, kan det tillates støytiltak på bebyggelsen.

§ 1.19 Overvann, vann og avløp

A. Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold i tråd med vedtatt strategi for overvann. Overvann skal håndteres på egen grunn.

B. Reguleringsplan/tiltak skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering og det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann er løst.

- C. Plandokumentene skal ha vurderinger av om det er nødvendig å avsette bestående naturarealer til flomveger. Det skal legges på et klimapåslag på 40 % økt flomvannføring ved beregning av vannmengde.
- D. Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann før 1. gangs høring. Før igangsettelsestillatelse kan gis, skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann.
- E. Dimensjonerende IVF-kurve som skal brukes er Hamar.
- F. Overvannshåndtering skal også planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer, jf. vedtatt overvannsstrategi.

§ 1.21 Byggeskikk og estetikk

Helhetlig estetisk kvalitet: Byggverk skal utformes slik at planløsning og utearealer danner en helhet. Samspill med områdets karakter: Nye tiltak og endringer av eksisterende byggverk skal utformes i samspill med områdets karakter og form. Viktige elementer for det estetiske uttrykket inkluderer volum, fasader, tak, møneretning, materialbruk, samt rommene mellom byggene og byggegrenser/linjer/tomte/bebyggelsesstruktur.

§ 1.23 Mobilitetsutredning

I planforslaget skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt. Foreslåtte tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Retningslinje mobilitetsutredning:

Mobilitetsutredning bør vise:

- *Forventet transportbehov*
- *Tilbud for gående, syklende, kjørende og kollektivtransport*
- *Trafikksikkerhet og framkommelighet*
- *Tiltak for å bedre tilgjengeligheten for gående, syklende og kollektivreisende og hvordan tiltakene bidrar til å nå målet om 10-minutters steder*
- *Parkeringstilbud for bil og sykkel (inkluderer plassering, utforming og ladeinfrastruktur)*
- *Avstand til skole og sikker skoleveg for boligplaner*

§ 1.24 Klimavennlig utforming

Nye bygg skal gis en utforming som sikrer fleksibilitet og allsidig bruk. Plassering av bygninger og planlegging av tekniske løsninger skal tilstrebe å redusere energi- og effektbehovet, samt gjøre det mulig å bruke lokal energi. Bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses terrenget for å redusere sprenging, graving og masseforflytting. Før bortregulering av eksisterende bygg, skal ombrukspotensialet kartlegges og dokumenteres.

§ 1.25 Lokalisering av virksomheter

Det skal dokumenteres at lokalisering av planlagt virksomhet ikke bidrar til unødvendig miljøbelastning. Det skal spesielt vurderes konsekvenser vedrørende klimagassutslipp og klimatilpasning, transport, mobilitet, støy, lokal luftkvalitet, parkering, trafikksikkerhet og estetikk. *Se retningslinje for ABC-prinsippet.*

§ 2.1.1 Rekkefølgebestemmelser

I eksisterende og planlagte byggeområder kan ikke utbygging finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt, dette i tillegg til kap. 1 i planbestemmelsene:

- A. Kapasitet på eksisterende og nye anlegg, herunder interne og eksterne veg, -vann- og slukkevann, avløps- og overvannsanlegg og elektrisitetsforsyning
- B. Trafikksikker adkomst for kjørende, syklende, gående og funksjonsnedsatte
- C. Parkeringsløsninger
- D. Renovasjon
- E. Støy
- F. Skole- og barnehagekapasitet
- G. Sikre grunnforhold, naturverdier og grønstruktur, trafikksikkerhet, areal til leke- og uteoppholdsplasser

§ 2.1.3 Parkeringskrav

D. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner, skal krav til parkeringsdekning utredes og være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

E. Når ikke annet er definert i reguleringsplan, gjelder følgende krav til parkeringsdekning:

Formål	Min. plasser for bil i områder avsatt til <u>sentrumsformål</u>	Max. plasser for bil i områder avsatt til <u>sentrumsformål</u>	Min. plasser for bil i <u>andre byggeområder</u>	Max. plasser for bil i <u>andre byggeområder</u>	Sykkel
Per boenhet under 30 kvm BRA	0,2	0,5	0,5	1	1
Per boenhet mellom 30 og 60 kvm BRA	0,3	1	1	1,5	2
Per boenhet over 60 kvm BRA	0,8	1	1,5	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	0,8	2	0,8	2	1
Forretning/tjenesteyting per 100 kvm BRA	0,8	1	0,8	2	1

§ 7.1 Sikrings, - støy og fareområder

§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320) (Pbl § 11-8 bokstav a)

- A. Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 40 % klimapåslag kan dokumenteres. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan.

