



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2025/8974-1

Saksbehandler: Elisabeth Konings

Sakens gang

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

Utvalg for teknisk drift og plansaker

Endring av områdereguleringsplan Rådhuskvartalet med nærområder 2026 etter forenklet prosess

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Vestre Toten kommune sender forslag til «endring av områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet med nærområder 2026» på høring. Endringen behandles etter forenklet prosess. Høringen annonseres og sendes til berørte myndigheter og naboer.
2. Utvalg for Teknisk Drift og Plansaker gir administrasjonen mandat til å:
 - a. Vurdere merknader som kommer inn i høringen og sluttbehandle saken.
 - b. Godkjenne situasjonsplan for utbyggingsområdet BAA1.
3. 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 vedlegg 1 Bestemmelser (inkludert vedleggene)

- 2 Vedlegg 2 Endringsbeskrivelse (inkl. vedleggene)
- 3 Vedlegg 3 Planbeskrivelse områderegeringsplan Rådhuskvartalet, endring 2020
- 4 Vedlegg 4 Plankart
- 5 Vedlegg 5 Grunnlag for planavklaring 31.08.2025

Historikk

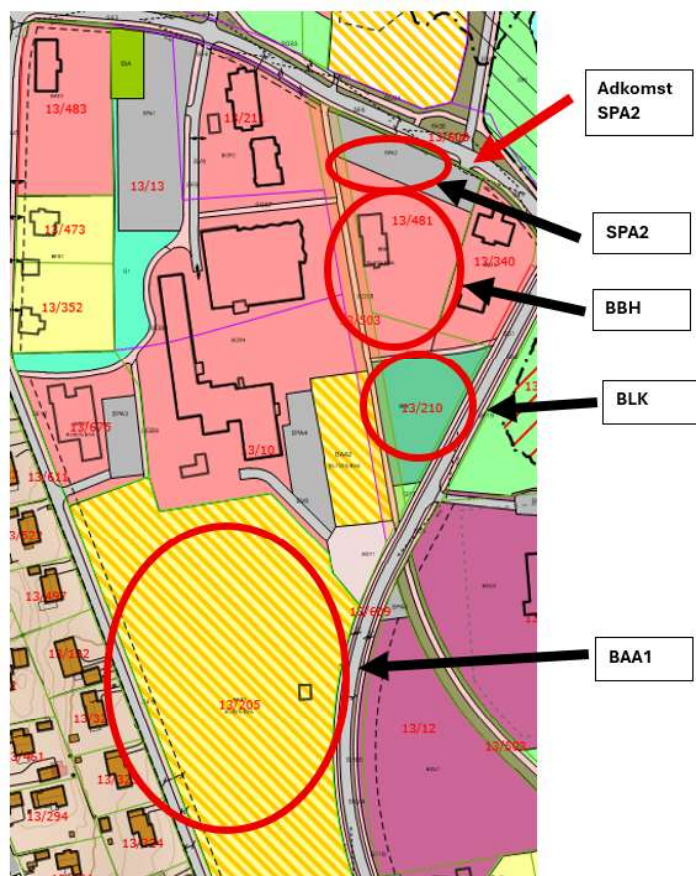
Områderegeringsplan for Rådhuskvartalet ble vedtatt i kommunestyret 21. juni 2018. Det har vært mindre endringer i 2019, 2022, 2024 og 2025.

I utvalgsmøte den 15. desember 2025 ble det behandlet en mindre endring ifm. plassering av «Bolin». Det er valgt å behandle saken om «Bolin» separat for å forhindre eventuelt forsinkelse av utbygging av området BAA1.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre gode forbindelser og sammenheng mellom områdene som skal utvikles:

- Utbygging av den gamle skoletomta (BAA1)
- Ny barnehage (BBH)
- Lek- og aktivitetsområde (BLK)

Områdene er vist i utklippet fra gjeldende plankart nedenfor.



Figur 1: Gjeldende plankart med utbyggingsområdene BAA1, BAA2, BLK

Bakgrunn for saken

Flere arealer innenfor områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet er under utvikling.

Følgende forhold gjør det nødvendig å endre planen:

- Utbyggingsområdet skoletomta (BAA1)
- Adkomst til barnehagen (BBH)
- Adkomstveg til SPA3 og BAA1 ved avlastningssenteret

Nærmere begrunnelse for disse forholdene er beskrevet i §3 endringsbeskrivelse (vedlegg 2).

Krav i gjeldende områdereguleringsplan

Områdereguleringsplanen for Rådhuskvartalet stiller ingen krav om detaljregulering for utbygging av skoletomta (BAA1). Det betyr at en byggesøknad kan godkjennes dersom den følger områdereguleringsplanen.

Planbestemmelsene setter likevel noen krav:

- § 4.1 Situasjonsplan: Før det kan gis rammetillatelse, skal det foreligge en godkjent situasjonsplan. (§ 4.2 beskriver hva planen skal inneholde og krever en utdypende utomhusplan.)
- § 4.2 og § 4.7: Støy skal utredes faglig.
- § 4.6: Det skal utarbeides en plan for vann/avløp/overvann (VAO) ved etablering av nye byggeområder.
- § 4.9: Det skal utarbeides en teknisk vegplan.

