



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2024/9134-140

Saksbehandler: Renate Vestbakken

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for teknisk drift og plansaker Kommunestyret

Kommuneplanens arealdel - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar det foreliggende forslaget til kommuneplanens arealdel 2025-2035, jf. plan- og bygningsloven § 11-15
2. Kommunedirektøren får fullmakt til å rette tekniske feil etter vedtak

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Konsekvensutredning
- 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 6 Fortettingsstrategi
- 7 LNF-spredt, metode og prosess
- 8 Merknadsbehandling
- 9 Samlet merknader etter 1. gangs høring
- 10 Samlet merknader etter 2. gangs høring
- 11 Verneverdier i Raufoss-en gjennomgang av bevart bebyggelse
- 12 Boligplan
- 13 Beskyttelsesbestemmelser for Skjelbreia
- 14 Flomutredning for Eina sentrum
- 15 Strategi for overvannshåndtering

Bakgrunn for saken og planprosess

Kommunestyret vedtok 13.10.2021 planprogrammet for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Revisjonen er begrenset til de tema som kommunestyret vedtok gjennom planprogrammet i 2021.

Det ble med bakgrunn i planprogrammet utarbeidet forslag til kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel, som sammen ble lagt ut på høring av kommunestyret (sak 24/2023) i perioden 15.04.2023-10.06.2023. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt (sak 106/2023) 23.11.2023. Kommuneplanens samfunnsdel gir føringer og retning for arealdelen gjennom mål og strategier.

Planforslaget var på 1. gangs høring i perioden 15.04.2023-10.06.2023. På grunn av vakanser lå planarbeidet i bero til høsten 2024. Det ble fremmet flere innsigelser etter 1. gangs høring. Planforslaget ble omarbeidet og styrket med nye plandokumenter (fortettingsstrategi, LNF-spreddt og planbeskrivelse).

Planforslaget ble lagt ut på 2. gangs høring i perioden 10.09.2025-22.10.2025.

Det er i 2. gangs høring mottatt 30 innspill/merknader, hvorav Bane Nor fremmet 5 innsigelser og Statsforvalteren i Innlandet fremmet 2 innsigelser. Alle innspill er behandlet, vurdert og kommentert i dokumentet *Merknadsbehandling*.

Det ble til 2. gangs høring fremmet følgende innsigelser:

- Bane Nor:
 - § 2.1.5 - Bestemmelsesområde 14 på Reinsvoll
 - § 3.1- Baneformål, knyttet til ordlyd i bestemmelsen
 - § 1.4- Byggegrense vassdrag
 - § 1.5- Sikkerhet mot flom og skred
 - § 7.1.3- Faresone flomfare
- Statsforvalteren i Innlandet:
 - § 1.4- Byggegrense vassdrag
 - Manglende markering av sikringssone rundt storulykkebedrifter (hensynssone 190 *Annen sikringssone*)

Denne saken gjelder endelig vedtak av kommuneplanens arealdel. Vedtaket vil kunngjøres på kommunens hjemmesider og i avisannonse, samt at vedtatt plan blir tilgjengelig på hjemmesiden og gjennom vår kartløsning. Kommunestyrets vedtak av kommuneplanens arealdel kan ikke påklages, jf. Plan- og bygningsloven § 11-15.

I [saksutredningen](#) til 2. gangs behandling ble endringene mellom 1. gangs høring og 2. gangs høring beskrevet.

Innsigelsene

For at kommunestyret skal kunne vedta kommuneplanens arealdel må [innsigelsene](#) være løst. Innsigelsene gjelder ikke et avgrenset areal, og kan ikke unntas rettsvirkning. Utvalget for teknisk drift og plansaker (UTP) ga kommundirektøren fullmakt til å jobbe med innsigelsene for å komme til enighet (sak 79/2025).

Innsigelsene fra Statsforvalteren i Innlandet

1. § 1.4 – byggegrense langs vassdrag:

§ 1.4.1 Byggegrense langs vassdrag (Pbl § 11-9)

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller kommuneplan (§§2.2.1, 2.3.1, 5.3.1 og 5.4.1.), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i Pbl § 1-6, samt fradeling til slike formål langs vassdrag og innenfor følgende avgrensning:

1. i en sone på 100 meter fra Einafjorden
2. i en sone på 100 meter fra Hunnselva
3. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag
4. i en sone på 200 meter fra Skjelbreia

Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av tursti, toalett, gapahuk/gamme, bålplasser og badeplasser, for å ivareta allmennhetens bruk av strandområder og vann- og vassdrag, eller nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg, dette gjelder punktene 1,2 og 3

Bestemmelsen har en foreslått retningslinje som er knyttet til ordlyden i punkt. 3:

Retningslinje for § 1.4.1 nr. 3:

Med øvrige vann og vassdrag menes de som har vannformål i plankartet.

Retningslinjen var utarbeidet for å tydeligere definere hva øvrige vann og vassdrag er, da det erfaringsmessig gir utfordringer ved saker som omhandler små vassdrag der man er usikker på om det er årsikker vannføring. Statsforvalteren har innsigelse til formuleringen i retningslinjen ift. at mindre vassdrag ikke omfattes av byggegrenser med de foreslåtte definisjonene.

Kommunens vurdering og endringer: *Innsigelsen imøtekommes og det innarbeides ordlyd til bokstav 3 med årsikker vannføring.*

2. *Bruk av hensynssone 910 for reguleringsplaner som skal gjelde uendret (Industriparken)*

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til bruk av hensynssone 910 som gjelder reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret. Reguleringsplanen for Raufoss Industripark viser ikke sikringssone for storulykkevirksomhet, og derfor kan ikke reguleringsplanen videreføres uendret (mangler ivaretagelse av risiko – og sårbarhet). Statsforvalteren ber kommunen legge inn arealformål i tråd med reguleringsplanen (gjelder spesielt ift. vassdrag) og sikringssone for storulykkevirksomhet slik at dette fremgår av plankartet.