I hvilken grad vil den foreslåtte planen følge opp disse føringene?

Det er ikke samsvar på alle punkt mellom planinitiativ og kommuneplanens arealdel (KPA). KPA har formål idrettsanlegg, det er i bestemmelse § 1. 14 krav om erstatningsareal dersom man omregulerer barn og unges møteplass/lekeområder. Idrettsanlegget er flyttet og erstattet, men området kan oppfylle en møteplass for nrområdet. Dette må sees nærmere på gjennom planprosessen.

2.2 Planer som helt eller delvis skal oppheves ved vedtak av ny plan

Ikke relevant.

3. Planavgrensning:



Kommunens vurdering/merknad: Det er sikre eiendomsgrenser, ikke behov for klargjøring.

4. Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Planforslaget vil ikke falle inn under Forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8.

Forskrift om konsekvensutredning § 10 har definert kriterier for hvilke vurderinger som skal foretas for om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. § 10 tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i forskriftens § 10 fjerde ledd.

Det er vurdert i planinitiativet om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, kommunen er enig i denne vurderingen.

5. Nasjonale, regionale og kommunale føringer for planarbeidet

Nasjonale 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)

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)

Kommunale føringer:

- [Kommuneplanens samfunnsdel](#) (2023)
- [Helhetlig risiko – og sårbarhetsanalyse](#) (2024)
- [Helse og omsorgsplan 2040](#) (2024)
- ATP Raufoss, areal- og transportplanlegging, strategi (2021)
- [Boligplan](#) (2025)
- [Overvannsstrategi](#) (2024)
- [Retningslinjer for håndtering av overvann for utbygger](#)
- [Connected Living](#)
- [Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap](#)

[Kommuneplanens arealdel 2025-2035](#)

6. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

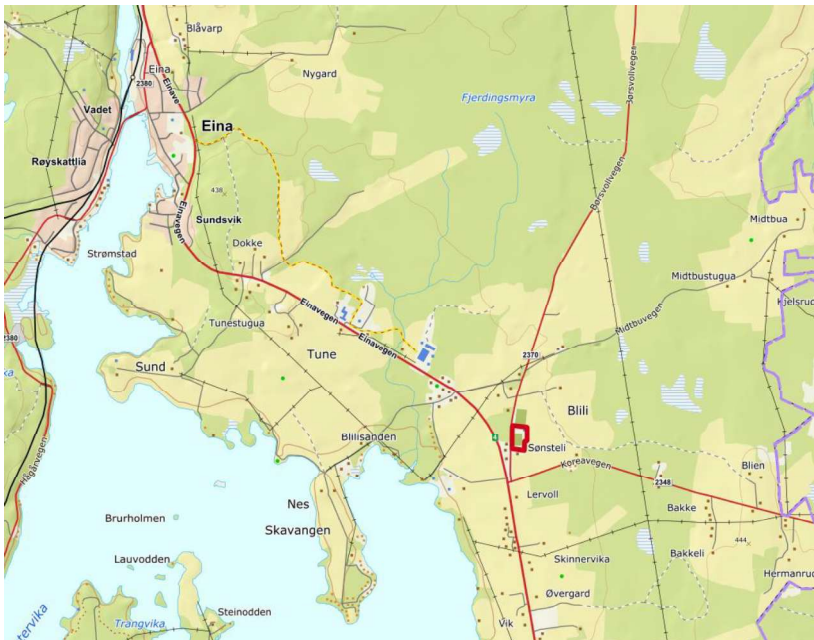
Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Det skal varsles i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8 og forskrift om behandling av private reguleringsplaner § 5. Varslet, som skal sendes i kopi til kommunen, og skal inneholde:

- Varslingsbrev
 - Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
 - Kart med avmerket planavgrensning.
 - Planinitiativet – eller en henvisning til hvor dette finnes
 - Protokoll fra oppstartsmøtet – eller en henvisning til hvor dette finnes
- Vedtaket fattet av Utvalg for teknisk drift og plansaker

Planavgrensning på SOSI-fil til kommunen senest 5 virkedager før utsendelse. Kommunen vil da legge inn RP-grense med RP-flate inn i kommunens kartløsning. Da vil varsel om oppstart, planinitiativ og protokoll fra oppstartsmøtet bli lagt tilgjengelig via kommunens hjemmeside og kartportal.

