

You don't often get email from alfs.w@live.no. [Learn why this is important](#)

ADVARSEL: Denne eposten kommer fra utenfor vår organisasjon. IKKE KLIKK på lenker eller vedlegg med mindre du kjenner igjen avsender og er trygg på innholdet.

Ref. til deres ref: 2024/9134-76 og saksbehandler Renate Vestbakken.

Sender over noen tanker og synspunkter ang. saken.

- Et sånt vedtak/pålegg vil gi oss som hus/bygningseiere økte kostnader til vedlikehold og etterisolering. Etterisolering er jo noe som kan tvinge seg frem i nærmeste fremtid i form av EU/EØS regler/krav. Hvis sånn som isolering skal gjøres innen ifra vil dette medføre at leietakere må ut og jobben i seg selv vil bli så omfattende og kostbar at det ikke lar seg gjennomføre økonomisk. Vi har brukt mye tid, energi og penger i å planlegge dette gjort utenfra og har fått en del forslag og tilbud angående dette.
- Hovedbyggets fasade mot bakgården er jo også mindre attraktiv etter en rekke påbygg/ombygninger opp igjennom tiden. Dette er også noe vi har brukt en del tid på å finne en bedre løsning på. Alt dette vil være bortkastet hvis et slikt forslag vedtas.
- Dette vedtaket vil jo også vanskeliggjøre tilpassing av næringslokalene på eiendommen. Etter samtale med kommunen gir de uttrykk for at det fremdeles skal drives næring i lokalene mot Sentrumsgata og Fredlygata. For at en i det hele tatt skal få noen til å flytte sin næring til Reinsvoll, eventuelt etablere nye virksomheter her, vil det føre til vesentlige ombygninger og endringer lokalene.
- Jeg tror Reinsvoll og Reinsvolls befolkning vil ha mer nytte og glede av et bygg som er tilpasset dagens krav og bruk, og som kanskje kan gi dem noen tilbud dem har savnet i sentrum, enn en museumsgjenstand som vil ende opp tomt og forfallende. Det er stort sett denne eiendommen og tidligere Sandbakkengården som kan brukes til å skape mer liv igjen i Reinsvolls sentrum, og derfor synes jeg det er dumt å vanskeliggjøre dette ytterligere. De andre ledige arealene i sentrum er jo allerede regulert til fremtidige boligprosjekter.
- Jeg har tidligere hatt samtaler med kommunen angående å gjøre om 2. etasje på frittstående bygg i bakgården til bolig, noe de var positive til, samt hovedbyggets areal som peker mot bakgården og resten av byggets 3. etasje. Det er allerede gjort en del endringer i form av vann og avløp og lignende for å forberede til disse prosjektene. Et slikt vedtak vil skape så mange fordyrende

elementer at alt kan skrinlegges umiddelbart.

- Jeg håper at denne eiendommen ikke vil komme med i et slikt vedtak, men at den heller kan utvikles til å bli mer tilpasset dagens og fremtidens bruk, samt bidra til å gi Reinsvoll sentrum et løft. Jeg synes også det er merkelig at et bygg med over halvparten av sitt areal med byggeår 1980 og 2008 skal «fredes»/bevares på denne måten. Da håper jeg heller på et positivt samarbeid med kommunen som det har vært til nå, også i fremtiden.

Håper på forståelse for dette.

Ta gjerne kontakt for videre dialog.

Mvh Alkita Invest AS

v/Alf Sigvard Wærås

Tlf 92020437

You don't often get email from annesmail76@gmail.com. [Learn why this is important](#)

ADVARSEL: Denne eposten kommer fra utenfor vår organisasjon. IKKE KLIKK på lenker eller vedlegg med mindre du kjenner igjen avsender og er trygg på innholdet.

Høringssvar – med forespørsel om befarings

Til Vestre Toten kommune

v/ Planavdelingen

Deres ref.: 2024/9134-78

Saksbehandler: Renate Vestbakken

Høringsuttalelse – kommuneplanens arealdel, Bøverbru sentrum (Bestemmelsesområde 16)

Vi takker for muligheten til å komme med innspill til kommuneplanens arealdel, og setter pris på kommunens arbeid for å ivareta kulturmiljøet i Bøverbru sentrum.

Når det gjelder vår eiendom, ønsker vi en tydeligere avklaring på hva som faktisk anses som viktig å bevare. Bygningene på eiendommen har vært påbygd og omgjort i flere omganger – endringer som i hovedsak ble gjort før vi overtok – og fremstår i dag som vesentlig annerledes enn opprinnelig

Tiltak på fasadeendring gjort av oss, er godkjent i kommunen

Det er samtidig viktig å påpeke at Bøverbru sentrum som helhet, og andre bygg i området, også har blitt vesentlig endret gjennom tidene. Dette understreker behovet for å konkretisere hvilke deler av de gjenværende bygningene som har reell kulturhistorisk verdi, og hvordan disse best kan ivaretas i fremtiden.

Vi ber derfor om at kommunen konkretiserer:

- hvilke deler av hovedhuset som vurderes som særlig bevaringsverdige
- om det er elementer ved uthuset som har kulturhistorisk verdi,
- og hvilke deler av tomten som eventuelt inngår i kulturmiljøet og bør ivaretas.

En slik helhetlig avklaring vil gi nødvendig forutsigbarhet for oss som eiere og gjøre det mulig å tilpasse fremtidig vedlikehold og bruk på en god måte.

Vi mener samtidig at en befaring på eiendommen vil være nyttig for begge parter. Dette vil gi oss bedre forståelse av hva kommunen vurderer som viktig å ivareta, og legge grunnlag for en mer konstruktiv dialog.

Vi ser frem til en tydelig tilbakemelding og håper kommunen vil ta initiativ til en slik befaring i den videre prosessen for å se på dagens faktiske situasjon

Med vennlig hilsen

Anne Berg og Roy Kenneth Håkenstad

Innspill 2. gangs høring kommunens arealdel – Vestre Toten kommune

Vestre Toten Arbeiderparti vil med dette gi følgende innspill i 2. gangs høring

Innledningsvis: Vestre Toten Arbeiderparti vil bemerke det omfattende og viktige arbeidet som er lagt ned i revisjon av kommunens arealdel. Våre innspill er basert på vedtatt politikk og de muligheter og utfordringer vi som et styringsdyktig parti mener kommunen må gripe og ta på alvor. Følgelig er de innspill som her gis naturlig skrevet og forklart med en politisk ordlyd, selv om dette på enkelte områder følgelig og sikkert avviker fra ulike fagterminologi. I denne innspillsrunden vil vi for øvrig bemerke at det er noe krevende å finne frem i- eller se sammenhengene mellom de ulike delene av de dokumenter planen bygger på. Ved 2. gangs høring ville det vært til stor nytte dersom man i de kunngjorte dokumentene hadde samlet alle elementer i ett og samme dokument for en helhetlig oversikt. Følgelig er noen av våre innspill generelle, og andre mer konkrete knyttet til ulike delene av planens innhold.

Innspill:

- 1) Under planambisjon: Innarbeide følgende tekst: «Kommunens planavdeling og administrasjon skal være et hjelpende og tilgjengelig organ for utbyggere og innbyggere. Det skal være et gjennomgående fokus på løsninger, med uoppfordret veiledning i de saker der utbygger eller innbygger har- eller uttrykker behov for dette. Vestre Toten skal jobbe aktivt for å være en behjelpelig og attraktiv kommune for både innbyggere, tilflyttere og utbyggere i tillegg til ulikt næringsliv»
- 2) Øke fortetting med flere boenheter i alle sentrumsområdene i kommunen og samtidig ha en positiv holdning til spredt boligbygging og til fradeling av tomter fra landbrukseiendom, der dette ikke kommer i konflikt med jordvern
- 3) Under kommunens ulike, geografiske områder

Generelle innspill:

- 1) Utvikle områdeplaner for hvert tettsted i kommunen med fokus både på boligområder og næringsutvikling.
- 2) Øke fortetting med flere boenheter i alle sentrumsområdene i kommunen og samtidig ha en positiv holdning til spredt boligbygging og til fradeling av tomter fra landbrukseiendom, der dette ikke kommer i konflikt med jordvern

Raufoss:

- 1) Videreutvikle Raufoss som by, med sentrumsutvikling og redusert tungtrafikk gjennom sentrum.

- 2) Legge til rette for både fortetning, men også nye områder for eneboliger, minihus, eneboliger i kjede etc.

Eina:

- 1) Arbeide videre for realisering og nødvendig regulering for kombiterminal
- 2) Arbeide videre for realisering og nødvendig regulering for sykkelvei på hele strekningen fra Blilie til Einavoll
- 3) Arbeide videre for realisering og nødvendig regulering for RV 4 veitrase forbi Eina sentrum
- 4) Støtte opp under sentrumsutvikling på Eina

Reinsvoll:

- 1) Støtte etablering av COOP på Reinsvoll, herunder omregulere aktuelt areal til aktuelt formål (muliggjøre detaljhandel)
- 2) Legge til rette for etablering av gjenbruksstasjon på Reinsvoll

Ihle/Bøverbru:

- 1) I samarbeid med fylkeskommunen realisere gang og sykkelvei Reinsvoll - Kolbu med lys langs fylkesvei 246 som vårt viktigste samferdselsprosjekt
- 2) Realisere utbygging av Gimle, herunder nødvendige tilpasninger av tilstøtende areal og videreutvikling av områder for aktuell næring/handel

Solvoll:

- 1) Utvikle områdeplan for boligområder og næringsutvikling
- 2) Synlig- og tydeliggjøre områdets viktighet og funksjon i forlengelsen av Raufoss sentrum

For Vestre Toten Arbeiderparti

Henning Engeskaug Karlsen

Leder

Stian Pettersbakken

Styremedlem og gruppeleder

Fra: arild.nyjordet@gmail.com[arild.nyjordet@gmail.com]

Sendt: 11.09.2025 18:10:17

Til: Post Vestre Toten Kommune[post@vestre-toten.kommune.no]

Emne: Kommuneplan.