Kommunens vurdering og endringer: *Etter dialog med DSB og dialogmøte med innsigelsesmyndigheten er det enighet og Statsforvalteren trekker sin innsigelse for manglende bruk av hensynssone 910. DSB anbefaler at det ikke publiseres sikringssoner for storulykkevirksomheter i plankart.*

Innsigelsene fra Bane NOR

1. § 2.5.1 – Bestemmelsesområde Reinsvoll

Bane Nor har fremmet innsigelse til bruk av bestemmelsesområde 14 på Reinsvoll. Begrunnelsen er at Bane NOR har behov for fleksibilitet i benyttelsen av jernbanearealer på stasjonene sine. De mener de må kunne gjennomføre tiltak som er nødvendige for å

oppretholde en hensiktsmessig og effektiv drift av jernbanen og stasjonen. Slike tiltak er hjemlet i gjeldene reguleringsplan for området, som ble vedtatt i 2020. Bane Nor mener derfor det er uakseptabelt dersom denne stasjonsplanen i praksis oppheves eller det legges nye begrensninger for bruken av arealet. Videre mener Bane NOR at kulturminneverdiene på stasjonen er tilstrekkelig ivarettatt gjennom stasjonsplanen.

Kommunens vurdering og endringer:

Kommunen imøtekommer innsigelsen og tar ut bestemmelsesområde 14. Reguleringsplanen føres opp under bestemmelse § 1.2.1 – reguleringsplaner som skal gjelde uendret. Slik sikres kulturverdiene gjennom reguleringsplanen.

2. § 3.1 – Baneformål

Bane Nor har fremmet innsigelse til ordlyden i bestemmelse § 3.1:

§ 3.1 Bane (Pbl §11-9)

Det tillates drift og enkelt vedlikehold som trafikk- og signalsystem innenfor arealformålet uten utarbeidelse av reguleringsplan. Større tiltak krever reguleringsplan.

Retningslinje for baner:

Med større tiltak menes tiltak som kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn.

Begrunnelsen for innsigelsen er at Bane Nor mener formålet må romme arealbruk i tråd med eksisterende situasjon og med tillatt bruk i tråd med kart- og planforskriften. Bane Nor mener foreslått bestemmelse bidrar til forvirring omkring tillatt arealbruk og at kommunen må forholde seg til lovverkets bestemmelser om hva som inngår i arealformålet. Bane Nor vurderer at den foreslåtte bestemmelsen kan leses som at kommunen begrenser tillatt arealbruk i baneformålet sammenlignet med lovverkets rammer.

Kommunens vurdering og endringer:

Kommunen imøtekommer innsigelsen og tar ut bestemmelsen slik den er foreslått. Legger inn en generell bestemmelse i tråd med kart- og planforskriften:

3 Samferdsel

§ 3.1 Bane (Pbl §11-9)

Formålet omfatter ulike baneformål som trase for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, tekniske bygninger/konstruksjoner samt annen banegrunn.

Det vurderes at endringen ikke vil påvirke kommunens saksbehandling, da plan- og bygningsloven § 12-1 om reguleringsplan uansett gjelder, også for Bane Nor.

3. § 1.4 – byggegrenser langs vassdrag

Bane Nor har fremmet innsigelse til § 1.4 – byggegrense langs vassdrag. Begrunnelsen er at bestemmelsen gir uakseptable konsekvenser for jernbanen. Bane Nor påpeker at omfattende deler av Gjøvikbanen berøres av de foreslåtte restriksjonene ved Hunnselva, Einafjorden og øvrige vann og vassdrag. Bane Nor skriver videre at det må være mulig å gjennomføre drift og vedlikehold, inkludert mindre tiltak knyttet til utvikling av dagens jernbane og tilhørende elementer uten at dette skal omfattes av et forbud mot tiltak.

Det er viktig for Bane NOR å ha handlingsrom til å gjennomføre nødvendige tiltak i tråd med jernbaneformålet uten krav om omfattende saksbehandling for å opprettholde sikker drift og punktlighet.

En forbudssone på 100 meter langs Einafjorden er stedvis mer omfattende enn den foreslåtte hensynssonen ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn.

Etter Bane Nor sin vurdering har det heller ikke betydning at forslaget ligner bestemmelsene i gjeldende arealdel, da det både innebærer en innskjerping, og det er gått over 10 år siden denne ble vedtatt.

Bane Nor mener det må innarbeides unntak for tiltak som er nødvendige for å drifte og vedlikeholde jernbanen.

Kommunens vurdering og endringer: Etter dialog med Bane Nor, samt dialogmøte med Statsforvalter, Bane Nor og NVE 12.12.25 er det foreslått å endre planbestemmelsen:

§ 1.4 Byggegrenser

§ 1.4.1 Byggegrense langs vassdrag (Pbl § 11-9)

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller kommuneplan (§§2.2.1, 2.3.1, 5.3.1 og 5.4.1.), er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggsvirksomhet som nevnt i Pbl § 1-6, samt fradeling til slike formål langs vassdrag og innenfor følgende avgrensing:

1. i en sone på 100 meter fra Einafjorden
 2. i en sone på 100 meter fra Hunnselva
 3. i en sone på 50 meter fra øvrige vann og vassdrag **med årsikker vannføring**
 4. i en sone på 200 meter fra Skjelbreia
-
- A. Forbudet gjelder ikke naturvennlig tilrettelegging, som opparbeiding av tursti, toalett, gapahuk/gamme, bålplasser og badeplasser, for å ivareta allmennhetens bruk av strandområder og vann- og vassdrag
 - B. Forbudet gjelder ikke nødvendig teknisk infrastruktur som vann- og avløpsanlegg, **samt vedlikehold av veg, bane, grøfter, stikkrenner, fundament mm. Dette gjelder punktene 1,2 og 3**
 - C. **Forbudet gjelder ikke nødvendige tiltak knyttet til drift og vedlikehold på eksisterende jernbaneanlegg som er unntatt søknadsplikt etter pbl.**

Retningslinje for bebyggelse langs vassdrag:

All utvidelse/påbygging/bygging skal skje bort fra vassdraget.