7. Vurderinger og overordna føringer

7.1 Lokalisering av planområdet og forhold mot kommunens formålsbestemmelse



Næringsområdet er foreslått ca. 4 km sør for Eina sentrum. Planområdet er ikke i tråd med retning for lokalisering gitt i KPA, men retningslinjene for ABC-prinsippet kan vurderes til å samsvare med lokaliseringen, opp mot bedriften det her er snakk om, men ikke næring generelt.

7.2 Folkehelse og universell utforming

Planområdet har en beliggenhet som tilsier at ansatte kommer i personbil. Det er svært lite kollektiv i området.

Det ligger 4 bolighus inntil området. 3 av de ligger mellom rv4 og Børsvollvegen.



Kommunens vurdering/merknad: bokvalitet for omkringliggende boliger må ivaretas. Utelagring må ivaretas i bestemmelser og plankart.

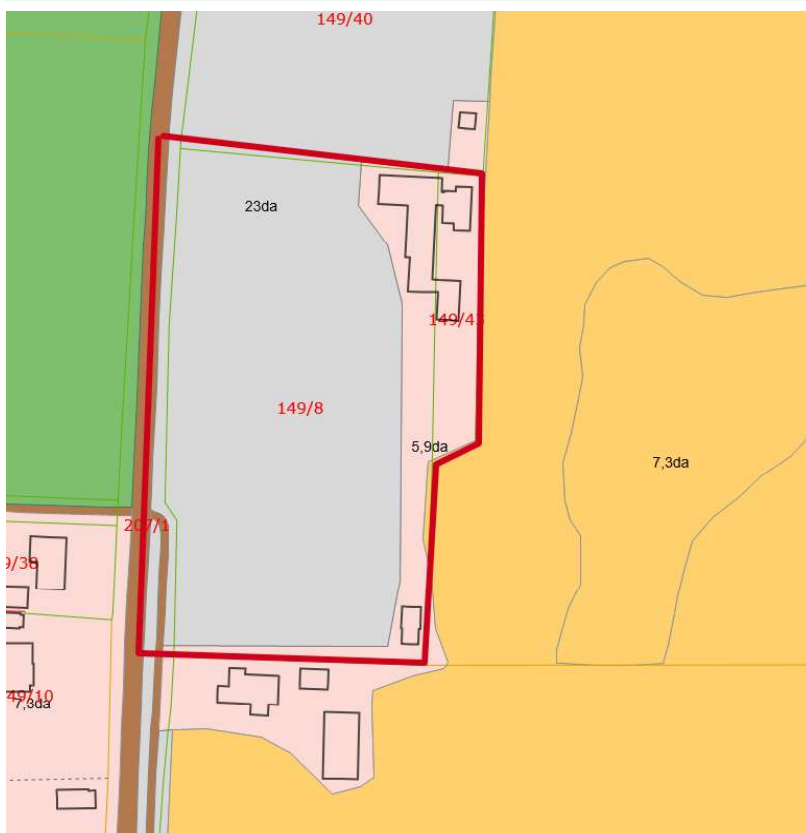
7.3 Energi og klima

Det skal gjøres rede for:

- Tiltak for å minimere energibruk
- Tiltak for å minimere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer
- Mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg

Kommunens vurdering/merknad: KPA setter krav om redegjørelser i reguleringsplanen for overnevnte forhold, jf. KPA § 1.9.