[You don't often get email from arild.nyjordet@gmail.com. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

ADVARSEL: Denne eposten kommer fra utenfor vår organisasjon. IKKE KLIKK på lenker eller vedlegg med mindre du kjenner igjen avsender og er trygg på innholdet.

Hei

Bare til opplysning, jeg og mine søsken er ikke eiere, men Industriparken ved Øivind Hansebråten.

mvh

Arild J Nyjordet

Sendt fra min iPhone

VESTRE TOTEN KOMMUNE
Postboks 84
2831 RAUFOSS

Dato: 10.10.2025
Saksref: 202306696-9
Deres ref.: 2024/9134-65
Side: 1 / 5

Vår saksbehandler: Mathea Nybakke
Telefon:
Mobil: +4741568551
E-post: mathea.nybakke@banenor.no

Vestre Toten kommune - Kommuneplanens arealdel for Vestre Toten kommune - 2. gangs høring - Bane NORs uttalelse med innsigelser

Vi viser til brev datert 04.09.2025, og eget varsel knyttet til Reinsvoll sentrum 05.09.2025.

Vestre Toten kommune har lagt forslag til kommuneplanens arealdel på andre gangs høring og offentlig ettersyn.

Sammendrag

Bane NOR fremmer innsigelse til bestemmelsesområde # 14 med tilhørende bestemmelser om bevaring av kulturmiljø på Reinsvoll stasjon, til bestemmelse § 3.1 om baneformål, til bestemmelse § 1.4 om byggegrenser langs vassdrag gjeldende Hunnselva, Einafjorden og øvrige vann- og vassdrag og til planforslagets bestemmelser i § 1.5 og fare-/aktsomhetssoner for flom med tilhørende bestemmelser i § 7.1.3. Det er vesentlig for Bane NOR å ha fleksibilitet til å gjennomføre nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av jernbanen gjennom Vestre Toten kommune.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende innsigelser og merknader

Gjøvikbanen går gjennom kommunen. Banen bidrar til å knytte sammen bo- og arbeidsmarkedsregioner i Gjøvik, Toten, Hadeland, Nittedal og Oslo, og har stor betydning for persontrafikk på jernbanen. Valdresbanen fra Eina til Røste er del av det nasjonale jernbanenettet. Ca. 4 km av denne gjestående delen av Valdresbanen ligger i Vestre Toten kommune.

Kommunen har gjort vesentlige endringer i planen siden forrige høring.

Om bevaring av bygningsmiljø på Reinsvoll stasjon

Kommunen foreslår å legge bestemmelsesområde #14 for bevaring av bygningsmiljø over bl.a. Reinsvoll stasjon med stasjonsbygning, privet og godshus. Området omfatter de nevnte husene, og en del areal rundt og mellom disse. Bygningene på stasjonsområdet omfattes fra før av hensynssone H570 for kulturmiljø, gjennom reguleringsplan for Reinsvoll stasjon. Det fremgår av planens bestemmelser og retningslinjer at *tiltak som berører bygningenes eksteriør skal omsøkes, og kulturminnemyndighet i Innlandet fylkeskommune skal uttale seg om slike tiltak*. De er også del av Bane NORs utvalg til Landsverneplan for jernbanens kulturminner, som er under behandling hos Samferdselsdepartementet. Bane NOR har med bakgrunn i dette til hensikt å ivareta bebyggelsen på stasjonsområdet.

Bestemmelsesområdet kommunen har foreslått omfatter imidlertid stasjonsområder som ikke er bebygget, i tillegg til et større område utenfor Reinsvoll stasjon. De foreslåtte bestemmelsene sier bl.a. at *I bestemmelsesområdene 4-19 kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.* Det er uklart om kommunen i prinsippet her krever at det utarbeides en ny samlet reguleringsplan for bestemmelsesområdets avgrensning. Dette omfatter bl.a. parkeringsområder på stasjonen. Her tillater gjeldende regulering fra 2020 bl.a. jernbane med tilhørende anlegg, plattformer, publikumsinformasjonssystem og anleggsarbeid innenfor rammene av planen.

Slik vi leser de foreslåtte bestemmelsene i § 2.1.5, sammen med bestemmelsene om rettsvirkning i § 1.2 og 1.2.1 er vi usikre på om det her legges sterke begrensninger på de ubebygde delene av stasjonsområdet som omfattes av bestemmelsesområdet. Bane NOR har behov for fleksibilitet i benyttelsen av jernbanearealer på stasjonene våre. Vi må kunne gjennomføre tiltak som er nødvendige for å opprettholde en hensiktsmessig og effektiv drift av jernbanen og stasjonen. Slike tiltak er hjemlet i gjeldene reguleringsplan for området, som ble vedtatt i 2020. Vi 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 ivaretatt gjennom stasjonsplanen. Med bakgrunn i dette, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Bane NOR **innsigelse** til bestemmelsesområde # 14 med tilhørende bestemmelser i § 2.5.1. Innsigelsen kan imøtekommes ved at bestemmelsesområdet innskrenkes slik at det ikke omfatter arealer på stasjonsområdet, subsidiært at det utarbeides bestemmelser som ivaretar Bane NORs handlingsrom på stasjonsområdet i henhold til gjeldende reguleringsplan. Bane NOR kan ikke akseptere en utvidelse av kulturmiljøsonen ut over det som ligger i gjeldende reguleringsplan.

Om baneformål

Det er utarbeidet en ny bestemmelse til baneformålet (§ 3.1). Denne sier at *«det tillates drift og enkelt vedlikehold som trafikk- og signalsystem innenfor arealformålet uten utarbeidelse av reguleringsplan. Større tiltak krever reguleringsplan»*. I retningslinjer til bestemmelsen fremgår det at det med «større tiltak», menes tiltak som kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn.

Slik bestemmelsen er foreslått mener Bane NOR den bidrar til forvirring omkring tillatt arealbruk i baneformålet. Kommunen må forholde seg til lovverkets bestemmelser om hva som inngår i arealformålet. Vi viser her til regjeringens veileder til kart- og planforskriften og til byggesaksforskriften § 4-3, andre ledd, bokstav b). Den foreslåtte bestemmelsen kan etter vår vurdering leses som at kommunen begrenser tillatt arealbruk i baneformålet sammenlignet med lovverkets rammer. Bane NOR kan derfor ikke akseptere bestemmelsen.

I tillegg mener Bane NOR at formuleringen *«Større tiltak krever reguleringsplan»*, med tilhørende retningslinje, ikke hører hjemme under baneformålet. Formuleringen ligner reguleringsplankravet i plan- og bygningsloven § 12-1. Dersom denne skal stå i planforslaget bør den forholde seg til formuleringen i loven, og settes inn kommuneplanens generelle bestemmelser (§ 1.3), og ikke under et enkelt arealformål.

Med bakgrunn i det ovenstående, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Bane NOR **innsigelse** til bestemmelsene § 3.1 om baneformål. Formålet må romme arealbruk i tråd med eksisterende situasjon og med tillatt arealbruk i henhold til kart- og planforskriften. I tillegg ber vi om at gjengivelse av plan- og bygningslovens plankrav i § 12-1 tas ut av bestemmelsen.

Om byggegrenser langs vassdrag

Det er gjort store endringer i bestemmelser for byggegrenser langs vassdrag siden 1. gangs høring og offentlig ettersyn. Her var byggeforbudssonens bredde ikke angitt, og bestemmelsen var først og fremst knyttet opp mot hensynssone rundt Einafjorden. De foreslåtte bestemmelsene ved 2.

gang høring og offentlig ettersyn ligner de gjeldende bestemmelsene, ved at byggeforbudssonen er angitt til å være 200 meter fra Skjelbreia, 100 meter fra Einafjorden og Hunnselva, og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag som er angitt med vannformål i plankartet. Imidlertid leser vi de som skjerpet sammenlignet med gjeldende situasjon, da det angis forbud mot alle tiltak i henhold til pbl § 1-6, og ikke mer spesifiserte tiltak i henhold til lovens kap. 20.

Bane NOR mener de foreslåtte bestemmelsene i planforslagets § 1.4 gir uakseptable konsekvenser for jernbanen. Omfattende deler av Gjøvikbanen berøres av de foreslåtte restriksjonssonene ved Hunnselva, Einafjorden og øvrige vann og vassdrag. Det er strenge krav knyttet til sikkerhet og opptid for jernbanen. 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 vår vurdering har det heller ikke betydning at forslaget ligner bestemmelsene i gjeldende arealdel, da de både innebærer en innskjerping, og det er gått over 10 år siden denne ble vedtatt.

Med bakgrunn i det ovenfor stående, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, fremmer Bane NOR **innsigelse** til bestemmelse om byggegrenser langs vassdrag i planforslagets § 1.4, gjeldende Hunnselva, Einafjorden og øvrige vann- og vassdrag. Vi mener det må innarbeides unntak for tiltak som er nødvendige for å drifte og vedlikeholde jernbanen.

Om fare- og aktsomhetssoner for flom og foreslåtte bestemmelser i § 1.5 og § 7.1.3

I forbindelse med 1. gangs høring og offentlig ettersyn fremmet NVE innsigelse fordi sikkerhet mot flom ikke var godt nok ivarettatt i forslaget. Slik vi leser NVEs innsigelse, ber de om at kommunen *som et minimum* legger inn faresone med bestemmelser om aktsomhetsområde mulig flomfare, eventuelt faresone flom der reell fare er utredet, i områder med eksisterende bebyggelse eller hvor det tillates ny bebyggelse. Kommunen har fulgt opp innsigelsen med ny generell bestemmelse i § 1.5 om sikkerhet mot flom og skred og faresoner med tilhørende bestemmelser i § 7.1.3. Områdene omfatter store deler av jernbanen i Vestre Toten. Reell fare er kun utredet for Einafjorden, og omfatter også jernbanen.