Retningslinje for § 1.4.1 nr. 3:

Med øvrige vann og vassdrag menes de som har vannformål i plankartet.

Retningslinje for fri ferdsel:

Det skal tilstrebes fri ferdsel langs strandlinja. Tiltak for å sikre den frie ferdselen langs strandlinja kan tillates.

4. § 1.5 – Sikkerhet mot flom og skred

Bane Nor har fremmet innsigelse til § 1.5 som omfatter sikkerhet mot flom og skred. Begrunnelsen for innsigelsen er at bestemmelsen vil kunne begrense og forsinke normale drifts- og vedlikeholdstiltak på jernbanen.

De skriver videre at det må sikres tydelig fleksibilitet for gjennomføring av normal drift og vedlikehold av jernbanen. Bane NOR mener de må ha mulighet til å gjennomføre nødvendig drift og vedlikehold uten omfattende krav til dokumentasjon og saksbehandling.

Her gjelder de samme vurderinger som knyttes til byggegrense langs vassdrag. Det er strenge sikkerhetskrav til jernbanen, Bane NOR må kontinuerlig kunne gjennomføre nødvendige tiltak for å ivareta sikker drift.

Nødvendige drifts- og vedlikeholdstiltak i tråd med jernbaneformålet kan ikke omfattes av reguleringskrav eller forbud mot tiltak. Bane Nor mener det er knyttet nasjonale jernbaneinteresser til dette.

Kommunens vurdering og endringer:

Etter dialog med Bane Nor, samt dialogmøte med Statsforvalter, Bane Nor og NVE 12.12.25 er det foreslått å endre planbestemmelsen:

§ 1.5 Sikkerhet mot flom og skred (Pbl § 11-9)

Med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenninger er det ikke lov å iverksette tiltak som nevnt i Pbl § 1-6:

A. Under kotehøyde 400,18 moh langs Einafjorden

B. Innenfor **aktsomhetsområder hensynssone** flom og skredfare

Tiltak som kan unntas:

B1:

Pbl § 20-1

b) vesentlig endring, vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a

c) fasadeendring

e) riving av tiltak som nevnt under bokstav a

f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

h) oppføring av innhegning mot veg

i) plassering av skilt- og reklameinnretninger

B2: Jernbanetiltak som er søknadspliktig etter pbl

C. Forbudet gjelder ikke nødvendige jernbanetiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl

Naturlige flomveger skal bevares. Der det er behov, skal det avsettes areal for nye flomveger.

Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet. ~~jf.~~

~~TEK.~~

Retningslinje for bokstav C:

Unntaket er knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg. jf. SAK 10 § 4-3, andre ledd, bokstav b.

Det vurderes at praksis i dagens kommuneplan videreføres med disse bestemmelsene. Sikkerhet mot naturpåkjenning skal ivaretas, men det presiseres her at tiltak som er unntatt søknadsplikt er tillatt innenfor sonene.

5. § 7.1.3 – Faresone flomfare

Bane Nor har fremmet innsigelse til § 7.1.3 som omfatter faresone flomfare. Begrunnelsen for innsigelsen er at bestemmelsen vil kunne begrense og forsinke normale drifts- og vedlikeholdstiltak på jernbanen. De skriver videre at det må sikres tydelig fleksibilitet for gjennomføring av normal drift og vedlikehold av jernbanen. Bane NOR mener de må ha mulighet til å gjennomføre nødvendig drift og vedlikehold uten omfattende krav til dokumentasjon og saksbehandling. Her gjelder de samme vurderinger som knyttes til byggegrense langs vassdrag.

Det er strenge sikkerhetskrav til jernbanen, Bane NOR må kontinuerlig kunne gjennomføre nødvendige tiltak for å ivareta sikker drift.

Nødvendige drifts- og vedlikeholdstiltak i tråd med jernbaneformålet kan ikke omfattes av reguleringskrav eller forbud mot tiltak. Bane Nor mener det er knyttet nasjonale jernbaneinteresser til dette.

Kommunens vurdering og endringer:

Etter dialog med Bane Nor, samt dialogmøte med Statsforvalter, Bane Nor og NVE 12.12.25 er det foreslått å endre planbestemmelsen:

§ 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. ~~jf.~~ **TEK** Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan.
- B. For mindre tiltak innenfor områder med eksisterende boligbebyggelse skal sikringstiltak dokumenteres i byggesaken.
- C. For Einafjorden er det utredet reell flomfare, denne går på kote 400,18.
- D. Det tillates tiltak knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg som er unntatt søknadsplikt etter pbl.**

Retningslinje for bokstav D:

Unntaket er knyttet til tiltak jf. SAK 10 § 4-3, andre ledd, bokstav b.

Retningslinje for flomfare:

Med mindre tiltak menes bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m2 og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, jf. TEK § 6-4.

Det vurderes at sikkerhet innenfor aktsomhetssonene ivaretas, det er begrenset hva som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven når det gjelder jernbaneformål.

Kort om plandokumentene

Planbestemmelser:

Planbestemmelsene er rammene for utbygging og tiltak, og er juridisk bindene.