7.4 Naturressurser

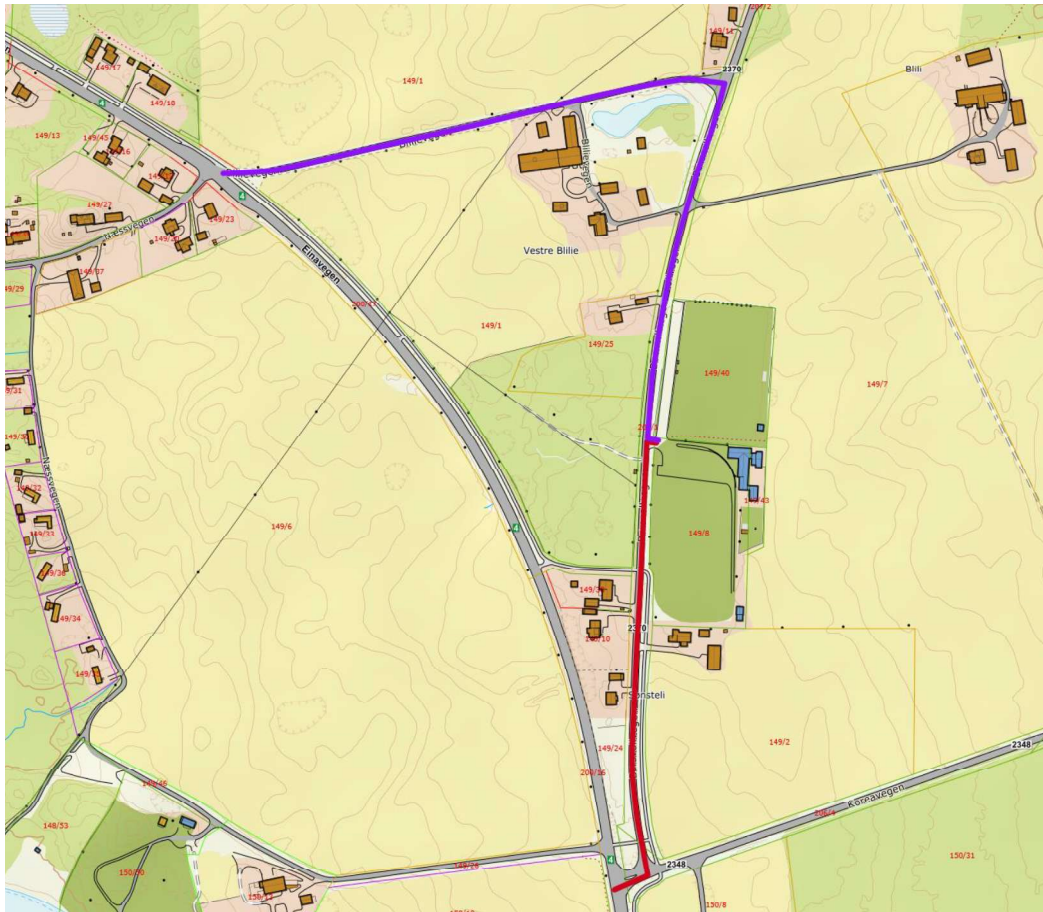


Området nord for planområdet vil bli oppdyrket. Det blir dermed dyrka mark på to sider.

7.5 Samferdsel

Trafikkforhold

Planområdet ligger tett på rv.4 hvor adkomst kan komme inn fra to veger:



I planforslaget skal det redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til at flere går, sykler og reiser kollektivt.

Kun en adkomst fra fv, beliggenhet av denne vurderes opp mot framtidig inndeling av området og eventuelt sambruk med landbruk nord for området.

Byggegrenser

Det er byggegrense fra Børsvollvegen på 20 meter (fylkesveg).

Gang/sykkelveg, fortau

I dag går det gang- og sykkelveg langs Børsvollvegen opp til foreslått næringsområde. Denne krysser Børsvollvegen og går videre langs rv.4 mot skolen. Dette er skoleveg.