Bane NOR er opptatt av god kunnskap om potensiell og reell naturfare. Jernbanen er samfunnskritisk infrastruktur, og sårbar for bl.a. flomskader. Vi mener imidlertid faresoner med tilhørende bestemmelser, samt generell bestemmelse knyttet til flomfare vil kunne begrense og forsinke normale drifts- og vedlikeholdstiltak på jernbanen. Dette blant annet fordi det er lagt faresone aktsomhet for flomfare i LNF-områder, og gitt forbudt mot *alle* tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 1-6 *med mindre sikkerhet mot naturpåkjenninger er dokumentert*. Eventuelle unntak er også utydelige, da det er listet at en rekke typer tiltak *kan* unntas. Slik dokumentasjonskravet er utformet kan det oppfattes som at kommunen må vurdere om unntak kan gis i hver enkelt sak.

Bane NOR 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. Det er knyttet nasjonale jernbaneinteresser til dette.

Med bakgrunn i det ovenfor stående, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Bane NOR **innsigelse** til planforslagets bestemmelser i § 1.5 og fare-/aktsomhetssoner for flom

med tilhørende bestemmelser i § 7.1.3. Det må sikres tydelig fleksibilitet for gjennomføring av normal drift og vedlikehold av jernbanen.

Øvrige merknader

I området foreslått til kombiterminal for gods og tømmer ligger i dag en usikret planovergang til Gamme. Planovergangen er kun sikret med ulåst grind. Planoverganger utgjør en stor risikofaktor på jernbanen, og Bane NOR jobber kontinuerlig med å legge ned både usikrede og sikrede planoverganger over hele landet. Det jobbes for tiden med en plan for å legge ned planovergangene til Gamme og Fiskevollen. Ny planskilt atkomst til gårdene kan komme i konflikt med foreslått avsatt område til kombiterminal. Bane NOR vil kunne stille krav om at planskilt kryssing til Gamme løses i reguleringsarbeidet for en eventuell kombiterminal. Det er knyttet nasjonale jernbaneinteresser til dette.

Ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn ba Bane NOR om at all jernbane ble vist med arealformål bane framfor linjesymbol. Vestre Toten kommune har gjort en vurdering av dette, og viser her til at Statsforvalteren i Innlandet fremmet innsigelse da Gran kommune la arealformål bane på all jernbane i kommunen, også der jernbanen fra før var vist med linjesymbol. Statsforvalterens begrunnelse var at endringen krevde konsekvensutredning. Bane NOR vil bemerke at vi i henhold til regjeringens veileder til kommuneplanens arealdel, kap. 8.8.1 tolker linjesymbol for jernbane som et arealformål. Når vi likevel ønsker bruk av flate med formål er dette fordi det etter vår vurdering kommuniserer behovet for å ivareta jernbanen på en tydeligere måte til allmennheten. Fremvisning av jernbanen i plankart med formål for eksisterende jernbane vil etter vår vurdering være en fremstilling av eksisterende situasjon og er ikke en endring av bruk. Dette er spesielt viktig der jernbanen ligger i / nært utbyggingsformål. Videre er det helt vesentlig for Bane NOR at jernbanen sikres i arealdelen i henhold til eksisterende reguleringer. Regulert formål jernbane i nyere reguleringsplan innebærer at det er gjort en reell avklaring av arealbehovet. I tillegg kan regulering til bane-/jernbaneformål gi en fleksibilitet i henhold til SAK10 § 4-3, andre ledd, bokstav b), som er vesentlig for å ivareta jernbaneinteressene i det regulerte området. For oss er det derfor avgjørende at særlig nyere reguleringsplaner for jernbanen sikres juridisk gjennom arealdelen. Vi ber om at jernbaneformålet sikres iht. regulert situasjon ved Reinsvoll stasjon.

For øvrig aksepterer Bane NOR bruk av linjesymbol i LNF-områder og øvrige områder som er vernet fra utbygging.

Kommunen har definert avvikssone for støy der det kan etableres støysensitiv bebyggelse innenfor rød støysone. Det er viktig for Bane NOR som støyeier at støy håndteres på en god måte i påfølgende reguleringsplaner. Avvikssonen har en lang utstrekning. Vi ber kommunen vurdere om dette er hensiktsmessig, og om det bygges opp om retningslinjens intensjon for avvik.

Både fortettingsstrategier (bestemmelsene kap. 11) og fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune gis juridisk virkning gjennom bestemmelsene. I § 1-3 er det gitt unntak fra plankravet for fortetting i tråd med fortettingsstrategien innenfor arealbruksstrategiene for Raufoss (sone 3), Eina, Bøverbru og Reinsvoll. Bane NOR mener kartet over Raufoss i kap. 11.1 er egnet til å forvirre, da det omfatter områder innenfor sone 1 og 2 uten at disse er markert. I disse områdene er det slik vi leser øvrige bestemmelser *ikke* likelydende unntak fra plankravet. Bane NOR ønsker også å bemerke at det er viktig at kommunen også vurderer trafiksikkerhet knyttet til jernbanen ved tilrettelegging for fortetting. Særlig aktuelt er dette etter vår vurdering i Raufoss sentrum, som både har omfattende bebyggelse svært nært jernbanen og flere planoverganger. Det er vesentlig at kommunen gjennom sin arealforvaltning bidrar til at risiko for at ulovlig villkryssing / ferdsel i spor, og at risiko ved planovergang ikke øker.

Med vennlig hilsen

Eivind Bjurstrøm
Direktør Strategisk planlegging og driftstjenester
Drift og vedlikehold

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

Innsigelsesmottak Statsforvalteren i Innlandet
STATSFORVALTEREN I INNLANDET

Kopi:

VESTRE TOTEN KOMMUNE
JERNBANEDIREKTORATET

Fra:
Benedikte Narum
Roksvollvegen 10
2833 Raufoss
dikterum@icloud.com
97697765

Raufoss 21.10.2025

Ronny Amundstuen
Røssholmvegen 30
2840 Reinsvoll
97672285

Bjørnar Jenssen
Skjervenvegen 2834 Raufoss
bj-jen2@online.no
97114170

Til:
Vestre Toten Kommune
Planavdelingen
PB 84
2830 Raufoss

Innspill til 2.gangs høring kommuneplanens arealdel

Viser til innsigelse til 1. gangs høring, merknadsbehandling til 1. gangs høring og den nye konsekvensutredningen med høringsfrist 22. oktober 2025.

I vår innsigelse til 1. gangs høring datert 07.05.2023 ba vi kommunen om å se nærmere på hvorfor vi mener at arealene våre bør slås sammen og ses på i helhet som et velegnet område for næring. Vi opplever i svar fra kommunen at de ikke viser vilje til å se muligheter og løsninger ut fra forslaget vårt. Vi opplever også liten vilje fra kommunen til å se det potensialet eiendommen kan ha for å kunne nærme seg arealplanens ambisjoner knyttet til FNs bærekraftsmål, nasjonale og regionale forventninger, samt lokale ønsker for utvikling. Vi opplever også at måten svarene er utformet signaliserer lav interesse for dialog og drøfting av våre innspill om muligheter med eiendommen.

Vi ønsker derfor at innspillet vårt til 1. gangs høring kan leses med et mindre forutinntatt syn enn det vi opplever at er blitt gjort.

Vi vil igjen poengtere at deler av eiendommen allerede har vært brukt som lagerplass for næring av kommunen selv, Statens Vegvesen og Mesta i mange år. Her er det i den

forbindelse opparbeidet vei og flate som gjør at dyrking av skog eller annet er uaktuelt. I vårt originale innspill om omregulering og høringssvar senere har vi belyst fordeler med eiendommens terreng med tanke på vern av Hunnselva og fordelene med å slå sammen tomtene til Narum og Amundsstuen for å få et mer helhetlig område der hensyn til dypmyr, flomfare og avrenning til Hunnselva blir godt ivarettatt samtidig som vi da står igjen med et kjerneområde som allerede er brukt som, og kan utvikles til en veldig attraktiv og bærekraftig næringseiendom.

Flere av de som satt i planutvalget i forrige kommunestyreperiode, representantene Ringerud/ Venstre, Narten/ Venstre og Midtbu/ Senterpartiet har vært på befaring i forbindelse med forrige høringsperiode, og etter dette uttrykte de lite forståelse for at dette området ikke kan vurderes som egnet til næring. Ringerud/ Venstre har også tatt til orde i høringssvaret for at det i neste høringsrunde bør legges til rette for en bedre involvering av forslagsstillere og folkevalgte. Videre har Vestre Toten Arbeiderparti påpekt at N7 Åklevoll bør kunne åpnes for næring. Som påpekt tidligere har Vestre Toten kommune selv vært i kontakt med oss med tanke på næringseiendom for Horisont, og i tillegg har to private utbyggere vist interesse. I tillegg mener vi at vi har argumentert godt for at eiendommen vår kan bidra til at flere av målene til den nye kommuneplanen oppnås. Å bli avfeid med at «Vi har allerede stor planreserve når det gjelder næring på Reinsvoll» når vi vet at eiendommen er ettertraktet, at det foreligger politisk vilje til utvikling, at eiendommen har god beliggenhet og at en omregulering kanskje kan bidra til å hjelpe til med utfordringene til en industripark med voksesmerter, oppleves av oss som et ganske lettvint og på grensen til arrogant svar. Vi tenker at god lokalkunnskap fra folkevalgte og grunneiere ikke bare skal bestrides og avfeies slik vi opplever at det blir gjort i merknadsbehandlingen. Vi ber dere derfor igjen om å undersøke nærmere om kart og terreng faktisk stemmer. Vi opplever at vi har fått et teoretisk svar og at saksbehandler ikke har gjort noe for å undersøke om våre innspill er fornuftige eller ikke. Har saksbehandler vært på befaring? Hvis det skulle vise seg, som vi hevder, at her er det muligheter som kartet ikke synliggjør, så er det etter vår oppfatning feil av kommunen å handle mot bedre viten med grunnlag i å forholde seg til et kart som de som kjenner de faktiske lokale forholdene bestrider. Denne planen vil være førende for all utbygging i mange år fremover. Vi forstår at dette er en omfattende prosess for kommunen. Det har det vært for oss også. Vi ber derfor om at alle steiner snues, til en slik grad at vi som grunneiere faktisk kan slå oss til ro med at vi har blitt tatt på alvor og at saken vår er skikkelig belyst.