Retningslinjene er forklarende og kan støtte bestemmelsenes innhold.

Bestemmelser må ha hjemmel i plan- og bygningsloven og skal være:

- konkrete og entydige
- ha tydelig kobling til plankartet
- være tilpasset detaljeringsnivået
- ha klare målsettinger

Plankart:

Plankartet viser utbyggingsområder, LNF, hensynssoner, båndlegging av arealer mm. Plankartet er juridisk bindende, slik at plankartet sammen med planbestemmelsene, gir grunnlag for samfunnsutvikling og utbygging.

Planbeskrivelse:

Planbeskrivelsen skal gi en tydelig og helhetlig forklaring på innholdet i kommuneplanens arealdel, det er et formelt krav i plan- og bygningslovens § 4-2 om at med kommuneplanens arealdel skal det følge planbeskrivelse.

Videre skal planbeskrivelsen beskrive hvordan planen er utformet, hvilke vurderinger og valg som er gjort, og hvilke hensyn som er vektlagt i prosessen.

Dette skal gjøre det enklere for innbyggere, myndigheter og politikere for å forstå planens innhold og begrunnelse.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er en systematisk vurdering av trusler, sårbarheter og konsekvenser i et område. Det er krav i plan- og bygningsloven § 4-3 om helhetlig ROS-analyse for nye utbyggingsområder og planområdet som helhet.

Hensikten med en ROS-analyse er å identifisere risikoer og vurdere og sikre avbøtende tiltak for å redusere dem. ROS-analyse er med å sikre trygg arealbruk, forebygge skader og tap, samt bidrar til å bedre beredskapen.

Konsekvensutredning:

Krav om konsekvensutredning i plan- og bygningsloven § 4-2 for kommuneplan som gir rammer for fremtidig utbygging.

Konsekvensutredningen beskriver virkninger av enkeltområder og totale endringer i arealbruken. Den skal vurdere miljø- og samfunnspåvirkningen i planforslaget. Dette er for å unngå uønskede konsekvenser.

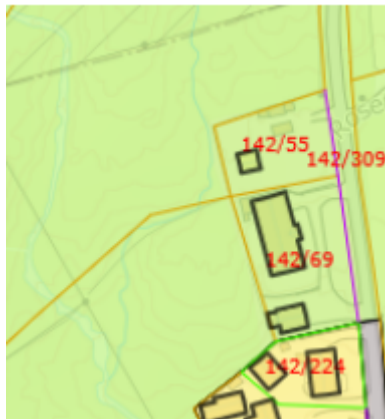
Konsekvensutredningen gir en vurdering av hvordan planforslaget påvirker miljø og samfunn, og er en etterprøvable og faglig vurdering. Dette skal sikre bærekraftig utvikling og gi et godt beslutningsgrunnlag.

Metodikken er basert på eksisterende kunnskap og faglige vurderinger. Alle områder har fått vurdering med samme metodikk, samt at det er gjort en strategisk vurdering ut ifra arealbruksstrategiene (utarbeidet gjennom samfunnsdelen).

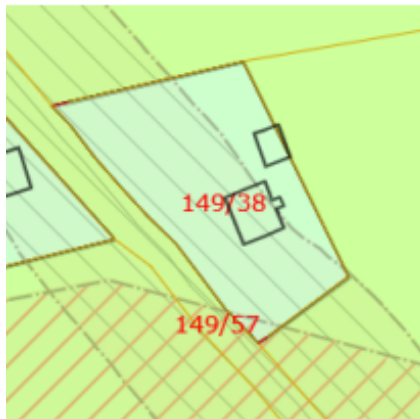
LNF-spredt, metode og prosess:

Det er ikke hjemmel i plan- og bygningsloven til å tillate tiltak som ikke er i tråd med landbruket, på boligeiendommer/fritidseiendommer som ligger i LNF(Fig.1). Det betyr

at de aller fleste tiltak på eksisterende boliger og hytter, vil kreve dispensasjon (fasadeendring, tilbygg, garasje, terrasse mm), dersom kommunen ikke endrer arealformålet til LNF-spredd, der bolig/fritidsbolig er tillatt (Fig.2).



Figur 1 viser en boligeiendom i LNF



Figur 2 viser boligeiendom som LNF-spredd

Dette arbeidet har vært svært omfattende, men arbeidet er gjennomført etter 1. gangs høring, dette er beskrevet i dokumentet LNF spredt, metode og prosess. Gjeldende kommuneplan har en unntaksbestemmelse som har gitt disse eiendommene rammer, disse eiendommene har ikke vært vist i kart med annet formål en ordinær LNF. Denne unntaksbestemmelsen kan ikke videreføres da det ikke er anledning til å gi generell bestemmelse til LNF som omfatter slike eiendommer. Samme arbeid med LNF spredt ble utført i Østre Toten i 2019.

Merknadsbehandling:

Det er utarbeidet eget dokument for alle innspill/merknader som er kommet inn i høringsperiodene. Det er gjort forenklinger og sammendrag av innspill, samt at det er gitt vurderinger og kommentarer av administrasjonen.

Fortettingsstrategi:

Det har over mange år vært satset på fortetting i Vestre Toten, noe som er positivt for byutvikling, natur og miljø. Det er nå behov for tydeligere retning og rammer for hva slags fortetting kommunen ønsker hvor. Derfor er det utarbeidet et dokument hvor formålet er å få kvalitet i små og store prosjekter, gi forutsigbarhet for innbyggere og utbyggere, samt tydeligere rammer. Fortettingsstrategien vil være retningsgivende i plan- og byggesaker.

Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet for å kunne få et Vestre Toten-samfunn som fortsetter den gode utviklingen når det gjelder næring og befolkning. Samtidig skal vi ivareta natur, klima, klimatilpasning og jordvern. Vi skal ha et samfunn som er inkluderende, stimulerer til urbanisering av Raufoss, samtidig som tettstedene våre skal utvikles. Vi skal tenke folkehelse i alt, legge til rette for gode bomiljøer for alle og en aktiv hverdag.

Det er i planbestemmelsene utarbeidet en formålsbestemmelse, som er ment som en tydelig retning for hva vi som kommune arbeider for:

§ 1.1 Formålet med planen

Kommuneplanens arealdel legger rammer for den fysiske delen av kommunen. Den skal legge til rette for Vestre Toten som en sosialt bærekraftig og klimarobust kommune, med bedre helse og livskvalitet for alle.

Kommunens landskap, grønnstruktur og vassdrag, biologiske mangfold, naturressurser og kulturminneverdier skal ivaretas og videreutvikles. Vi skal ha fokus på aldersvennlig samfunn der utviklingen skjer i tråd med arealbruksstrategiene våre. Arealdelen skal bidra til dette gjennom:

- A. Å tilrettelegge for et utbyggingsmønster innenfor tettstedssonene(arealbruksstrategiene), basert på prinsipper for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging
- B. Å sikre at hensyn til bokvalitet, uterommenes kvalitet, universell utforming, barns oppvekstsvilkår og aldersvennlig by skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen
- C. At hensynet til et endret klima ivaretas ved å bevare, styrke og videreutvikle økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, hensyn som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder
- D. Å sikre dyrka mark
- E. Å sikre tilstrekkelig areal til forventet boligbehov og næringsutvikling, med tilhørende sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur
- F. At reguleringsplaner skal ta hensyn til behovet for åpne vassdrag, grønnstruktur og et livskraftig og variert naturmiljø

Bolig

Planforslaget legger opp til en kompakt og bærekraftig utbyggingsstruktur, med tydelig avgrensning av tettstedene og byen vår Raufoss. Målene er:

- Å redusere biltransport og styrke grunnlaget for kollektivtransport, øke andelen syklende og gående
- Prioritere fortetting og transformasjon i eksisterende by og tettsteder framfor spredt utbygging
- Sikre gode oppvekstmiljøer gjennom kvalitetskrav
- Imøtekomme framtidens behov

Det er lagt inn to nye utbyggingsområder for boliger i planforslaget (BE1 på Eina og BRE5 på Reinsvoll). I gjeldene planverk har vi ledig boligreserve til å dekke 1388- 1696 boenheter. Det er i kommuneplanens arealdel, i tillegg til de to nye områdene, allerede avsatt 632 daa utbyggingsarealer for boligbygging.

Disse arealene ligger i all hovedsak på Raufoss, men også i tettstedene våre.

Det betyr at vi allerede har avsatt tilstrekkelig arealer til å kunne tilby en variert boligbygging de kommende år, spesielt med fokus på Raufoss. Dette vil være viktig for å kunne ta imot veksten som nå skjer i Industriparken.

Rammer for boligbygging: Det er i planforslaget foreslått tydeligere rammer for hvor boligbygging skal skje, og hvordan. Dette er viktig for å lykkes med å nå målene vi har satt oss i kommuneplanens samfunnsdel. Det er utarbeidet en fortettingsstrategi som tydeliggjør

hvordan kommunen ønsker at fortetting skal skje, og hvor. Dette vil bidra til mer forutsigbarhet for innbyggere og utbyggere, samt kvalitet i prosjekter.

Det er gjennom planbestemmelsene satt rammer for utvikling på eksisterende boligeiendommer, også innenfor LNF (LNF-spredd). Det er oftest byggesaker som omhandler allerede bebygde eiendommer, ønsker om garasje/tilbygg mm. Derfor er det fokusert på tydelige og konkrete bestemmelser som sikrer en utnyttning av egen eiendom innenfor visse rammer, samtidig er det forutsigbart for naboer og omkringliggende bebyggelse. Bestemmelsene er romsligere i forhold til gjeldene kommuneplan når det gjelder størrelse på garasje og antall bygg på eiendom. Planforslaget er tydeligere på at ny bebyggelse skal hensynta omkringliggende bebyggelse.

Næring

Planforslaget legger opp til en større utvidelse av Prøven næringsområde (120 daa), samt mindre utvidelse av næringsområde på Raufoss (Elite bil) og N2 på Reinsvoll. Foreslåtte nye næringsområder er lokalisert nært hovedveg og rv.4, de berører ikke store sammenhengende viktige naturområder eller naturmangfold med høy verdi. En nedbygging av skog (Prøven) vil være negativt i forhold til naturmangfold og klimagassutslipp, men behovet for mer næringsareal er til stede allerede i dag, derfor vektas utvikling av området til næring.

Målene for næringsutvikling er:

- Næringsarealer i nær tilknytning rv.4 for å redusere transportbehovet og gjennomkjøring av Raufoss sentrum
- Ivareta dyrka og dyrkbar mark

Rammer for næring: Det er i planforslaget foreslått rammer for eksisterende næringsområder som slår inn ved søknadspåkravende tiltak. Det betyr at dersom du skal utvide og lignende på uregulerte arealer vil det bli krav om reguleringsplan. Det er foreslått for å tydeliggjøre at det er flere ulike hensyn som skal vurderes i sakene, som for eksempel adkomst, trafikk, støy mm.