Parkering

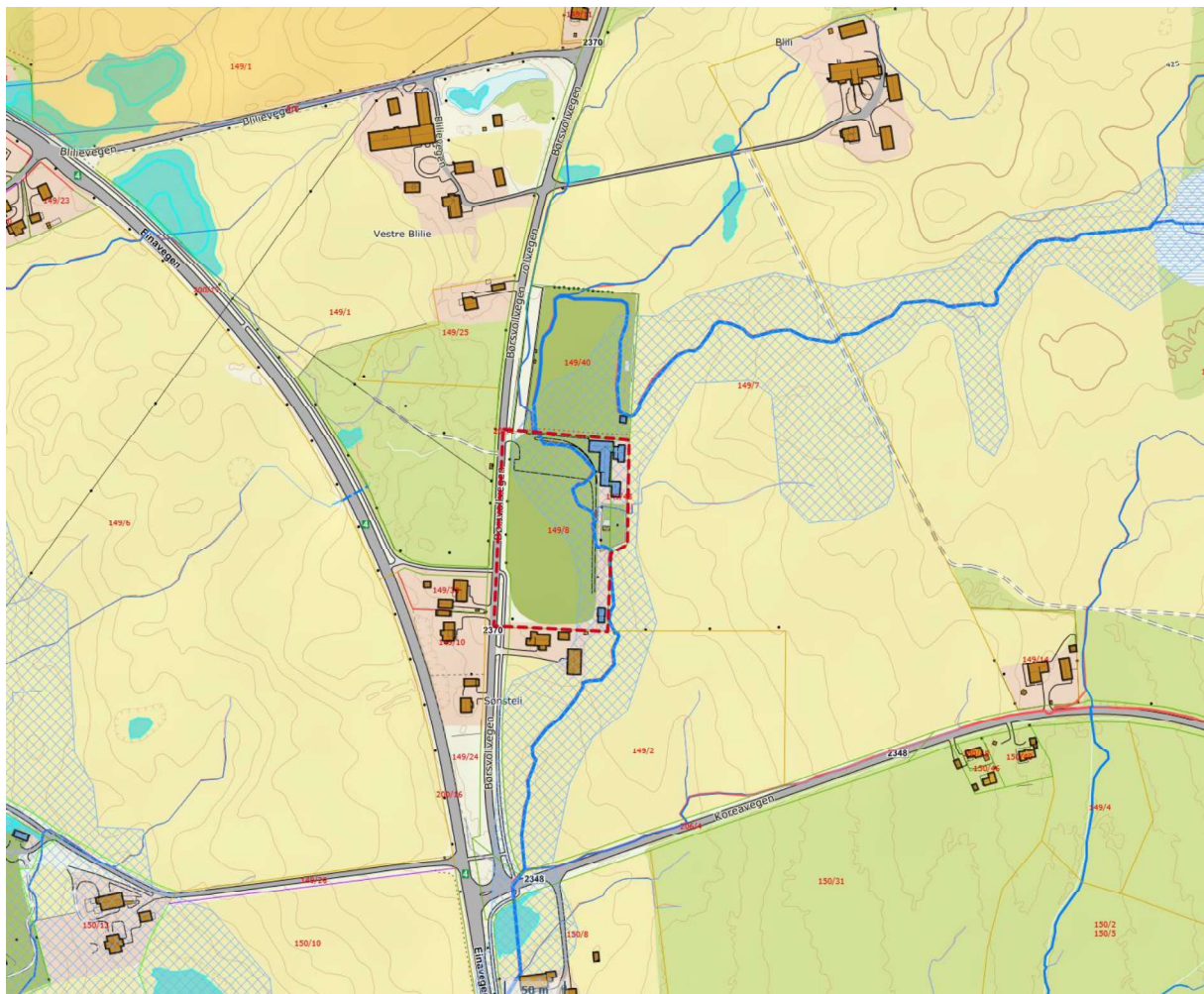
Parkering skal vurderes opp mot hva planforslaget åpner for av næring. KPA har følgende norm:

Formål	Min. plasser for bil i områder avsatt til sentrumsformål	Max. plasser for bil i områder avsatt til sentrumsformål	Min. plasser for bil i andre byggeområder	Max. plasser for bil i andre byggeområder	Sykkel
Per boenhet under 30 kvm BRA	0,2	0,5	0,5	1	1
Per boenhet mellom 30 og 60 kvm BRA	0,3	1	1	1,5	2
Per boenhet over 60 kvm BRA	0,8	1	1,5	2	2
Kontor per 100 kvm BRA	0,8	2	0,8	2	1
Forretning/tjenesteyting per 100 kvm BRA	0,8	1	0,8	2	1

Kommunens vurdering/merknad: KPA stiller krav om mobilitetsutredning jf. § 1.23. Skal tilpasses planens omfang. Trafikksikkerhet ift. skoleveg og gang- og sykkelveg er svært viktig ivaretas i reguleringsplan. Det skal vurderes hvordan trafikk inn/ut av næringsområde påvirker myke trafikanter.

7.6 Overvann, vann og avløp

Overvann



7.7 Barn og unges interesser

Blilie idrettsplass som idrettsanlegg ble flyttet og samlokalisert på Thune skole i 2025. Selv om idrettsanlegget og dens bruk er flyttet, kan området ha en verdi eller funksjon som nærmiljøplass/sosial møteplass og oppfylle et behov. Dette må utredes i planprosessen. Det er krav i KPA § 1.14 at det ved omdisponering eller omregulering av arealer for barn og unges lek/møteplass skal det sikres erstatningsarealer. Erstatningsarealet skal reguleres eller sikres på annen måte, ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres og være av samme kvalitet og størrelse, eller bedre.