Vennlig hilsen

Benedikte Narum, Ronny Amundstuen og Bjørnar Jenssen
Grunneiere

Vår saksbehandler

Dokumentdato
08.09.2025

Deres dato

Vår referanse
2025/45-Deres referanse
2024/9134

VESTRE TOTEN KOMMUNE
Att.Renate Vestbakken
Postboks 84
2831 RAUFOSS

Automatisk tilbakemelding - Kommuneplanens arealdel - 2. gangs høring - Vestre Toten kommune

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Deres dato
04.09.2025Vår dato
2025-10-22Deres referanse
2024/9134-65

Vår referanse

Vestre Toten kommune

Vår saksbehandler
Ida Kristin Amb

Kopi til

Uttalelse til offentlig ettersyn/høring av kommuneplan for Vestre Toten kommune

Elvia AS («Elvia») viser til offentlig ettersyn/høring av kommuneplan for Vestre Toten kommune. Høringsfristen er 22.10.2025 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Innledningvis viser Elvia til innspill til plankartet og planbestemmelsene gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet.

1 Innspill til plankartet

1.1 Hensynssoner

Gjennomgang av plankart, planbestemmelser, sammendrag av høringsuttalelser m.m. viser at kommunen har innarbeidet hensynssoner for de regionale kraftledningene i kommunen. Nettselskapet er tilfreds med dette da disse kraftledningene innebærer betydelige restriksjoner for bruk av arealene og har konsekvenser for sikkerhet.

2 Innspill til kommuneplanbestemmelser

I forbindelse med varsel om oppstart sendte nettselskapet inn forslag til planbestemmelser knyttet til etablering av nye anlegg i LNF-områder. Disse forslagene er ikke imøtekommet med begrunnelse at kommunen ønsker å vurdere hver sak for å finne gode løsninger. Nettselskapet opplever godt samarbeid med kommunen i våre saker og ser ikke utfordringen kommunen peker på her. Vi mener at dagens ordning med Forelegging sikrer kommunen nødvendig informasjon og styringsmulighet slik at utbygging av nettanlegg gjennomføres innenfor rammen av et bærekraftig arealbruk og sikrer kommunens interesser. Dersom kommunen har innvendinger til tiltak som forelegges, vil Elvia i stor grad tilpasse seg kommunens ønsker. Ved en eventuell konflikt vil tiltaket bli forelagt Norges vassdrags- og energidirektorat.

Behovet for en planbestemmelse omfatter områdene avsatt til LNF-formål for å sikre en smidig saksbehandling, og unngå å søke dispensasjon fra plan når plasseringen er forelagt uten anmerkninger. Våre anlegg etableres for å sikre eksisterende eller ny bebyggelse dagens og fremtidens strømbehov. Nettanlegg som etableres i tråd med områdekonsesjon er normalt jordkabler og nettstasjoner. Jordkablene er ikke synlige i terrenget og de er uten kummer. Jordkablene kan heller ikke sies å gi varige sår i terrenget. Gravearbeidene er ikke noe mer omfattende enn det som normalt utføres på dyrket mark. Det er heller ikke

nødvendig å utføre tiltak i forbindelse med legging av kablene som vil medføre varige sår i naturen. Nettstasjoner er små i størrelsen, og vil normalt ikke ha et større fotavtrykk enn 5 kvm. Dette innebærer at størrelsen og volumet ikke vil oppleves som sjenerende for omgivelsene. Ved plassering av nettstasjonene tar alltid Elvia hensyn til stedelige forhold.

Vi har derfor forsøkt å omarbeide vårt forslag til planbestemmelser for nye anlegg slik at disse i større grad tilpasses kommunens forslag til planbestemmelser. Bestemmelsen er ment til å gjelde for anlegg som etableres etter områdekonsesjon (distribusjonsnett) i LNF-områder. Denne type anlegg er lavspennings- og høyspennings jordkabler opptil og med 22 kV samt nettstasjoner.

Elvia anmoder om at det til høringsutkastets planbestemmelser tas inn en ny bestemmelse i kapittel 5 (LNF):

" Etablering av elektriske nettanlegg (jordkabler, nettstasjoner) i henhold til områdekonsesjon er tillatt dersom tiltaket er forelagt kommunen og ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur eller friluftsinnteresser.»

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Med vennlig hilsen

Elvia AS

Ida Kristin Amb

Avdeling Rettigheter

ida.kristin.amb@elvia.no

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.



Innlandet
fylkeskommune

Kultur - Arkeologi

Vestre Toten kommune

Deres ref:

Vår ref:
2021/13327-37
Åsa Rommetveit Celius

Dato:
19.10.2025

Fagnotat automatisk fredete kulturminner - 2. gangs offentlig ettersyn - KPA

Vestre Toten kommune gjort et godt og omfattende arbeid i vurderingen av eiendommer vurdert til landbruk spredt bolig- (LSB) og fritidsbebyggelse (LSF). Totalt er 912 eiendommer vurdert.

Dokumentet med vurderingene er utarbeidet til 2. gangs høring/offentlig ettersyn og er i denne høringsperioden gjennomgått av Kulturarv i Innlandet fylkeskommune.

Innlandet fylkeskommune er i stor grad enig i kommunens vurdering, men for enkelte eiendommer har vi kommet til en annen konklusjon enn kommunen. Kommunen har vurdert eiendommer som viser at de berører kulturminner. Her er det lagt til grunn at kulturminnet er registrert på eiendommen. Dette kan i mange tilfeller være for snevert. Kulturminneloven (kulml) § 3, som forslag til planbestemmelser pkt. 1.16 A refererer, er det blant annet ikke tillatt å utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner. Hva som regnes som utilbørlig skjemmende er en faglig vurdering hvor hver enkelt sak må vurderes selvstendig.

I mange tilfeller vil avstand til kulturminnene minimere faren for utilbørlig skjemming. Det er ofte også et potensial for funn av hittil ukjente kulturminner i nærheten av allerede kjente kulturminner. Derfor mener vi at alle eiendommer som ligger nærmere enn 50 m fra sikringssonen til registrerte automatisk fredete kulturminner fremdeles blir vist med formålet LNF. Dette er en mer restriktiv holdning enn den kommunen har lagt til grunn, da planforslaget kun viser kulturminnenes geografiske avgrensning med LNF-formål.

Kunnskapsgrunnlaget for vår vurdering er primært den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Her finnes opplysninger om allerede kjente kulturminner. I tillegg er LIDAR-data brukt for å se etter nye mulige kulturminner. Det er gjort observasjon av flere strukturer på, og tett på (primært 0-15 m fra) eiendommer som er foreslått avsatt til LSB og LSF. De observerte strukturene er ikke bekreftet i felt, og vi vil derfor ikke kreve at eiendommen avsettes til LNF. For å forhindre at kulturminner skades/utilbørlig skjemmes må tiltak på disse eiendommene oversendes Kulturarv ved Innlandet fylkeskommune for uttalelse. Dette innarbeides som en bestemmelse, og aktuelle eiendommer fremkommer av Tabell 2.

Postadresse:
Postboks 4404
Bedriftssenteret
2325 Hamar

Besøksadresse:
Innlandet fylkeskommune
Parkgata 64
Hamar

Telefon: +47 62 00 08 80
E-post: post@innlandetfylke.no
Internett: www.innlandetfylke.no
Org.nr.: 920717152

Vi har ikke gjort en nærmere vurdering av de eiendommene som kommunen selv foreslår å vise med LFN-formål i kartet.

Tabell 1: viser eiendommer som fremdeles må/bør vises med formål **LNFR**.

Gnr.	Bnr.	Kommunens vurdering	Fylkeskommunes vurdering	Begrunnelse
LNFR-spredd boligbebyggelse (LSB)				
4	7	LNFR-spredd	Interesse berørt – deler av eiendom må vises som LFNR	Eiendommen ligger 35 m nord for aut. fredet ID 10543 – Bebygd areal kan vises som LSB, hvis dyrket mark på eiendommen vises som LNF
24	2	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Grenser til Stenberg, ID 86409, som er vedtaksfredet
24	3	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Grenser til Stenberg, ID 86409, som er vedtaksfredet
24	10	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Grenser til Stenberg, ID 86409, som er vedtaksfredet
27	22	LNFR-spredd	Interesse berørt – søndre del av eiendommen må vises som LFNR	Vises i kartet som LNFR, men LSB iht. tabell. Statlig listeført damanlegg, ID 217304.
39	21	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Deler av ID 111363 ligger inne på eiendommen
39	81	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Eiendommen ligger kun 15 meter fra kulturminnet
39	85	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Eiendommen ligger kun 15 meter fra kulturminnet
39	92	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Deler av ID 111363 ligger inne på eiendommen
39	102	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Deler av ID 111363 ligger inne på eiendommen
60	51	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Gravfelt ID 29684 ligger rett nord for eiendommen. I dag ca. 37 meter. LIDAR indikerer at geometrien er unøyaktig og kulturminnet er trolig noe nærmere eiendommen. I tillegg ses ytterligere et mulig gravminne som ikke er registrert.
64	24	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	30 m vest for aut. fred. ID 273107 - rydningsrøys lok.
64	27	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Kant-i-kant med aut. fred. ID 273107 - rydningsrøys lok.
64	53	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Deler av gravfelt ID 68819 ligger inne på eiendommen
64	59	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	28 m vest for aut. fred. ID 240954 - kokegroplok.
64	60	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	14 m vest for aut. fred. ID 240954 - kokegroplok.
65	29	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	40 m øst for ID 68822 - røysfelt
65	134	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	11 m vest for gravfelt ID 29789 og 16 m sør for ID 39772
159	92	LNFR-spredd	Interesse berørt – bør vises som LFNR	Boligene ligger innenfor kulturminnelokalitet <i>Blåkorshjemmet Eina</i> , ID 267750. Kulturmiljøet er ikke vernet, men vurdert som
159	93			
159	94			