Disse kravene blir nærmere forklart i §4 endringsbeskrivelse (vedlegg 2).

Foreslåtte endringer og kommunendirektørens foreløpige vurdering

Situasjonsplanen (og tilhørende skisser) avviker fra gjeldende områdereguleringsplan. Det er i tillegg oppdaget noen feil/uklarheter i bestemmelser. Utbygger for området BAA1 har noen ønsker som ikke helt i tråd med gjeldende områdereguleringsplan, men som er likevel er i tråd med intensjon av planen. Videre ønsker kommunen å presisere bestemmelser mht rekkefølgekrav og vil ha mer fleksibilitet mht adkomst parkering(SPA2) til barnehagen (BBH).

Kort oppsummert gjelder det følgende punkter:

Avvik situasjonsplan/utomhusplan og skissene:

- a) §4.6 krav til 50% grønne tak.
- b) §5.10 krav til forretning eller publikumsrettet virksomhet i bebyggelse på gateplan som henvender seg mot offentlig uterom.
- c) §5.10 byggehøyder for skoletomta BAA1
- d) §5.10 siktlinjer
- e) §5.10 byggegrense/byggelinjer
- f) §5.10 tilkomst til skoletomta (BAA1)
- g) §6.4 bruk av gatetun
- h) Flytting av formålsgrensen mellom skoletomta (BAA1) og rådhuset (BOP4) pga. bygging av en støttemur.

Feil/uklarheter i bestemmelsene:

- a) §4.8 privat uteoppholdsareal

- b) §4.8 felles uteoppholdsareal
- c) §5.3 adkomstveg til SPA3 og BOP3 (avlastningssenteret) har ingen formålsnavn eller bestemmelser.

Utbyggers ønsker:

- a) §5.10 bygg av et felleshus
- b) §5.10 lik utforming av solskjerming og innglassing
- c) §5.10 likt fasademateriale for underetasje/sokkeletasje som bygget

Presisere enkelte punkter i bestemmelsene:

- a) §4.1 rekkefølgebestemmelser
- b) §5.1 overskrifter i bestemmelse

Adkomst til parkeringen ved barnehagen (SPA2)

- §6.10 mer fleksibel adkomst til SPA2

Avvik situasjonsplan/utomhusplan og skissene

a) Grønne tak (§4.6)

Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan § 4.6 med overskrift «Vann – og avløpsnett/ overflatevann/slukkevann» sier blant annet: *«Det skal minimum være 50% grønne tak på alle bebygde tomtestriper, i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker og trær, for bl.a. midlertidig absorpsjon av overvann.»*

Grønne tak absorberer og holder tilbake nedbør, noe som bidrar til å forsinke avrenningen og avlaste overvannssystemet. Grønne tak binder støv og holder taket kjølig om sommeren selv ved ekstreme temperaturer. Beplantede tak øker det biologiske mangfoldet og skaper økologisk verdifulle erstatningshabitater.

Grønne tak varierer i kompleksitet og vedlikeholdsbehov. Ekstensive grønne tak, som domineres av sedumplanter, er lette og krever minimalt med vedlikehold. Intensive grønne tak kan inkludere et bredt spekter av planter, inkludert busker og trær, men krever mer stell og veier mer. Semi-intensive grønne tak ligger et sted mellom disse to når det gjelder vekt, stell og plantearter.

Reguleringsbestemmelser åpner for både intensive og ekstensive grønne tak. Når områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet ble vedtatt i 2018 er grønne tak satt inn som ambisjon. Planavdelingen er ikke kjent med at det er gjennomført prosjekter i Vestre Toten kommune hvor det er realisert grønne tak. Kommunen har derfor ikke noe erfaring med dette i forhold til for eksempel snøforhold, ising og vedlikehold. Minimumskrav til 50% grønne tak på alle takflater er derfor trolig et urimelig høyt krav. Videre kan kravet til 50% grønne tak hindre utnyttelse av tak til terrasser og til eventuelt variasjon i takform. Det er ønskelig å fjerne kravet til 50% grønne tak.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

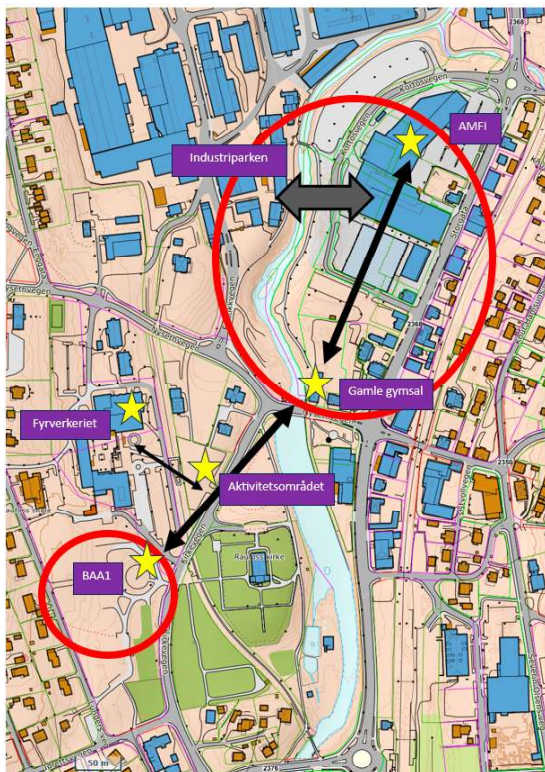
Følgende avsnitt fjernes i § 4.6 bestemmelser: *«Det skal minimum være 50% grønne tak på alle bebygde tomtestriper, i form av sedummatter og/eller gress samt innslag av busker og trær, for bl.a. midlertidig absorpsjon av overvann.»*