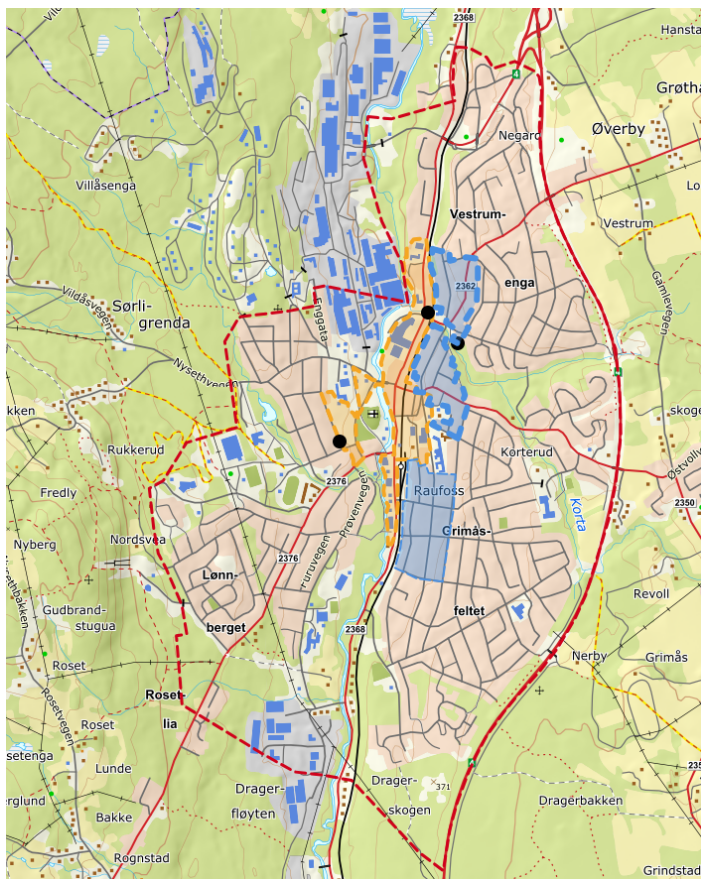
For foreslått nytt næringsområde på Prøven er det lagt inn rekkefølgebestemmelse om ny adkomst, i tillegg til at det skal legges vekt på vilt og naturmangfold i reguleringsplanarbeidet. Ny adkomst er viktig for både eksisterende næringsområde (beredskap og framkommelighet) og for foreslått nytt næringsområde. Det er viktig å koble Prøven til rv. 4.

Planforslaget har tydeligere rammer for nye og eksisterende næring enn det vi har i gjeldene kommuneplan.

Raufoss

Planforslaget har som mål å styrke Raufoss som kommunens by og urbanisere byen vår. Det bygger på strategien Raufoss 2040, som skal gjøre byen mer attraktiv for bosatte, næringsliv og besøkende. Utviklingen i Raufoss skal skje gjennom:

- Fortetting og kompakt utbyggingsmønster
- Ulike soner gir ulike behov og krav (Sone 1, sone 2 og sone 3)
- Utvikling som gir innbyggerne mulighet til å leve hverdagslivet innenfor en liten radius
- Prioritere utvikling som støtter kollektiv, gange og sykling
- Utvikling som også ivaretar de kvalitetene Raufoss har i dag og for framtida



Sone 1 er oransje områder, sone 2 blå og sone 3 er resten innenfor rød avgrensning.

Sone 1: Denne sonen er avgrenset til å gjelde i hovedsak dagens sentrum (sentrumsformål i plankartet) og målet er å få et kompakt bysentrum, med urbane kvaliteter. Innenfor denne sonen er det plankrav. Det betyr at det kun kan fortettes, transformeres og bebygges gjennom en reguleringsplan. Bakgrunnen for dette er fordi sentrumsområdet er komplekst. Det er mange hensyn som skal ivaretas, for eksempel brannvann, parkering, veg, gang- og sykkelveg, grønnstruktur, lekearealer, overvann mm.

Sone 2: Det ble i 2022 utarbeidet en fortettingsanalyse av Asplan Viak for deler av Raufoss. Der ble det sett på områder opp mot sentrumsfunksjoner og jernbanestasjon blant annet. Sone 2 i planforslaget er utarbeidet med bakgrunn i fortettingsanalysen og områdene er vurdert til å tåle en hardere utbygging enn sone 1. Det ligger til rette for «overgangsbebyggelse» mellom blokker i sentrum og tradisjonell bebyggelse omkringliggende sentrum. Det er plankrav for fortetting og transformasjon og utbygging i sone 2.

Sone 3: Innenfor sone 3 (arealbruksstrategien for Raufoss) legges det opp til ordinær eplehagefortetting. Innenfor sone 3 kan det fortettes i tråd med planbestemmelse § 1.3. bokstav E. Det betyr at det gjennom dispensasjon kan fortettes med inntil to nye boenheter og *Fortettingsstrategien* vil være førende.

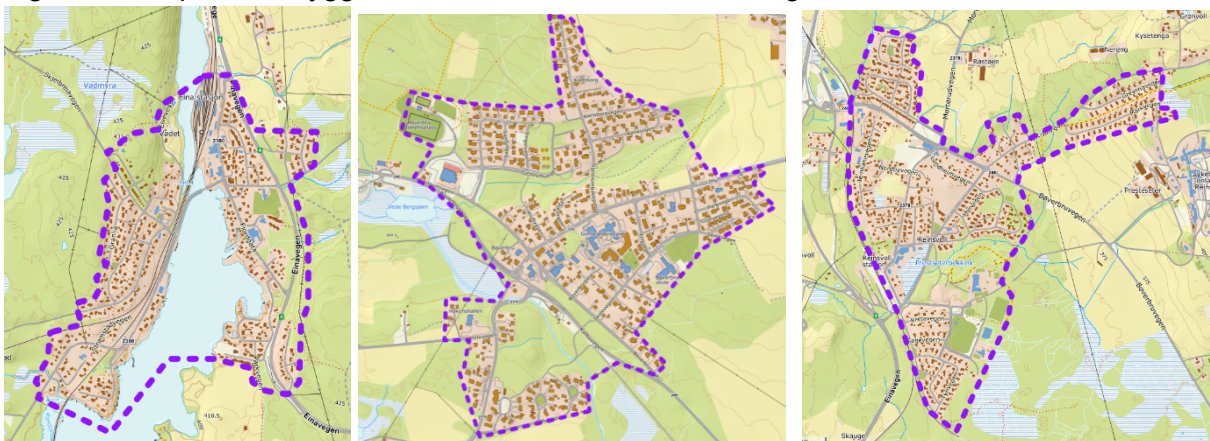
Med økende avstand til sentrum, avtar mange av fordelene knyttet til fortetting. Fortetting i områder med svakere tilknytting til sentrum bidrar eksempelvis ikke i samme grad til å redusere transportbehovet og øke aktivitetsnivået i sentrum, noe som fortetting nærme