159	95			regionalt verneverdig og vi anbefaler derfor at eiendommene vises som LNF i kartet.
159	96			
159	97			
159	134			
159	135			

Tabell 2: viser eiendommer hvor tiltak må oversendes fylkeskommunen til vurdering – kan komme i konflikt med kulturminner

Gnr.	Bnr.	Kommunens vurdering	Fylkeskommunes vurdering	Begrunnelse
LNF-spredt boligbebyggelse (LSB)				
60	54	LNF-spredt	LNF-spredt	Gravfelt ID 29684 ligger rett nordvest for eiendommen. I dag ca. 54 meter. LIDAR indikerer at geometrien er unøyaktig og kulturminnet er trolig noe nærmere eiendommen. I tillegg ses ytterligere et mulig gravminne som ikke er registrert.
64	56	LNF-spredt	LNF-spredt	Mulig kullgrop 7 m nord for eiendom
83	20	LNF-spredt	LNF-spredt	Høydedrag med minst fire hauger/røyser rett nord for eiendomsgrensa.
89	16	LNF-spredt	LNF-spredt	To mulige kullgroper nord på eiendommen
98	11	LNF-spredt	LNF-spredt	To mulige kullgroper 8 m sør for eiendommen
123	29	LNF-spredt	LNF-spredt	To mulige kullgroper nord for eiendommen, 10 og 16 m unna
123	23	LNF-spredt	LNF-spredt	Mulig kullgrop på den sørlige eiendomsgrensa.

Eiendom gbnr. 40/16 er primært vist med LSB-formål. Her er ID 144235 vist med LNF-formål. Kulturminnet har uavklart vernestatus og dateres til 1800-tallet. Kartfestingen er gjort med et skjematisk punkt. Kulturarv vil ikke ha innvendinger til at hele eiendommen vises med LSB-formål.

Tabell 3: viser eiendommer hvor tiltak må oversendes fylkeskommunen til vurdering – kan komme i konflikt med kulturminner

Gnr.	Bnr.	Kommunens vurdering	Fylkeskommunes vurdering	Begrunnelse
LNF-spredt fritidsbebyggelse (LSF)				
123	9	LNF-spredt	LNF-spredt	To mulige kullgroper inne på eiendommen

Eiendom gbnr. 177/25 er vist med LNF-formål da det er registrert et funnsted på eiendommen. På eiendommen er det blitt gjort et løsfunn av en lancespiss av jern. Funnstedet har uavklart vernestatus, Innlandet fylkeskommune vil ikke ha innvendinger mot at eiendommen vises som LSF ut fra kulturminnevernhensyn.

F. Ladiszlaidesz
Dr. hunds veg 2
2830 Rænfoss

Dato: 22.10.25

VESTRETOTEN KOMMUNE
v/ RENATE VESTBAKKEN

Sak: Høring av Kom.plan arealdel (Dr.hunds veg 2)

Viser til samtale 20/10-25 og vi ønsker ikke fortetting av tilstøtende eiendomer. Årsaken er at eiendommen er erklært KULTURARV og bevaringsverdig. Den foretatte fortettingen motiverer ikke til å bevare eiendommens opprinnelse som vi har lagt stor vekt på frem til idag. Ytterligere fortetting vil definitivt begrense muligheten til å i vareta eiendommens karakter som kulturarv.

BESTEMMELSESRÅDER 4-19

punkt 4. Omkringliggende bygg har allerede brøtt den tilstøtende bygningstilstand !!!

punkt 6 og 7 er selvmotsigende og uklare med henblikk på gjenskaping. Skal eiendommen gjenskapes i h.h.t. det opprinnelige eller omkringliggende hummer og kanari/fortetting.

Mvh. F. Ladiszlaidesz.



Til
Vestre Toten kommune

Vår saksbehandler
Une Sand

Vår dato
01.10.2025

Vår referanse
2012/5847-
22/314

Postboks 84
2831 RAUFOSS

Tidligere dato

Tidligere referanse

Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel - Vestre Toten kommune

Vi viser til 2. gangs høring av kommuneplanens arealdel for Vestre Toten kommune.

Forsvarsbygg uttaler seg til arealplaner for å ivareta Forsvarets arealbruksinteresser. For mer informasjon viser vi til vår arealplanveileder, som kan lastes ned fra vår nettside [Eiendomsforvaltning - Forsvarsbygg](#).

Vi kan ikke se at vi har mottatt høringsdokumentene, men har likevel gjort en vurdering av planforslaget basert på tilgjengelig informasjon på kommunens nettside. På bakgrunn av denne vurderingen har vi ingen merknader til innholdet i denne omgang.

Forsvarsbygg har imidlertid interesser knyttet til Raufoss Næringspark og vi ønsker derfor å følge med på plansituasjonen. Vi ber om å bli inkludert på kommunens høringsliste for fremtidige planprosesser, slik at vi mottar varslings i tråd med gjeldende regelverk og får anledning til å gi innspill ved behov.

Med hilsen

Bjørn Bergesen
Leder Arealplan
Eiendomsforvaltning
Forsvarsbygg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Gerd Karin Narum Mediaa
Idrettsvegen 3 A
2830 Raufoss
Norge
gerdmediaa@gmail.com
+4791701929

27.09.2025

971028300
Vestre-Toten Kommune
Kirkevegen 8
Postboks 84
2831 RAUFOSS

Tilbakemelding på 'Høring av kommuneplanens arealdel - Dette Idrettsvegen'

Dette er et bra forslag ,men kommer alt for sent ! Jeg er vokst opp på Raufoss på 1950 tallet og husker husene i Idrettsvegen slik de var da. Slik jeg husker det er det bare Ingjerd Grøtberg som fortsatt bor i et « opprinnelig hus ». Etter 20 år flyttet jeg tilbake til Raufoss med min familie og i 1981 kjøpte vi 3a. Da hadde det allerede skjedd forandringer i gata. Vårt hus var påbegynt « oppgradering » med skifting til husmorvinduer på kjøkkenet og glassverandaen var innlemmet i stua . Til stor sorg for meg ! Huset var for lite for vår familie og vi ønsket å bygge på . Jeg var opptatt av å « ødelegge » minst mulig og var opptatt av at de små vinduene mot Idrettsvegen skulle videreføres . Påbygget vårt ble i en etasje ,da det passet best for oss og vi beholdt de gamle vinduene ellers i huset . Etter som årene går ,ser jeg til min forskrekkelse at renovering og påbygg utføres uten å ta særlig hensyn til det opprinnelige . Denne høringen kommer minst 50 år for sent ! Husene langs Sagvollvegen har også blitt en god del forandret ! Heier på at dere vil prøve å bevare noen av de gamle husene på Raufoss ,men det er dessverre alt for sent !

You don't often get email from hennylisabet63@gmail.com. [Learn why this is important](#)

ADVARSEL: Denne eposten kommer fra utenfor vår organisasjon. IKKE KLIKK på lenker eller vedlegg med mindre du kjenner igjen avsender og er trygg på innholdet.

Merknad til planforslag i vestre toten kommune. Så mange boenheter som er planlagt ,på tomte til gamle reinsvoll barneskole,passer ikke her.Og dessuten bør det også tilbys tomter til private ,for eneboliger.Det er mange småbarnsfamilier som ønsker egen bolig med hage.Og vi skal vel gjøre det interessant for denne gruppen.Det må fortsatt være en del forskjell på Raufoss og Reinsvoll. Reinsvoll har sitt særpreg med villaområde, mye naturlig skog og naturområder.Samt skoler barnehage,idrettsanlegg osv. i gangavstand.Bra kollektivtilbud.Og samtidig passe stort tettsted så onger kan ferdes trygt rundt omkring.Eneste trusselen nå er den såpass økende biltrafikken som vil bli i Svein Eriks Strandliesvei,pga.fortettingsutbyggingen på gamle barneskolen.Dette vil jeg protestere på at all trafikken derfra sluses ut til denne gata.Det vil bli meget opp mot krysset til bøverbruveien.De planlagte endringene vil ikke gjøre det mer trafiksikker for myke trafikanter.Heller motsatte. Her vil det bli kjørt enda fortere enn nå.I følge konsekvensutredningen ,var de klar over at trafiksikkerheten ville bli dårligere,men godtas pga. så stor fortetting.Det er ikke viktigere å få bygget flest mulig boliger på minst mulig plass,så skal skolebarn og andre gående finne seg i farligere trafikk!!Nei,glem fortau og sykkelvei.Senk fartsgrensen til 30 km.i hele Reinsvoll, samt bygg flere gode fartsdempere i gata.Eneste som hjelper.Til slutt ønske om mye bedre vern av skogen,grøntarealer grønne pasasjer for dynetrekk.Og vern om de få store trærne som er igjen i område ved byggefeltet.De store furuene og Bjørkelangen.De går fint å bevares.



Innlandet
fylkeskommune

Kultur - Arkeologi

Vestre Toten kommune

Deres ref:

Vår ref:
2021/13327-37
Åsa Rommetveit Celius

Dato:
19.10.2025

Fagnotat automatisk fredete kulturminner - 2. gangs offentlig ettersyn - KPA

Vestre Toten kommune gjort et godt og omfattende arbeid i vurderingen av eiendommer vurdert til landbruk spredt bolig- (LSB) og fritidsbebyggelse (LSF). Totalt er 912 eiendommer vurdert.