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren slutter seg til administrasjonens vurdering. Kommunedirektøren vil åpne opp for grønne tak, men ønsker ikke å sette dette som et konkret krav i bestemmelsene.

b) Forretning eller publikumsrettet virksomhet i bebyggelse på gateplan som henvender seg mot offentlig uterom. (§5.10)

Bestemmelsene § 5.10 sier at *«I områdene BAA1, BAA2 og BAA4 skal bebyggelsen på gateplan som henvender seg mot offentlig uterom ha forretninger eller annen publikumsrettet virksomhet.»* Tankegang bak disse bestemmelser mht område BAA1 er at det kunne være publikumsrettet virksomhet langs Kirkevegen for å få en aktiv fasade langs Kirkevegen. I praksis er det vanskelig å få aktivitet i bygninger som ligger litt utenfor sentrumskjernen. Det er allerede en utfordring å få fylt opp lokalene i Storgata. I utgangspunktet er det viktig med liv i sentrumsområdene, både når det gjelder Rådhuskvartalet, Storgata, Brubakkenkvartalet og åpne områder i industriparken. Disse områdene ønsker kommunen å knytte bedre sammen. Med gode forbindelser og aktivitet i de riktige områdene er dette nøkkelen til å få det til. For å få gode forbindelser mellom Rådhuskvartalet og Brubakkenkvartalet er det viktig med aktivitet i nordøstre hjørne av skoletomta (BAA1). Conceptor vil benytte den delen av planområdet for å samle publikumsrettet virksomhet på ett sted i utbyggingsområdet.



Figur 9 Visualisering av forbindelser som kan gi synergier mellom områdene

I tråd med bestemmelser i §5.10 kan det etableres flerfunksjonelle bygg innen arealkategoriene: bolig, forretning, tjenesteyting, undervisning, institusjon, forsamlingslokale, administrasjon, kontor og bevertning.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

§ 5.10 endres til:

«I område BAA1 skal bygningen i nord/øst hjørnet, angitt på situasjonsplan/utomhusplan (vedlegg1) som «næring», ha forretning/tjenesteyting/undervisning/institusjon/forsamlingslokale/administrasjon/kontor/bevertning på gateplan. Det er tillatt med boliger, forretning eller annen publikumsrettet virksomhet på øvrige etasjer.

I områdene BAA2 og BAA4 skal bebyggelsen på gateplan som henvender seg mot offentlig uterom ha forretninger eller annen publikumsrettet virksomhet.»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren støtter administrasjonens vurdering og mener det er viktig å utvikle et attraktivt sentrumsområde.

c) Byggehøyder for skoletomta (BAA1) (§4.4)

Gjeldende områdereguleringsplan sier følgende om byggehøyder:

§ 4.4. Utnyttingsgrad og byggehøyder: «*Maksimal tillat byggehøyde er 15 meter (gesims) over gjennomsnittlig ferdig planert terreng hvis ikke annet er oppgitt under de enkelte byggeområdene.*» For området skoletomta (BAA1) er ikke annet angitt.

Bakgrunnen for høydebestemmelsen var et ønske om god utnyttelse av de sentrumsnære arealene, og mulighet for å bygge 5 etasjer. I følge § 12-7 i TEK17 kreves det at rom for varig opphold skal ha en min. høyde innvendig på 2,4 meter. Tekniske installasjoner og etasjeskiller kommer i tillegg. I gjeldene plan er det derfor antatt at 3 meter per etasje er tilfredsstillende (til sammen 15 meter) for å oppnå 5 etasjer.

15 meters byggehøyde skal måles fra «*gjennomsnittlig planert terreng*». I praksis betyr dette at utbygger kan danne en **ny** terrenghøyde ved å fylle opp planområdet. Endelig høyde på bebyggelsen er altså ikke 15 meter fra dagens terreng, men fra ferdig planert terreng. Høydeforskjellen i dagens terreng er ca. 9 meter fra nordvest til sørøst.

For å få en god utnyttelse av de sentrumsnære arealene er det i bestemmelsene § 5.10 sagt at «*Minimum grad av utnytting skal være 40% BYA. Maksimum utnytting skal være 80% BYA*». I foreliggende forslag til situasjonsplan er BYA 60%. I et tidligere utkast var det tegnet inn en ekstra bygning. Dette virket veldig trangt, og det viste seg at det hverken ble nok uteoppholdsareal tilgjengelig eller areal nok ifm. håndtering av overvann. Maks. utnyttingsgrad er dermed ikke realistisk å oppnå, og i forslaget til ny situasjonsplan er derfor ett bygg tatt ut av planene.