Barn og unge har skoleveg langs deler av planområdet og langs Børsvollvegen. Dette skal belyses i planprosessen.

Kommunens vurdering/merknad: Det skal vurderes behov for erstatningsarealer jf. KPA § 1.14.

7.8 Naturmangfold

Det er ikke registrert i naturbase naturverdier innenfor planområdet. Det er vest for planområdet et mindre område med lav verdi.

Kommunens vurdering/merknad: ingen spesielle kartlagte verdier innenfor planområdet.

7.9 Kulturminner og kulturmiljøer

Ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

7.10 Stedsutvikling og bokvalitet - landskap, estetikk og byggeskikk



Gjennom planprosessen vil det være viktig å visualisere hvordan området vil fremstå. Omkringliggende område består av landbruksbebyggelse/dyrka mark og boligbebyggelse. Rammer for framtidig bebyggelse og utelagring vil være viktig for planens påvirkning av omkringliggende områder (satelittområde).

Kommunens vurdering/merknad: Krav til visualisering av området. Utelagring vil være viktig.

7.11 Sosial infrastruktur

Kapasitet på skole/barnehage er ikke relevant.

Området ligger ca. 4 km unna funksjoner som dagligvare, togstasjon, kafe mm.

Kommunens vurdering/merknad:

7.12 Grunnforhold

Grunnforhold består i oversiktskart fra NGU av løsmasser som morenemateriale med sammenhengende dekke og stedvis med stor mektighet.

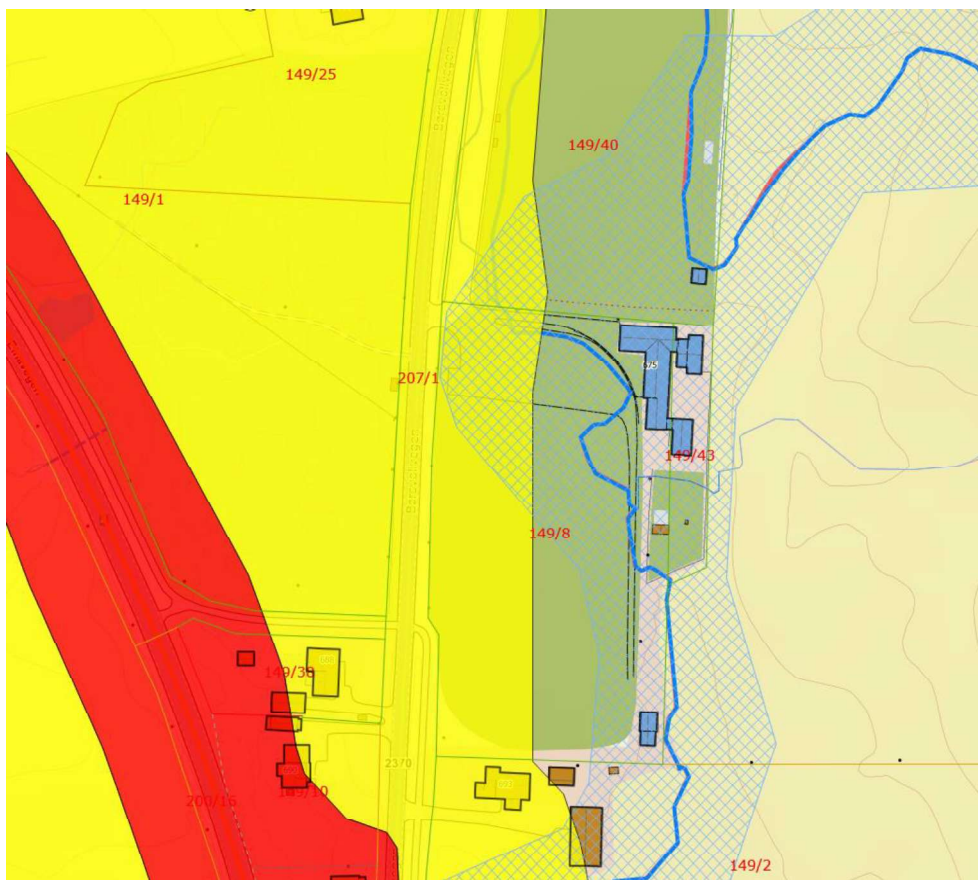
Det er ikke registrert grunnforurensning eller alunskifer.