Dokumentet med vurderingene er utarbeidet til 2. gangs høring/offentlig ettersyn og er i denne høringsperioden gjennomgått av Kulturarv i Innlandet fylkeskommune.

Innlandet fylkeskommune er i stor grad enig i kommunens vurdering, men for enkelte eiendommer har vi kommet til en annen konklusjon enn kommunen. Kommunen har vurdert eiendommer som viser at de berører kulturminner. Her er det lagt til grunn at kulturminnet er registrert på eiendommen. Dette kan i mange tilfeller være for snevert. Kulturminneloven (kulml) § 3, som forslag til planbestemmelser pkt. 1.16 A refererer, er det blant annet ikke tillatt å utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner. Hva som regnes som utilbørlig skjemmende er en faglig vurdering hvor hver enkelt sak må vurderes selvstendig.

I mange tilfeller vil avstand til kulturminnene minimere faren for utilbørlig skjemming. Det er ofte også et potensial for funn av hittil ukjente kulturminner i nærheten av allerede kjente kulturminner. Derfor mener vi at alle eiendommer som ligger nærmere enn 50 m fra sikringssonen til registrerte automatisk fredete kulturminner fremdeles blir vist med formålet LNF. Dette er en mer restriktiv holdning enn den kommunen har lagt til grunn, da planforslaget kun viser kulturminnenes geografiske avgrensning med LNF-formål.

Kunnskapsgrunnlaget for vår vurdering er primært den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Her finnes opplysninger om allerede kjente kulturminner. I tillegg er LIDAR-data brukt for å se etter nye mulige kulturminner. Det er gjort observasjon av flere strukturer på, og tett på (primært 0-15 m fra) eiendommer som er foreslått avsatt til LSB og LSF. De observerte strukturene er ikke bekreftet i felt, og vi vil derfor ikke kreve at eiendommen avsettes til LNF. For å forhindre at kulturminner skades/utilbørlig skjemmes må tiltak på disse eiendommene oversendes Kulturarv ved Innlandet fylkeskommune for uttalelse. Dette innarbeides som en bestemmelse, og aktuelle eiendommer fremkommer av Tabell 2.

Postadresse:
Postboks 4404
Bedriftssenteret
2325 Hamar

Besøksadresse:
Innlandet fylkeskommune
Parkgata 64
Hamar

Telefon: +47 62 00 08 80
E-post: post@innlandetfylke.no
Internett: www.innlandetfylke.no
Org.nr.: 920717152

Vi har ikke gjort en nærmere vurdering av de eiendommene som kommunen selv foreslår å vise med LFN-formål i kartet.

Tabell 1: viser eiendommer som fremdeles må/bør vises med formål **LNFR**.

Gnr.	Bnr.	Kommunens vurdering	Fylkeskommunes vurdering	Begrunnelse
LNFR-spredd boligbebyggelse (LSB)				
4	7	LNFR-spredd	Interesse berørt – deler av eiendom må vises som LFNR	Eiendommen ligger 35 m nord for aut. fredet ID 10543 – Bebygd areal kan vises som LSB, hvis dyrket mark på eiendommen vises som LNF
24	2	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Grenser til Stenberg, ID 86409, som er vedtaksfredet
24	3	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Grenser til Stenberg, ID 86409, som er vedtaksfredet
24	10	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Grenser til Stenberg, ID 86409, som er vedtaksfredet
27	22	LNFR-spredd	Interesse berørt – søndre del av eiendommen må vises som LNFR	Vises i kartet som LNFR, men LSB iht. tabell. Statlig listeført damanlegg, ID 217304.
39	21	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Deler av ID 111363 ligger inne på eiendommen
39	81	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Eiendommen ligger kun 15 meter fra kulturminnet
39	85	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Eiendommen ligger kun 15 meter fra kulturminnet
39	92	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Deler av ID 111363 ligger inne på eiendommen
39	102	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Deler av ID 111363 ligger inne på eiendommen
60	51	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Gravfelt ID 29684 ligger rett nord for eiendommen. I dag ca. 37 meter. LIDAR indikerer at geometrien er unøyaktig og kulturminnet er trolig noe nærmere eiendommen. I tillegg ses ytterligere et mulig gravminne som ikke er registrert.
64	24	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	30 m vest for aut. fred. ID 273107 - rydningsrøys lok.
64	27	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Kant-i-kant med aut. fred. ID 273107 - rydningsrøys lok.
64	53	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	Deler av gravfelt ID 68819 ligger inne på eiendommen
64	59	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	28 m vest for aut. fred. ID 240954 - kokegroplok.
64	60	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	14 m vest for aut. fred. ID 240954 - kokegroplok.
65	29	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	40 m øst for ID 68822 - røysfelt
65	134	LNFR-spredd	Interesse berørt – må vises som LFNR	11 m vest for gravfelt ID 29789 og 16 m sør for ID 39772
159	92	LNFR-spredd	Interesse berørt – bør vises som LFNR	Boligene ligger innenfor kulturminnelokalitet <i>Blåkorshjemmet Eina</i> , ID 267750. Kulturmiljøet er ikke vernet, men vurdert som
159	93			
159	94			

159	95			regionalt verneverdig og vi anbefaler derfor at eiendommene vises som LNF i kartet.
159	96			
159	97			
159	134			
159	135			

Tabell 2: viser eiendommer hvor tiltak må oversendes fylkeskommunen til vurdering – kan komme i konflikt med kulturminner

Gnr.	Bnr.	Kommunens vurdering	Fylkeskommunes vurdering	Begrunnelse
LNF-spredt boligbebyggelse (LSB)				
60	54	LNF-spredt	LNF-spredt	Gravfelt ID 29684 ligger rett nordvest for eiendommen. I dag ca. 54 meter. LIDAR indikerer at geometrien er unøyaktig og kulturminnet er trolig noe nærmere eiendommen. I tillegg ses ytterligere et mulig gravminne som ikke er registrert.
64	56	LNF-spredt	LNF-spredt	Mulig kullgrop 7 m nord for eiendom
83	20	LNF-spredt	LNF-spredt	Høydedrag med minst fire hauger/røyser rett nord for eiendomsgrensa.
89	16	LNF-spredt	LNF-spredt	To mulige kullgroper nord på eiendommen
98	11	LNF-spredt	LNF-spredt	To mulige kullgroper 8 m sør for eiendommen
123	29	LNF-spredt	LNF-spredt	To mulige kullgroper nord for eiendommen, 10 og 16 m unna
123	23	LNF-spredt	LNF-spredt	Mulig kullgrop på den sørlige eiendomsgrensa.

Eiendom gbnr. 40/16 er primært vist med LSB-formål. Her er ID 144235 vist med LNF-formål. Kulturminnet har uavklart vernestatus og dateres til 1800-tallet. Kartfestingen er gjort med et skjematisk punkt. Kulturarv vil ikke ha innvendinger til at hele eiendommen vises med LSB-formål.

Tabell 3: viser eiendommer hvor tiltak må oversendes fylkeskommunen til vurdering – kan komme i konflikt med kulturminner

Gnr.	Bnr.	Kommunens vurdering	Fylkeskommunes vurdering	Begrunnelse
LNF-spredt fritidsbebyggelse (LSF)				
123	9	LNF-spredt	LNF-spredt	To mulige kullgroper inne på eiendommen

Eiendom gbnr. 177/25 er vist med LNF-formål da det er registrert et funnsted på eiendommen. På eiendommen er det blitt gjort et løsfunn av en lancespiss av jern. Funnstedet har uavklart vernestatus, Innlandet fylkeskommune vil ikke ha innvendinger mot at eiendommen vises som LSF ut fra kulturminnevernhensyn.

Arkivreferanse: 2021/13327-35
Arkivkode: 141
Saksbehandler: Christer Danmo
Adm.enhet: Samfunnsutvikling -
Kommunal veiledning
plan
Dato: 28.10.2025

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Fylkesutvalget	04.11.2025	136/25

Kommuneplanens arealdel for Vestre Toten kommune 2023-2035 - 2. gangs offentlig ettersyn

Fylkesutvalgets behandling av sak 136/2025 i møte den 04.11.2025:

Vedtak:

1. Fylkesutvalget er tilfreds med at deres merknader fra førstegangs offentlig ettersyn i stor grad er innarbeidet i forslaget til kommuneplanens arealdel, og at de fleste som ikke er innarbeidet er tilfredsstillende kommentert ut av Vestre Toten kommune.

Planforslaget til kommuneplanens arealdel vil slik det foreligger være et godt styringsverktøy for kommunen og bidra en til hensiktsmessig og god fremtidig arealforvaltning av kommunens arealer.

2. Fylkesutvalget vurderer at flere av eiendommene som er foreslått vist som LNF-spredd boligbebyggelse i planforslaget er i konflikt med fredete kulturminner. Disse eiendommen må vises med LNF-formål. En eventuell videreutvikling av disse må gjøres i samråd med kulturminnemyndigheten som en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Dersom dette ikke gjøres, er dette å regne som en innsigelse.

3. Fylkesutvalget viser til merknader knyttet til vilt og vannmiljø med kantvegetasjon, og anbefaler at disse innarbeides i planforslaget.

Behandling:

Truls Gihlemon (FrP) fremmet på vegne av FrP slikt alternativt forslag: "Punkt 2 strykes".

Det ble innvilget gruppemøte før votering i saken, etter forespørsel fra Iselin Vistekleiven (Ap).

Votering:

- Forslag fremmet av Truls Gihlemon (FrP) ble satt opp mot fylkeskommunedirektørens innstilling. Fylkeskommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 11 stemmer avgitt av 5 Ap, 3 Sp, 1 R, 1 SV og 1 MDG. 4 stemte mot: 2 H, 2 FrP.

Fylkeskommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Fylkesutvalget er tilfreds med at deres merknader fra førstegangs offentlig ettersyn i stor grad er innarbeidet i forslaget til kommuneplanens arealdel, og at de fleste som ikke er innarbeidet er tilfredsstillende kommentert ut av Vestre Toten kommune.