For å kompensere for bygget som er tatt ut har kommunen ønsket å imøtekomme utbygger noe mht. antall boenheter. Dette er gjort ved at en har sett på en tilbaketrukket, ekstra etasje på noen av byggene der dette kan være hensiktsmessig. For å få til dette er det foreslått at hver av byggene i situasjonsplanen får en fastsatt kotehøyde (meter over havet). Dette vil gi en mer forutsigbarhet for alle som blir påvirket av bebyggelsen.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

I § 5.10 er følgende tilføyet til bestemmelsene: «Byggehøyde. Maksimalt tillatt byggehøyde per bygg innenfor området BAA1 er angitt i kotehøyde moh i vedlegg 6. For alle bygninger innenfor området BAA1, med unntak av bygning A, skal øverste etasje være minimum tilbaketrukket 1 m. fra fasadeliv, fra minst 1 side. Det er tillatt med takterrasse.»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Utnyttelsesgraden på inntil 80 % BYA er noe høy mht. å ivareta gode utearealer, luft og lys. For å opprettholde god utnyttelse i området vurderes det slik at deler av området kan tåle en ekstra, tilbaketrukket etasje. For å få til dette er det nødvendig å endre høydebestemmelsene. Høyden på byggene må være forutsigbart, samt hvordan de forholder seg til omkringliggende bebyggelse. Derfor er det valgt å endre høyde-bestemmelsene fra «maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng» til «maksimal kotehøyde (moh)». Høydene er angitt i situasjonsplanen på hvert enkelt bygg. Ekstra, tilbaketrukket etasje er lagt inn på bygning C, D og K hvor det påvirker solforholdene minst, spesielt med tanke på eksisterende boliger i nabolaget.

I figuren under er det visst blokkbebyggelse med maks kotehøyde (moh). Med unntak av bygg A har alle bygninger en øverste etasje som er tilbaketrukket fra minst 1 side.



Figur 2 Situasjonsplan med angitte maks kotehøyde per bygg

d) Siktlinjer (§5.10)

Bestemmelsene § 5.10 setter krav til forbindelse mellom Kirkevegen og Lunders veg. I tillegg til en siktlinje. «Gjennom BAA1, mellom Lunders veg og Kirkevegen, skal det etableres en gang- og sykkelveg med minimum 3 meters bredde. Det skal være siktlinje mellom vegene og endepunkt i øst skal være så nært opp til gatetunet SGT1 som mulig.»

Formålet med bestemmelsen er å skape gode forbindelser mellom Rådhuskvartalet og boligområdene i vest, og mellom sentrum og anleggene i Raufosskogen. I prosessen mot ferdig situasjonsplan/utomhusplan, viste det seg at en slik siktlinje er vanskelig å få til. Årsaken er både høydeforskjeller i terrenget og arealutnyttelse. I situasjonsplanen/utomhusplan er det lagt vekt på å skape en god forbindelse mellom Kirkevegen og Lunders veg. En gangveg blir etablert gjennom området og danner en forbindelse mellom Lunders veg og Kirkevegen.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

I §5.10 blir følgende fjernet: «og sykkelveg med minimum 3 meters bredde. Det skal være siktlinje mellom vegene og endepunkt i øst skal være så nært opp til gatetunet SGT1 som mulig.»

Det vil gjenstå: «Gjennom BAA1, mellom Lunders veg og Kirkevegen, skal det etableres en gangveg.»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren ser at det er vanskelig å få til tydelige siktlinjer i en fortettingsområdet med høydeforskjell og slutter seg til administrasjonens vurdering at det er viktig med en gangforbindelse.

e) Byggegrense/byggelinjer (§5.10)

Bestemmelser § 5.10 sier følgende om byggegrenser og byggelinjer:

«Byggegrenser er satt i plankartet med 10 meter fra midtlinje i veg.»

«BAA1 har byggelinje mot SF sitt sideareal, samt mot gatetun SGT. BAA3 og BAA4 har byggelinjer mot alle tilstøtende areal»

Ved utarbeidelse av situasjonsplan og utomhusplan ble det klart at byggelinjen for BAA1 ikke er hensiktsmessig. Det er behov for en mer presis bestemmelse for området.

Det foreslås å innføre:

- en byggegrense for hele BAA1
- egne bestemmelser for utragende bygningsdeler, plassering av renovasjon, bakkeparkering, trafobygg og støttemur utenfor byggegrensen

Byggegrensen på 10 meter fra senterlinjen veg gjelder fortsatt for Idrettsvegen og Lunders veg, og er nå vist i plankartet for tydelighet.

Langs Kirkevegen var det opprinnelig planlagt forretninger eller annen publikumsrettet virksomhet på bakkeplan. For å skape mer synergi i sentrum, er virksomheten samlet på ett sted i området. Langs Kirkevegen blir det derfor boliger på bakkeplan.

For å sikre begrenset innsyn og areal til overvannshåndtering er det satt en byggegrense 10 meter fra senterlinjen langs Kirkevegen. Det er også lagt inn byggegrense mot Gatetun SGT for å gi plass til overvannshåndtering.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

Det forslås å:

- endre midtlinje veg til senterlinje veg.
- fjerne del om byggelinje BAA1.
- sett inn bestemmelser om byggegrense for BAA1

Det er foreslått å endre bestemmelse om byggegrense og bygglinjer som følgende:

«Byggegrenser er satt i plankartet med 10 meter fra senterlinje i veg.