Massehåndtering jf. KPA § 1.22, kan kreve massehåndteringsplan der det er overskuddsmasse.

Kommunens vurdering/merknad: Sikker byggegrunn må vurderes gjennom planprosessen og sees opp mot nye tiltak.

7.13 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides en ROS-analyse med fokus på aktuelle temaer/hendelser i området. Denne skal følge DSB sin veileder for ROS i arealplanleggingen. Det er ca. 20 min uttrykningstid til området.



Planområdet berøres av gul støysone fra rv.4, dreneringslinjer og aktsomhetszone for flom.

Kommunens vurdering/merknad: Det er krav om støyvurdering og flomvurdering/overvannsvurdering. Støyvurdering knytter seg til boligbebyggelsen, og hvilke rammer det settes i reguleringsplanen. Næringsområdets virksomhet, nå og fremtidig.

Brann- og redning har veileder og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap som skal følges.

[Microsoft Word - Veiledning for tilrettelegging for slokke og redningsmannskaper 1.4.2025](#)

Slokkevann vil være en utfordring for området, skal oppfylles krav gitt i TEK.

8. Krav til planforslaget – innhold og materiale

8.1 Utforming av planmaterieell

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmaterieell. Planforslaget skal være i tråd med statlig veileder til utforming av planforslag, og reguleringsbestemmelser skal følge kommunens mal.

- Plankart; siste SOSI-versjon og pdf-fil som er samsvarende og i tråd med kart og planforskriften (digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett)
- Reguleringsbestemmelser i Word- og PDF-format
- Planbeskrivelse i Word- og PDF-format (forslagsstillers vurdering og oppfølging av innspill til varsel om oppstart skal tas inn som eget kapittel i planbeskrivelsen)
- Planbeskrivelse i PDF med vedleggsoversikt samt alle vedlegg sammenslått som en PDF-fil.
 - Kopi av innkomne merknader ved varsel om oppstart
 - Illustrasjoner, lys skyggediagram m.v.
 - ROS-analyse (etter DSB sin veileder)
 - Alle rapporter som er utarbeidet som grunnlag for utarbeidelse av planforslaget.
- Kopi av kunngjøringsannonse og dato for avis/ web-annonse
- Kopi av varslingsbrev
- Kopi av varslingslisten

Kommunen ønsker et «overleveringsmøte» der planforslaget presenteres av forslagstiller og ev. mangler avklares før formell oversendelse.

9. Kart og oppmåling

- Digitalt grunnkart skal ikke være eldre enn 6 mnd. ved oversendelse av planforslaget til første gangs behandling. Grunnkart bestilles på www.infoland.no
- Grenser må være klarlagt før planforslaget kan utarbeides og sendes inn til første gangs behandling. Det kan varsles oppstart før grensene er klarlagt. Link til digitalt skjema er [her](#).

10 Illustrasjoner og rapporter

Illustrasjoner og rapporter som skal vedlegges planforslaget Se kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag.	
Hva er det krav om?	Hvorfor er det krav?
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan	Behov for å se parkering, utearealer og eventuelt planlagte bygg
<input type="checkbox"/> Snitt og oppriss	
<input checked="" type="checkbox"/> Fotomontasje, perspektiv	Nytt næringsområde ift. kulturlandskap, avstand og volum
<input type="checkbox"/> 3D-modell	
<input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggeillustrasjoner	Dersom det åpnes for bygg som påvirker nabobebyggelse, vurderes behov i prosessen
<input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofiler veg	Byggeplan veg ift. fylkesveg
<input checked="" type="checkbox"/> ROS-analyse	I tråd med DSBs veileder
<input checked="" type="checkbox"/> VAO-rammeplan	Følger planforslaget. I tråd med kommunens strategi/veiledning
<input checked="" type="checkbox"/> Overvannsvurdering/plan	Se punkt over
<input checked="" type="checkbox"/> Flomvurdering	Området ligger innenfor aktsomhetssone flom
<input type="checkbox"/> Kulturminnedokumentasjon	
<input checked="" type="checkbox"/> Støyfaglig utredning	Gul støysone, samt støy fra næringsområde
<input type="checkbox"/> Barnetråkk/Folketråkk	
<input type="checkbox"/> Trafikkanalyse	
<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitetsutredning	Tilpasset reguleringsplanens størrelse og omfang
<input type="checkbox"/> Landskapsanalyse	
<input type="checkbox"/> Naturmangfoldrapport	
<input type="checkbox"/> Forurensningsrapport	
<input type="checkbox"/> Matjordplan	
<input type="checkbox"/> Geoteknisk rapport	
<input type="checkbox"/> Klarlegging grenser	