Planforslaget til kommuneplanens arealdel vil slik det foreligger være et godt styringsverktøy for kommunen og bidra en til hensiktsmessig og god fremtidig arealforvaltning av kommunens arealer.
2. Fylkesutvalget vurderer at flere av eiendommene som er foreslått vist som LNF-spredd boligbebyggelse i planforslaget er i konflikt med fredete kulturminner. Disse eiendommen må vises med LNF-formål. En eventuell videreutvikling av disse må gjøres i samråd med kulturminnemyndigheten som en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Dersom dette ikke gjøres, er dette å regne som en innsigelse.
3. Fylkesutvalget viser til merknader knyttet til vilt og vannmiljø med kantvegetasjon, og anbefaler at disse innarbeides i planforslaget.

Tron Bamrud
Fylkeskommunedirektør

Vedlegg

- 1 Vestre Toten kommune saksprotokoll ved 2. gangs offentlig ettersyn
- 2 Vestre Toten kommunes oversendelsesbrev ved 2. gangs offentlig ettersyn
- 3 Fylkesutvalgets saksframlegg og saksprotokoll ved 1. gangs offentlig ettersyn

- 4 Merknadsbehandling etter 1. gangs høring
- 5 LNF-spredt, metode og prosess
- 6 Fortettingsstrategi
- 7 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 8 Konsekvensutredning
- 9 Planbeskrivelse
- 10 Planbestemmelser
- 11 Plankart
- 12 Fagnotat automatisk fredete kulturminner

Bakgrunn:

Revisjonen av kommuneplanens arealdel er på 2. gangs offentlig ettersyn, og har høringsfrist 22.10.2025. På grunn av behandling i Fylkesutvalget 04.11.2025 er det gitt utsatt høringsfrist.

Vestre Toten kommune vedtok i sin planstrategi for inneværende kommunestyreperiode å revidere kommuneplanen, både samfunnsdel og arealdel. Begrunnelsen for behov om revisjon var at gjeldende plan var vedtatt i 2014 og mye har skjedd siden det, selv om kommuneplanen i stor grad har fungert godt.

Planen var ute på 1. gangs offentlig ettersyn i perioden 12.04.2023 til 10.06.2026. Fylkesutvalget avga sin uttalelse i møtet 20.06.2023, som inneholdt anbefalinger, oppfordringer og vurderinger. Kommunen mottok også 5 innsigelser fra Statsforvalteren i Innlandet og Norges vassdrags- og energidirektorat.

Vurdering opp mot FNs bærekraftsmål:

Forslaget til kommuneplanens arealdel i 2. gangs offentlig ettersyn styrker de arealstrategiske prioriteringene og valgene. Dette innebærer blant annet økt fokus på fortetting og transformasjon i Raufoss og øvrige tettsteder, ikke legge ut nye boligområder på matjord og ivareta strandsonen. Plangrepene medfører i stor grad at Raufoss og tettstedene blir mer robuste og bærekraftige, og bygger opp under FNs bærekraftsmål 11 «Bærekraftige byer og lokalsamfunn».

Medvirkning fylkeskommunale råd:

Ikke relevant

Generell vurdering:

Etter 1. gangs offentlig ettersyn har Vestre Toten kommune gjort store endringer i planforslaget, og nye dokumenter er utarbeidet. Planbestemmelsene er omstrukturert og styrket, og det skilles nå i større grad på bestemmelser og retningslinjer. Det er også utarbeidet en fortettingsstrategi og planbeskrivelse, samt utført et større arbeid med hensyn til bolig- og fritidseiendommer i LNF-formål. Dette arbeidet var nødvendig for kommunen for å unngå dispensasjoner for alle tiltak som ikke er i tråd med LNF-formålet.

På generelt grunnlag vurderer fylkeskommunedirektøren at det nå er enda større samsvar mellom vedtatt samfunnsdel og de plangrepene som er tatt i arealdelen. De prioriteringer som er tatt i arealbruksstrategiene har i stor grad preget arbeidet med arealdelen og det er satt tydelig fokus på blant annet samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Fylkesutvalgets merknader til 1. gangs offentlig ettersyn er i stor grad innarbeidet av Vestre Toten kommune, eller har blitt svart ut på tilfredsstillende måte. Noen av merknadene er ikke innarbeidet og blir kommentert under.

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering gir fortettingsstrategien et godt grunnlag for å styre fortettingen, både i Raufoss og i tettstedene. Den viser til hvor man ønsker fortetting og på hvilken måte fortettingen kan og bør skje. Strategien er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene.

Nyere tids kulturminner

Ved 1.gangs høring oppfordret Fylkesutvalget til at det ble utarbeidet et godt og grundig kunnskapsgrunnlag over viktige kvaliteter og kartlegging av verneverdige enkeltbygninger og kulturmiljø i tettstedene for å kunne ta gode valg om byutvikling og tettstedsutvikling i det videre arbeidet.

Vestre Toten kommune har jobbet godt med dette temaet før 2. gangs høring, både gjennom en kulturhistorisk analyse av Brubakken kvartalet knyttet til en områderegulering der, og gjennom utarbeidelse av en Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune med fokus på de ulike kvalitetene som bør videreføres i Raufoss, Eina, Bøverbru og Reinsvoll. Dette vil gi Vestre Toten kommune et godt grunnlag for behandling av framtidige utbyggingsforslag.

Kulturminner i plankart

Fylkeskommunedirektøren anbefaler fremdeles at alle fredede kulturminner, nasjonalt og regionalt verneverdige kulturminner synliggjøres med hensynssoner med tilhørende bestemmelser/retningslinjer enten i arealplankartet eller i et tematisk kartutsnitt, gjerne med en romslig buffer rundt som hensynssone c, for å sikre miljøet rundt disse.

Da kommunen har valgt å ikke følge denne anbefalingen er det beklagelig at gravminnene på Hågård ikke er synliggjort i kartet som tidligere rådet.

Vilt

Til 1. gangs høring ble foreslått areal for næringsformål sør for Prøven industriområde redusert. Fylkesutvalget støttet en slik reduksjon. Fylkeskommunedirektøren vil allikevel bemerke til en helhetsvurdering i 2. gangs høring, at med en foreslått utvidelse sørover på om lag 120 daa, vil en av konsekvensene være betydelig forringet hjortevilttrekk mellom Raufoss og Reinsvoll. Dette med bakgrunn i at områder videre sørover er fragmentert av eksisterende arealer for boligbebyggelse.

Vannmiljø

Med hensyn til vannmiljø påpekte Fylkesutvalget ulike hensyn med tanke på vassdrag. Fylkeskommunedirektøren ser at kommunen i all hovedsak har tatt disse til etterretning, noe som er positivt. Fylkeskommunedirektøren ønsker likevel å påpeke at 2 meter kantvegetasjon (ref. § 1.13 a) i tettbebygde strøk er i minste laget. Det er ofte i tettbebygde strøk det er særlig behov for en bred nok kantsone, ettersom det her er større fare for avrenning fra tette flater og menneskelig infrastruktur (som for eksempel vei). I tettbebygde strøk vil også en større andel overvann dreneres ut i nærliggende vassdrag, ettersom graden av fordamping og infiltrasjon reduseres av tette flater. Fylkeskommunedirektøren vil derfor anbefale at kommunen øker denne fastsatte bredden. Ellers er fylkeskommunedirektøren positiv til at bredden i områder med spredt bebyggelse er økt fra 6 meter til 8 meter. Fylkeskommunedirektøren er også positiv til ledd c, som påpeker at inngrep i vannstrengen og sideareal ikke er tillatt. Her foreslår fylkeskommunedirektøren at det i tillegg nevnes at alle inngrep i vassdrag er søknadspliktig jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Justert sentrumssone

I forbindelse med 1. gangs offentlig ettersyn av planforslaget ga Fylkesutvalget en anbefaling om å vurdere ytre og indre sentrumssone i Raufoss på nytt, med hensikt om å oppnå et mer kompakt sentrumsområde. I revidert planforslag har kommunen gjort endringer for sentrumsformål, der bruken av formålet er begrenset og det er satt tydeligere bestemmelser. Området avsatt til sone 1 med sentrumsformål er redusert, og det er definert en sone 2 og

sone 3 for øvrig areal. Sonene sees i sammenheng med fortettingsstrategien med hensyn til fortetting og transformasjon.

Fylkeskommunedirektøren er tilfreds med planforslaget slik det nå foreligger.

Nytt næringsformål – NÆ 1, Prøven sør

Næringstransport mellom Prøven industriområde og Raufoss Næringspark medfører tungtransport gjennom Raufoss sentrum. Vestre Toten kommune har intensjoner om å redusere dette transportarbeidet, bl.a. for å kunne legge bedre til rette for sentrumsutvikling.

Fylkesutvalget har bedt kommunen vurdere utvidelsen av næringsområdet Prøven, og vurdere om det er mer hensiktsmessig å utvide næringsområdet i nord i stedet. I merknadsbehandlingen etter 1. gangs offentlig ettersyn har kommunen kommentert på at de har sett på områdene mot nord. Der er det en reguleringsplan under arbeid med sikte på boligbebyggelse. Vestre Toten kommune mener at det å dra næringsområdet lenger nord også ville betydd boliger på 3 sider, noe som vurderes som uheldig ift. støy og trafikk. Det er gitt bestemmelse om at nytt næringsområde i Prøven sør ikke kan realiseres før ny adkomst fra Reinsvollvegen er etablert.

Fylkeskommunedirektøren vil kort kommentere på at når det gjelder formuleringen om å vurdere å utvide «næringsområdet i nord», så var det her siktet til Raufoss industripark, og ikke arealene like nord for Prøven. Vi ser at dette var utydelig formulert.

Fylkeskommunedirektøren tar kommunens vurdering til etterretning.