For området BAA1 er det:

- *satt byggegrenser i plankartet*
- *tillatt med utkragende bygningsdeler til maksimal 150 cm utover byggegrense.*
- *tillatt med renovasjon utenfor angitt byggegrense etter godkjent utdypende utomhusplan.*
- *tillatt med bakkeparkering, trafobbygg og støttemur i nord, utenfor angitt byggegrense mot BOP3 (avlastningssenteret) og BOP4 (Rådhuset) etter godkjent utdypende utomhusplan.*

BAA3 og BAA4 har byggelinjer mot alle tilstøtende areal.»

Følgende foreslås endret i plankar

Det er satt inn byggegrenser i BAA1 i plankart.

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren mener at de foreslåtte endringene er nødvendig for å oppnå en god struktur ved Gatetun, i nord og langs Kirkevegen.

f) Tilkomst til BAA1 (§ 5.10)

Bestemmelse §5.10 regulerer at tilkomst fra BAA1 skal skje fra veg SKV5 (Lunders veg) eller SKV4 (Kirkevegen). Gjennom arbeidet med situasjonsplan/utomhusplan har det vist seg hensiktsmessig å bruke eksisterende adkomst for varelevering til

rådhuset. Denne går i dag over Gatetun og kan benyttes til innkjøring til parkeringsanlegget under bakken.

Det foreslås også å bruke eksisterende adkomst til parkering SPA3 via BOP3 (avlastningssenteret i Lunders veg) for parkering til de kommunale boligene som er planlagt i bygg A.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

§ 5.10 endres som følgende: «*Tilkomst til BAA1 skal skje fra veg SV5 eller via veg SKV4 eller BOP3 anvist med avkjørselspil, eller via gatetun SGT1.*»

§ 5.3 endres som følgende: «*BOP3 er område satt av til dag- og avlastningssenter. Det tillates adkomst til BAA1 via veg inn på BOP3. Adkomsten til BAA1 kan kun benyttes for bebyggelsen helt nord i BAA1 i tråd med godkjent situasjonsplan for BAA1.*»

Følgende foreslås endret i plankart

Adkomst til SPA3 har ingen formålsnavn eller bestemmelser. Det er foreslått å endre adkomstveg til BOP3, slik at adkomsten kan være litt mer fleksibel i forhold til bredde, etablering av grøfter, innsvingradius osv.

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren mener at de forslåtte endringer er hensiktsmessig og godt gjennomtenkt i forhold til arealbruk.

g) Gatetun SGT (§5.10)

I §5.10 er området regulert til offentlig gatetun (SGT).

Bestemmelsene sier at gatetunet primært skal brukes til opphold, gang- og sykkeltrafikk, men at kjøring til eiendommene er tillatt.

Området med formål gatetun (SGT) er kommunalt eid og skal være en forbindelse mellom utbyggingsområdet BAA1 og aktivitetsområdet (BLK). Utgangspunktet er et shared space-område, som betyr at området kan ha flere funksjoner.

Adkomst for varelevering til rådhuset ligger i dag innenfor formålet gatetun (SGT). Denne adkomsten er også tenkt brukt til innkjøring til parkeringskjelleren for BAA1. I tillegg er det ønskelig at området kan brukes til overvannstiltak.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

Det foreslås å fjerne «og kjørevege» og erstatte dette med «adkomst til parkeringskjeller og varemottak for området BAA1 og varemottak for BOP4 /rådhuset. Gatetun kan også brukes til etablering av overvannstiltak.»

Det er foreslått å endre bestemmelse om gatetun mht spesifikt bruk som følgende:

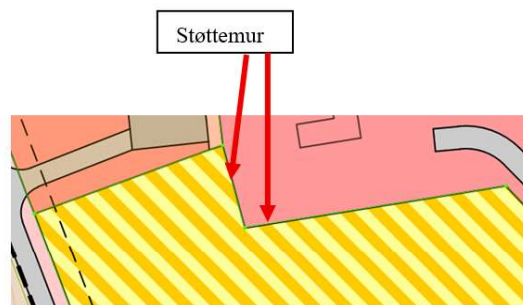
«Gatetun skal primært brukes til opphold, gang- og sykkeltrafikk, men det tillates kjøring til eiendommene, adkomst til parkeringskjeller og varemottak for området BAA1 og varemottak for BOP4 /rådhuset. Gatetun kan også brukes til etablering av overvannstiltak.»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren støtter administrasjonens vurdering og mener at en mer spesifikk beskrivelse om bruk av gatetun SGT er ønskelig. Foreslått endring av bestemmelse er i tråd med framtidig bruk.

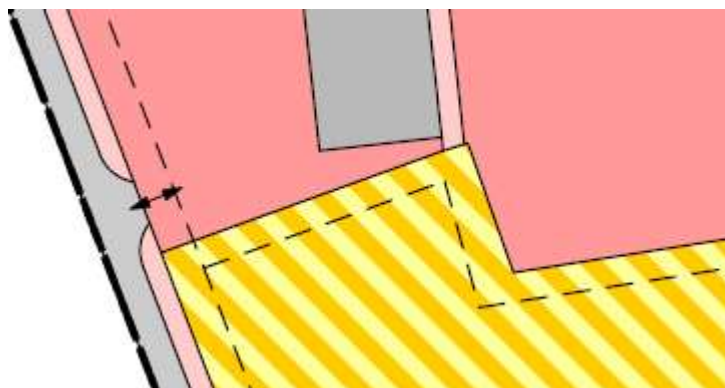
h) Flytting av formålsgrensen mellom BAA1 og BOP4 (rådhuset) pga bygging av en støttemur.