11. Gjennomføring

11.1 Kommunaltekniske anlegg

- Til førstegangs behandling skal det følge planer for veg, vann, avløp og overvann. Overvann skal løses i tråd med vedtatt overvannsstrategi og i tråd med retningslinjer for håndtering av overvann.

11.2 Aktuelle rekkefølgekrav

- Vanlige rekkefølgekrav mht. opparbeiding av infrastruktur. Kryss ift. fylkesveg
- Rekkefølgekrav med hensyn til slokkevannforsyning, VA.
- Eventuelt skjermingstiltak, vegetasjonsskjerm.
- Eventuelt utbyggingsrekkefølge dersom kun deler skal tas i bruk.

12. Utbyggingsavtale og felles behandling av plan- og byggesøknad

- Behov for utbyggingsavtale? Nei
- Behov for felles/parallell behandling av plan- og byggesak? Nei

13. Samarbeid og medvirkning

13.1 Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet?

Barn og unges interesser er uavklart ift. nærlekeplass/nærmøteplass og den faktiske bruken eller framtidig bruk.

13.2 Hvilke berørte offentlig organer og andre interessenter skal varsles om planoppstart?

- Barn og unges talsperson
- Miljørettet helsevern IKS
- Horisont
- Mattilsynet
- Vanlig varslingsliste

13.3 Hvordan skal medvirkning og samarbeid organiseres?

- Åpent møte ved varsel om oppstart, gjerne på planområdet
- Åpent plankontor i høringsperioden, kommunens oppgave
- Planforum vurderes etter varsel om oppstart

14. Kommunens anbefaling av planinitiativet

Utvalget for teknisk drift og plansaker vedtok i møte 13.04.2026 at planinitiativet ikke skulle stoppes. Planinitiativet ble stoppet av kommunedirektøren i brev 13.02.2026. Saken ble løftet politisk etter ønske fra forslagsstiller.

15. Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsling	Mai 2026
Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag	Vinter 2026
Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker	

16. Gebyr mm.

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Gebyr for behandling av plansaker finner du [her](#).

For 2026 er gebyrene som følger:

2.13 Forslag til reguleringsplaner (pbl. § 12)

Grunngebyr:

Grunngebyr for behandling av detaljplaner, jfr. pbl. § 12-3: kr 74.820

Gebyr per påbegynte dekar:

Planer for områder som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål, samt øvrige planer som legger opp til byggeområder med %BYA over 30%: kr 4.100

Øvrige planer: kr 2.080

Gebyr for vegplaner – dvs. når hovedformål er å legge til rette for vegtiltak, hvor veglengden overstiger 1,0 km, regnes i tillegg til grunngebyret per påbegynte 500 meter: kr 10.460

2.14 Forslag til endringer av reguleringsplaner (pbl. § 12)

For endringer av reguleringsplan, der eksisterende planmaterieell revideres, regnes 50 % av gebyr i punkt 2.13. Minimumsgebyr: kr 37.410

For mindre endring av plan, jfr. pbl. § 12-14, regnes 25 % av gebyr i punkt 2.13. Minimumsgebyr: kr 18.710

2.15 Konsekvensutredninger (pbl. §§ 12 og 14):

Reguleringsplaner som krever utarbeidelse av egen konsekvensutredning, gebyrlegges tilsvarende som øvrige reguleringsplaner, men med et påslag på 30 %.

2.16 Avviste reguleringsplaner og planprogram:

For reguleringsplaner, planprogram eller konsekvensvurderinger som må returneres før politisk behandling, grunnet feil og mangler i innsendt materiale: Gebyr etter punkt 2.13 – 2.15 kommer i tillegg når revidert planmateriale sendes inn for ny behandling. kr 18.710

17. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom kommunen ikke mottar kommentarer eller motforestillinger 7 virkedager etter møtet, ansees møtereferatet som godkjent.