sentrum gjør i større grad. Derfor er arealbruksstrategiene fra samfunnsdelen førende for fortettingsstrategien.

Boligområder utenfor sone 3, altså området avsatt til eksisterende boligbebyggelse, er ikke prioritert for fortetting. Bakgrunnen er å få styrt fortetting og arealutnyttelsen slik at det blir bygd tettest i sentrum, mens lenger ut ønsker vi ikke like høy arealutnyttelse. Dette er i tråd med nasjonale føringer og egne vedtatte føringer lagt i både kommuneplanens samfunnsdel og boligplanen. Det betyr at utenfor sone 3 i Raufoss er det ikke primært ønsket fortetting, det er ønskelig å konsentrere fortetting innenfor sone 3. Skal vi som kommune lykkes med et yrende sentrum og boligområder der innbyggerne kan klare seg selv lengst mulig selvstendig og leve sine hverdagsliv innenfor en liten radius, må rammene tilsvare arealbruksstrategien som samfunnsdelen har lagt opp til.

Tettstedene

Innenfor tettstedene våre Bøverbru, Reinsvoll og Eina har planforslaget lagt opp til fortetting og utvikling innenfor arealbruksstrategienes grense. Samfunnsdelen utarbeidet grenser for hvor det bør satses på fortetting og utvikling for å kunne oppnå levende lokalsamfunn. Det er lagt stor vekt på at innbyggerne skal kunne leve sine hverdagsliv innenfor en liten radius.



Her vises arealbruksstrategiene fra kommuneplanens samfunnsdel.

Innenfor disse avgrensingene er det foreslått som for Raufoss, at planbestemmelse § 1.3 bokstav E gjelder. Det betyr at det gjennom dispensasjon kan fortettes med inntil to nye boenheter og *Fortettingsstrategien* vil være førende.

Klima, natur og jordvern

Planforslaget har større fokus på temaene klima, klimatilpasning, natur og jordvern enn gjeldene kommuneplan. Det er en naturlig utvikling ettersom både samfunn og natur har endret seg siden forrige revisjon (2014).

Det er gjennom planbestemmelsene sikret at det legges vekt på klimatilpasning i plan- og byggesaker. Dette sees spesielt på overvann der kommunestyret har vedtatt en overvannsstrategi. Krav til overvann sees i § 1.19. Det også styrket hensynet til flom gjennom aktsomhetssoner med tilhørende bestemmelser.

Videre er planbestemmelsene styrket når det gjelder natur og naturmangfold. Dette ser vi gjennom bestemmelsene §§ 1.13, 1.15 og 7.2. Her er det foreslått krav til blant annet

kantvegetasjon langs vassdrag og hva det skal legges vekt på i reguleringsplaner og større bygge- og anleggstiltak ift. naturmangfold.

Det er i planforslaget lagt føringer for jordvern i tråd med nasjonale føringer. Det er foreslått at der saker berører matjord, skal det utarbeides matjordplan. Denne skal sikre videre bruk av matjorda til matproduksjon eller forbedring av dyrka/dyrkbar jord.

Folkehelse og inkluderende samfunn

Planforslaget legger til rette for helsefremmende omgivelser gjennom krav til støyreduksjon, solforhold og tilgang til grøntarealer (§ 1.7). Universell utforming er et grunnprinsipp (§ 1.6), og alle nye boliger skal ha hovedfunksjoner på inngangsplanet for å sikre aldersvennlighet og inkluderende samfunn.

Barn og unge er ivaretatt med krav til leke- og uteoppholdsarealer (§ 2.1.4) og erstatningsarealer ved omdisponering (§ 1.14). Kvalitetskriteriene sikrer trygge, solrike og varierte lekeområder. Barnehager og skoler har egne minimumskrav til uteareal i tråd med UDIR sine retningslinjer.

Planen fremmer et inkluderende samfunn gjennom variert boligsammensetning og oppfordring til alternative boformer (§ 2.1.2). Fellesarealer skal skape møteplasser som styrker sosial kontakt og forebygger ensomhet. Retningslinjene legger vekt på inkluderende bomiljøer og delingsløsninger.