For å ta opp høydeforskjellen i terrenget må det bygges en støttemur. Muren bygges langs eiendomsgrensen, som også er formålsgrensen. På grunn av hellingen vil deler av muren ligge innenfor arealformål BOP4 (Rådhuset). Formålsgrensen justeres derfor slik at støttemuren plasseres innenfor formål BAA1. Eiendomsgrense blir justert etter at muren er oppført.

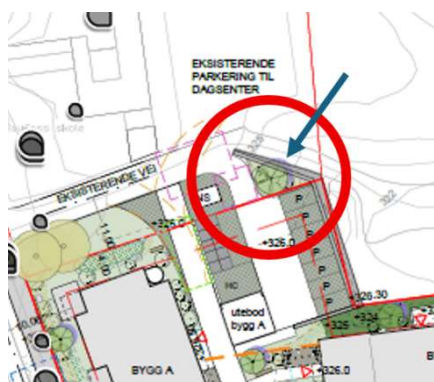


Følgende foreslås endret i plankart

Utklipp av foreslått endring:



En del av støttemuren blir plassert utenfor formål BAA1 på kommunal eiendom. På den delen vil eiendomsgrense ikke bli justert fordi kommunen trenger areal ifm eventuell justering av felles adkomstveg til SPA3 og BAA1. Kommunen skriver en avtale med utbygger mht eventuell tilpassing av adkomstveg og slik at muren kan bygges på kommunal eiendom. Det forutsettes at støttemuren ikke vil hindre drift av rådhuset og adkomst til SPA3 og BAA1.



Støttemuren berører BOP3, BOP4, SGS9, SPA3.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

I følgende paragrafer i bestemmelser § 5.3 - BOP3/BOP4, § 6.5 - SGS9, § 6.10 - SPA3, foreslås det å tilføye følgende bestemmelser: «*Innenfor (BOP3/BOP4, SGS9, SPA3) er det tillatt med en støttemur som vist på situasjonsplan/utomhusplan for BAA1 (vedlegg 1).*»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren slutter seg til vurdering av administrasjonen at:

- det er ønskelig å utvide formålsgrensen fra BAA1 på bekostning av BOP4, for å sikre at støttemuren faller innenfor formål BAA1.
- det er ønskelig å legge til rette at støttemuren kan etableres under nevnte forutsetningene utenfor BAA1 i nord/vest.

Feil/uklarheter i bestemmelsene

Det er oppdaget noen feil i bestemmelser:

- Angående privat og fellesuteoppholdsareal.
- Adkomstveg til BOP3 og SPA3 har ingen formålsnavn eller bestemmelser.
- Det er ikke satt in støysone for Kirkevegen i plankartet.

a) Privat uteoppholdsareal (§4.8)

§4.8 under b i bestemmelser angir at minsteuteoppholdsareal (MUA) for leilighet er 50m² pr boenhet. Det er en skrivefeil. I gjeldende og nye kommuneplan (under arbeid) er MUA for leilighet satt på 6m² pr boenhet.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

Det foreslås å fjerne 50m² under b og sette inn 6m². Det er foreslått å endre bestemmelse som følgende: «*b) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for leilighet er 6m² pr boenhet.*»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren mener det er ønskelig å endre bestemmelse for å rette opp skrivefeilen.

b) Felles uteoppholdsareal (§4.8)

Det mangler bestemmelser om felles uteoppholdsareal.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

Det foreslås å tilføye følgende bestemmelse som er i tråd med kommuneplan:

«Minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles uteoppholdsareal er 15m² per boenhet.

Minst felles uteoppholdsareal er 150m².»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren mener det er ønskelig å endre bestemmelse for å rette opp skrivefeilen.

c) Støysone Kirkevegen

Støy er utredet for området BAA1.

Følgende foreslås endret i plankart

Støysone for Kirkevegen er satt inn i plankartet.

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren mener det er ønskelig å sette inn støysone for Kirkevegen i plankartet.

Utbyggers ønsker

Utbygger for området BAA1, Conceptor, ønsker å skape et attraktivt boligområde med høy kvalitet, der folk trives både å bo og oppholde seg. De planlegger et felleshus i nord og et fellesområde i sør.

Conceptor ønsker:

- lik utforming av solskjerming og innglassing
- at underetasje/sokkeletasje kles med samme fasademateriale som resten av bygningen

Utbygger er innforstått med at de ovenfor nevnte ønsker skal forankres i reguleringsbestemmelsene.

a) Fellesthus

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

Det tilføyes følgende bestemmelse i §5.10 «*Fellesthus Det skal bygges 1 fellesthus i nord, som angitt på situasjonsplan/utomhusplan vedlegg 5. Minimum 140m². Mønehøyde kan være maksimum 331 moh. I sør er det tillatt med ett bygg til fellesbruk, som angitt på situasjonsplan/utomhusplan vedlegg 5. Mønehøyde er maksimalt 327,40 moh. Bygget i sør kan også erstattes med fellesareal i en boligblokk.*»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren mener det er ønskelig å etablere et fellesthus og/eller et fellesområde innenfor utbyggingsområdet skoletomt (BAA1). Initiativet til et fellesthus er helt i tråd med prinsippene i Connected Living og et aldersvennlig samfunn.

b) Solskjerming og innglassing

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

Det tilføyes følgende bestemmelse i §5.10 «*Solskjerming og innglassing Gjennomføring og utførelse av solskjerming og innglassing skal være lik (mht blant annet farge og materiale) for hvert enkel bygg.*»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren mener at det er ønskelig med god utforming og estetikk i området BAA1. Lik utforming av solskjerming og innglassing bidra til dette.

c) Fasademateriale underetasje/sokkeletasje

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

Det tilføyes følgende bestemmelse i §5.10 «*Underetasje/sokkeletasje*

Underetasje/sokkeletasje skal kles med samme fasademateriale som resten av bygningen.»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren mener at det er ønskelig med god utforming og estetikk i området BAA1. En bestemmelse som fastsetter samme fasademateriale for en underetasje/sokkeletasje som resten av bygningen bidrar til dette.

Presisere enkelte punkter i bestemmelsene for å sikre klarhet og forutsigbarhet

I §5.10 er det satt inn overskrifter i bestemmelser slik at bestemmelser er bedre lesbart og at det er tydelig hva det gjelder. Rekkefølgebestemmelser i §4.1 er mer spesifisert.

a) Rekkefølgebestemmelser (§4.1)

§4.1 innebærer rekkefølgekrav før rammetillatelse og rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Området BAA1 blir ikke bygget ut med en gang. Det er viktig at felles uteoppholdsareal og overvannstiltak blir sikret etablert i tråd med den delen som blir bygget ut.

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

I § 4.1 blir det foreslått å endre under rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse BAA1-4 til BAA2-4.

I §4.1 blir foreslått å tilføye følgende bestemmelse:

Under rekkefølgekrav før rammetillatelse gis «*For område BAA1 skal andel av felles uteoppholdsareal og andel av felles overvannsanlegg vist i situasjonsplanen, avklares for hver byggesøknad før rammetillatelse kan gis.»*

Under rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse «*For område BAA1 skal den andelen felles uteoppholdsareal som er avklart i byggetillatelsen ferdigstilles før ferdigattest/ midlertidig bruksareal kan gis.»*

«Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal overvannstiltakene som er avklart i byggetillatelsen være etablert.»

I §4.1 blir foreslått å fjerne følgende bestemmelse under rekkefølgekrav før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse *«Ved ferdigstilling i vinterhalvåret, kan det gis utsettelse for ferdigstilling av uteoppholdsarealer til påfølgende sommer, senest innen 1. juli.»*

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren slutter seg til administrasjonens vurdering og mener at det må sikres ferdigstilling av fellesareal og overvannstiltak.

Adkomst SPA2

Adkomst til parkeringa ved barnehagen (SPA2) er eksplisitt angitt på plankart med innkjørsel til SPA2 fra Nysethvegen (SKV3). Adkomst til den fremtidige barnehagen (BBH) er ikke avklart enda.



Adkomst SPA2

Følgende foreslås endret i bestemmelsene

I §6.10 blir tilføyet følgende: «Adkomst er vist i plankartet, men kan vurderes når planen for barnehagen i området BBH blir utarbeidet.»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering

Kommunedirektøren mener at det er ønskelig med fleksibilitet ift adkomst til SPA2. Det jobbes med et forprosjekt for den nye barnehagen og adkomst til SPA2 fra Nysethvegen kan være vanskelig ift. høydeforskjell i terrenget. Det er derfor ønskelig at adkomst til SPA2 kan vurderes nærmere i prosjekteringsprosessen.

Dokumentene mindre endring etter forenklet prosess

Mindre endring etter forenklet prosess består av følgende dokumentene:

- Bestemmelser
- Endringsbeskrivelse
- Gjeldende planbeskrivelse
- Plankart

De foreslåtte endringer i bestemmelser er vist i vedlegg 1. Endringer er vist i rød skrift. Planbeskrivelse som ble vedtatt ved områdereguleringsplan gjelder fortsatt for hele planområde. Endringsbeskrivelsen gir begrunnelsen for mindre endring etter forenklet prosess. (vedlegg 2) og innebærer i stor grad sammen informasjon som saksframlegget.

Plankart

Følgende endringer er gjennomført i plankartet:

- Adkomst til SPA3 har fått formål BOP3. Adkomst er vist med en pil.
- Det er satt inn byggegrense innenfor formål BAA1.
- Formålsgrensen mellom BAA1 og BOP4 er flyttet litt slik at støttemur vil ligge innenfor BAA1.
- Det er lagt inn hensynssone støy for Kirkevegen.

«Næringsbygg»

I dokumentet fra NSW, datert 31.08.2025, «Grunnlag for planavklaring mht. rammesøknad» (vedlegg 5), foreslås det å ta inn hotell/overnattingsformål i § 5.10 – bebyggelsesformål for BAA1.