Konsekvenser av planforslaget

- **Styrket folkehelse og sosial bærekraft**
Gjennom krav om fellesarealer, boligsammensetning og inkluderende samfunn. Utvikling i tråd med samfunnsdelen som gir kortere avstand til funksjoner og tjenester.
- **Bedre arealutnyttelse og mindre press på natur/jord**
Utbygging er foreslått skal skje innenfor tettstedsgrensene fra samfunnsdelen. Dette reduserer behovet for å ta i bruk nye og urørte arealer.
- **Større krav til utbygger**
Det er satt større og tydeligere krav til utbygging, gjennom både dokumentasjon og krav om for eksempel universell utforming som er strengere enn TEK. Bakgrunnen er å imøtekomme utfordringsbilde vi står i, samt å få kvalitet i nye prosjekter.
- **Større handlingsrom på bebygde eiendommer**
For bebygde boligeiendommer er det romsligere bestemmelser for ny bebyggelse, og en oppmyking på byggegrense langs vassdrag (bebygd bolig/fritidseiendom kan utføre tiltak innenfor byggeforbudssona)
- **Tydeligere ivaretagelse av kulturmiljøer**
Gjennom bestemmelsesområder er det satt tydelige rammer for enkelte områder med viktig bygningsmiljø (i hovedsak Raufoss). Dette er en innskjerping ift. gjeldene kommuneplan
- **Tydeligere rammer for LNF**
Kan plassere landbruksbygg i strandsone dersom det er nødvendig, tydeligere rammer for jordvern og form/uttrykk
- **LNF spredt ivaretatt**
De aller fleste bebygde bolig og hytteeiendommer i LNF har fått bestemmelser som ivaretar utvikling på eiendommen, slipper dispensasjon for alle tiltak (stor positiv konsekvens av LNF-spredt arbeidet)

- Dispensasjonsbehandling byggegrense veg blir behandlet hos planavdeling ettersom byggegrensene er inntatt i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Dette kan gi en bredere vurdering av ulike forhold
- Videreført plankrav for utbyggingsområder, slik det er i gjeldende kommuneplan

Vurdering og konklusjon

Planforslaget som foreligger, er i tråd med vedtatt planprogram. Planforslaget sikrer nok utbyggingsareal til å møte Vestre Toten-samfunnet i den kommende perioden med varierte boligområder, næringsareal og en strategi på fortetting i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Gjennom prosessen med Kommuneplanens samfunnsdel ble arealbruksstrategiene utarbeidet, strategiene er et godt virkemiddel for å nå målene kommunen selv har satt gjennom samfunnsdelen.

Arealbruksstrategiene skal ivareta og sikre en klar, tydelig og langsiktig styring av arealbruken, og er et viktig bindeledd mellom samfunnsdelen og arealdelen. Dette vurderer kommunedirektørene at er ivaretatt på en god måte i planforslaget. Planforslaget vurderes å være i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet gjennom grepene om å tilrettelegge for bedre utnyttelse av allerede utbygde arealer og arealer som er nærme sentrum og kollektivlinjer, og å hindre ytterligere by – og tettstedsspredning.

FNs bærekraftsmål

[FNs bærekraftsmål](#) er et viktig grunnlag for samfunns- og arealplanleggingen. FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Gjennom samfunnsdelen ble mål nr.17 pekt ut til å være det viktigste for oss, følgende mål pekt ut som viktige for Vestre Toten kommune og er knyttet opp til strategiene for samfunnsutviklingen:





For å løse fremtidens utfordringer blir det stadig viktigere med samarbeid og tverrfaglighet. Kommunen er samarbeidspart for næringsliv, frivillige organisasjoner og innbyggere. Internt jobber vi på tvers av sektorer og fag for å finne gode løsninger.

Planforslaget som foreligger er bygget på kommuneplanens samfunnsdel med fokus på inkludering, utjevne sosiale ulikheter, urbanisering av byen vår, livskraftige tettsteder og lokalsamfunn der innbyggerne våre kan leve hverdagslivet, så selvstendig som mulig.

Statlige og regionale føringer

Planforslaget imøtekommer statlige og regionale føringer i stor grad. Statlige føringer som planretningslinjer for klima og energi, arealbruk og mobilitet og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er vurdert gjennom hele planforslaget. De er brukt aktivt i konsekvensutredning og i planbestemmelser/plankart. Hovedtrekkene i planforslaget hensyntar føringene og implementerer de i planbestemmelsene, slik at det juridisk forankres. Planforslaget bryter med statlig planretningslinje for klima og energi og de nye føringene for myr når det gjelder kombiterminal på Eina (ABA1). Området består av dyp myr. Det er likevel vurdert positivt i forhold til å få gods fra veg til bane i et større perspektiv.

Kommunale føringer

Planforslaget ivaretar og bygger på kommunens egne føringer. Kommunens vedtatte føringer er:

- Boligplanen
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Overvannsstrategi
- Helse- og omsorgsplan
- ATP-Raufoss/Bysamarbeidet

Det er nedfelt i kommunens vedtatte planer:

- Raufoss skal bli mer by
- Vi skal ikke bruke mer urørte arealer, men heller transformere og fortette
- Fortetting skal skje innenfra og ut, dette for å dra nytte av fordelene med mindre transportbehov ved fortetting
- Utvikle gode, inkluderende steder og bomiljøer
- Viktig at boliger planlegges på steder som har tilgang til kollektivtransport og ligger i gang- og sykkelavstand til nødvendige funksjoner som dagligvarebutikker og helsetjenester
- Boligene bør være tilpasset alle aldersgrupper, med variasjon i pris, størrelse og utforming, og de bør følge prinsippene for universell utforming og livsløpsstandard

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

Planforslaget som fremmes har hatt fokus på å farge ut disse føringene og få strategiene og målene ut i arealbruken i kommunen gjennom plankart og bestemmelser. Mange av bestemmelsene er konkret knyttet til strategier og mål som er satt i overordna planer og strategier.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget til Kommuneplanens arealdel 2025-2035 vedtas slik det foreligger. Planforslaget er i tråd med vedtatt planprogram og følger opp kommunestyrets vedtatte mål og retninger gjennom Boligplan, Helse- og omsorgsplanen, Innsatstrappa og Kommuneplanens samfunnsdel.

Bjørn Fauchald

Kommunedirektør

Lise Bratland Hansen

plansjef