Dette ønsket er ikke tatt med i endringen etter forenklet prosess. Kommunen mener at et slikt formål utløser en full reguleringsprosess. Per i dag finnes det ingen konkrete aktører som ønsker å etablere seg her. Utbygger er innforstått med at bebyggelsesformålet for næringsbygget forblir uendret.

Eiendomsforhold

Ved flytting av formålsgrensen mellom BAA1 og BOP4 vil det også bli en endring i eiendomsgrensa. Etter at støttemuren er etablert kan det gjennomføres en

grensejustering, og Conceptor blir eier av 'utvidet' BAA1 området.

Lovgrunnlag og saksgang

Områdereguleringsplan

Plan og bygningsloven § 12-2

§ 12-2. Områderegulering

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering og kreve at private utarbeider forslag til områderegulering for konsesjonspliktige vindkraftanlegg etter [energiloven](#). For områdereguleringer for vindkraftanlegg gjelder reglene om behandlingsmåten for private reguleringsplanforslag i § 12-3 andre ledd, § 12-8 og § 12-11.

0 Endret ved lover [19 des 2014 nr. 91](#) (ikr. 1 jan 2015 iflg. [res. 19 des 2014 nr. 1727](#)), [21 juni 2017 nr. 97](#) (ikr. 1 juli 2017 iflg. [res. 21 juni 2017 nr. 834](#)), [16 juni 2023 nr. 73](#) (i kraft 1 juli 2023 iflg. [res. 16 juni 2023 nr. 896](#)).

Det er kommunen som er ansvarlig myndighet for en områdereguleringsplan (Pbl §12-2).

Endring av reguleringsplan

Plan og bygningsloven § 12-14

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Ved avslag på et forslag til endring av en reguleringsplan gjelder [§ 12-11](#) tilsvarende. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

0 Endret ved lover [19 des 2014 nr. 91](#) (ikr. 1 jan 2015 iflg. [res. 19 des 2014 nr. 1727](#)), [28 apr 2017 nr. 20](#) (ikr. 1 juli 2017 iflg. [res. 28 apr 2017 nr. 501](#)), [20 juni 2025 nr. 93](#) (i kraft 1 juli 2025 iflg. [res. 20. juni 2025 nr. 1328](#)).

Denne myndighet er delegert til Utvalg for Teknisk Drift og Plansaker (UTP).

Vurdering

Det kommer frem av plan og bygningslovens § 12-14 at det for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av

ny plan. § 12-14 andre ledd, redegjør imidlertid for at kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak sier loven at saken skal forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Hva som ligger i at endringene «ikke går utover hoveddrammene i planen» fremkommer det av rundskriv H-6/17, ikrafttredelse av endringer i Plan- og bygningsloven og Matrikkellova, at det må vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Det opplyses om at justering av grenser og arealformål som tidligere vil kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål.

Fra reguleringsplanveilederen fremkommer det at *«det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.*

Det må videre konkret i det enkelte tilfellet vurderes om endringen «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig». En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor.»

Kommunedirektørens foreløpige vurdering:

Kommunedirektøren mener at det har vært en grundig prosess mellom konsulent/arkitekt, utbygger og kommune i forbindelse med utbyggingen av Skoletomta/ området BAA1, og at de viktigste temaene er innarbeidet i situasjonsplanen.

Kommunedirektøren vurderer at det er nødvendig å legge inn fleksibilitet for adkomst til SPA2 og SPA3.

Kommunedirektøren mener at de avvikene fra områdereguleringsplanen som er foreslått er i tråd med intensjonen bak planen.

Mindre endring etter forenklet prosess – avvik fra gjeldende plan

Kommunedirektøren mener foreslåtte endringer i svært liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, slik loven krever for at endringsforslagene skal kunne behandles gjennom en forenklet planprosessen. Vilårene for en planbehandling etter plan og bygningslovens § 14-12 andre ledd er derfor oppfylt.

Før endring kan vedtas må den sendes på høring til berørte parter ref. pbl. §12-14. Utbygger Conceptor ønsker å komme i gang med 1. byggetrinn og har allerede sendt inn en rammesøknad. Arealplan har tett dialog med byggesak for å kunne gjennomføre en 'parallell prosess. Det vil si at områdereguleringsplanen er såpass detaljert at det er ikke nødvendig å sende ut et nabovarsel mht innkomne rammesøknad. Her gjelder høringsperiode ifm mindre endring.

Det er ønskelig med framdrift i saken derfor ber kommunedirektøren at Utvalg for Teknisk Drift og Plansaker gir mandat til administrasjonen for å sluttbehandle planprosess om mindre endring, foretatt at det ikke kommer vesentlige endringer eller innsigelsen i høringsperioden.

Konklusjon

Kommunedirektøren forslår at:

1. Vestre Toten kommune legger endring av områdereguleringsplan for Rådhuskvartalet med nærområder (2026) ut på høring etter forenklet prosess, og sender planen til berørte myndigheter og naboer.
2. Utvalg for Teknisk Drift og Plansaker gir administrasjonen mandat til å:
 - a. Sluttbehandle saken administrativt.
 - b. Godkjenne situasjonsplan for utbyggingsområdet BAA1, jf. § 4.1 i bestemmelsene.

3. 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.

Bjørn Fauchald

Kommunedirektør

Lise Bratland Hansen

Lise Bratland HansenPlansjef

plansjef