LNF-spredd boligbebyggelse i tettstedene

Fylkeskommunedirektøren er tilfreds med at bestemmelsene for LNF med spredt boligbebyggelse er justert, slik at antall boenheter per delfelt nå er begrenset til 4. Intensjonen er å bygge ut enkelttomter over tid, og ikke feltutbygging med mange boenheter konsentrert.

LNF-spredd boligbebyggelse og LNF-spredd fritidsbebyggelse (automatisk fredete kulturminner)

I uttalelsen til 1. gangs offentlig ettersyn minnet fylkeskommunedirektøren om at uregulerte byggeområder ikke er avklart når det gjelder forholdet til automatisk fredete kulturminner. Det er en forutsetning at alle forslag til reguleringsplaner oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse, jf. kulml § 9. Det samme gjelder alle offentlige tiltak og større, private tiltak uten plankrav men som kan berøre kulturminner.

Vestre Toten kommune har til 2. gangs offentlig ettersyn gjort en vurdering av eksisterende boliger og fritidsbebyggelse i LNF-formål. Det er 912 slike eiendommer i kommunen og planmaterialet foreslår å endre formål på flere av disse eiendommene. Nytt formål er LNF-spredd boligbebyggelse og LNF-spredd fritidsbebyggelse. For nesten samtlige av disse eiendommene er ikke forholdet til kulturminner avklart.

Fylkeskommunedirektøren støtter kommunens ønske i å rydde opp i arealformålet på flere av disse eiendommene. En slik endring av planen vil bidra til å unngå en dispensasjonsbehandling av alle tiltak på eksisterende bebygde bolig- og hytteeiendommer i LNF. Som kommunen selv påpeker bør ikke alle bolig- og hytteeiendommer i LNF overføres til LNF-spredd, da dette kan gi uheldige signaler til eiere, med eiendommer hvor konflikt med nasjonale, regionale og lokale verdier gjør at tiltak likevel ikke vil være tillatt.

Fylkeskommunedirektøren har gått gjennom kommunens vurdering og synes det er gjort et godt arbeid. Samtidig er ikke fylkeskommunedirektøren enig i samtlige vurderinger som kommunen har gjort.

Fylkeskommunedirektøren mener det ikke er tilstrekkelig å kun «klippe ut» fredete kulturminner fra eiendommer som foreslås til LNF-spredd bebyggelse, og å vise dette arealet som LNF-formål. I disse tilfellene må hele eiendommen vises med LNF-formål.

Kulturminneforvaltningen skal verne om kulturminner som ikke-fornybare ressurser, og arbeide for at kulturminneverdiene blir tatt hånd om på best mulig måte og nyttiggjort i et samfunn i endring. Kulturminner kan også bli påvirket av tiltak som utføres i nærheten av dem. Av den grunn er det ikke bare eiendommer som er i direkte berøring med automatisk fredete kulturminner som skal vises med LNF-formål. Det er utarbeidet et fagnotat hvor eiendommer som skal og bør vises med LNF-formål er listet opp.(vedlegg)

Som en del av fylkeskommunedirektørens gjennomgang er det sett (LIDAR-bilder) at enkelte eiendommer trolig er i berøring med automatisk fredete kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er ikke oppfylt for disse eiendommene. Da fylkeskommunedirektørens observasjoner ikke er bekreftet i felt, vil fylkeskommunedirektøren ikke ha motforestillinger til at de vises med LNF-spredd. Det bes likevel om at tiltak her oversendes Innlandet fylkeskommune, da potensialet for funn av kulturminner er stort, slik at det kan gjøres en konkret vurdering i saken. Hvilke eiendommer dette gjelder fremgår av vedlagt fagnotat.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at det foretas følgende endringer i kart og bestemmelser:

- (1) Eiendommer i henhold til tabell 1 i vedlagt fagnotat vises fremdeles med LNF-formål. En eventuell videreutvikling av disse må gjøres i samråd med kulturminnemyndigheten som en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Dersom eiendommene ikke vises som LNF-formål, er dette å regne som en innsigelse.
- (2) Følgende tekst tas inn i kommuneplanens bestemmelser:

For eiendommer nevnt i tabellene under skal tiltak oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse, og avklaring etter kulturminneloven.

LSB	
Gnr.	Bnr.
60	54
64	56
83	20
89	16
98	11
123	29
123	23

LSF

Gnr.	Bnr.
123	9

Mobilitetsutredning

Fylkeskommunedirektøren ser det som positivt at det er tatt inn en bestemmelse om at det gjennom reguleringsplan skal redegjøres for mobilitet. Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet. Foreslåtte tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Øvrige merknader til bestemmelsene

- Fylkeskommunedirektøren er positiv til at det er tatt inn bestemmelse 2.3.1 punkt e. om at skinnende flater ikke er tillatt for fritidsbebyggelse. Det er likevel et spørsmål om bestemmelsene skulle vært noe nyansert, da den kan være til hinder for etablering av solceller på tak, som er i tråd med bestemmelse 1.9 «*energi og klima*».
- Bestemmelse 1.17 punkt f. definerer en avvikssone (områder som er avsatt til sentrumsformål i Raufoss), der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone med opp til Lden 70 dB fra veg og Lden 73 dB fra jernbane. Fylkeskommunedirektøren er usikker på om det kan settes avvikssoner i bestemmelsene, da avvikssoner/avviksområder ble tatt ut i revideringen av T-1442/2016 «*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*». T-1442/2021 § 3.1.5 andre avsnitt sier at det i kommuneplanens kan åpnes for utbygging i rød støysone, men at dette spesifikt må angis i bestemmelsene. Vi anbefaler derfor at begrepet avvikssone ikke benyttes, og det er heller knyttet direkte opp mot arealformålet sentrumsformål.

Konklusjon:

Fylkeskommunedirektøren er tilfreds med at Fylkesutvalgets merknader fra 1. gangs offentlig ettersyn i stor grad er innarbeidet, og at de fleste som ikke er innarbeidet er tilfredsstillende kommentert ut.

Planforslaget til kommuneplanens arealdel vil slik det foreligger være et godt styringsverktøy for kommunen og bidra en til hensiktsmessig og god fremtidig arealforvaltning av kommunens arealer.

Arkivreferanse: 2021/13327-35
Arkivkode: 141
Saksbehandler: Christer Danmo
Adm.enhet: Samfunnsutvikling -
Kommunal veiledning
plan
Dato: 28.10.2025

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Fylkesutvalget	04.11.2025	

Kommuneplanens arealdel for Vestre Toten kommune 2023-2035 - 2. gangs offentlig ettersyn

Fylkeskommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Fylkesutvalget er tilfreds med at deres merknader fra førstegangs offentlig ettersyn i stor grad er innarbeidet i forslaget til kommuneplanens arealdel, og at de fleste som ikke er innarbeidet er tilfredsstillende kommentert ut av Vestre Toten kommune.

Planforslaget til kommuneplanens arealdel vil slik det foreligger være et godt styringsverktøy for kommunen og bidra en til hensiktsmessig og god fremtidig arealforvaltning av kommunens arealer.

2. Fylkesutvalget vurderer at flere av eiendommene som er foreslått vist som LNF-spredd boligbebyggelse i planforslaget er i konflikt med fredete kulturminner. Disse eiendommen må vises med LNF-formål. En eventuell videreutvikling av disse må gjøres i samråd med kulturminnemyndigheten som en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Dersom dette ikke gjøres, er dette å regne som en innsigelse.
3. Fylkesutvalget viser til merknader knyttet til vilt og vannmiljø med kantvegetasjon, og anbefaler at disse innarbeides i planforslaget.

Tron Bamrud
Fylkeskommunedirektør

Vedlegg

- 1 Vestre Toten kommune saksprotokoll ved 2. gangs offentlig ettersyn
- 2 Vestre Toten kommunes oversendelsesbrev ved 2. gangs offentlig ettersyn
- 3 Fylkesutvalgets saksframlegg og saksprotokoll ved 1. gangs offentlig ettersyn
- 4 Merknadsbehandling etter 1. gangs høring
- 5 LNF-spredt, metode og prosess
- 6 Fortettingsstrategi
- 7 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 8 Konsekvensutredning
- 9 Planbeskrivelse
- 10 Planbestemmelser
- 11 Plankart
- 12 Fagnotat automatisk fredete kulturminner

Bakgrunn:

Revisjonen av kommuneplanens arealdel er på 2. gangs offentlig ettersyn, og har høringsfrist 22.10.2025. På grunn av behandling i Fylkesutvalget 04.11.2025 er det gitt utsatt høringsfrist.

Vestre Toten kommune vedtok i sin planstrategi for inneværende kommunestyreperiode å revidere kommuneplanen, både samfunnsdel og arealdel. Begrunnelsen for behov om revisjon var at gjeldende plan var vedtatt i 2014 og mye har skjedd siden det, selv om kommuneplanen i stor grad har fungert godt.

Planen var ute på 1. gangs offentlig ettersyn i perioden 12.04.2023 til 10.06.2026. Fylkesutvalget avga sin uttalelse i møtet 20.06.2023, som inneholdt anbefalinger, oppfordringer og vurderinger. Kommunen mottok også 5 innsigelser fra Statsforvalteren i Innlandet og Norges vassdrags- og energidirektorat.

Vurdering opp mot FNs bærekraftsmål:

Forslaget til kommuneplanens arealdel i 2. gangs offentlig ettersyn styrker de arealstrategiske prioriteringene og valgene. Dette innebærer blant annet økt fokus på fortetting og transformasjon i Raufoss og øvrige tettsteder, ikke legge ut nye boligområder på matjord og ivareta strandsonen. Plangrepene medfører i stor grad at Raufoss og tettstedene blir mer robuste og bærekraftige, og bygger opp under FNs bærekraftsmål 11 «Bærekraftige byer og lokalsamfunn».

Medvirkning fylkeskommunale råd:

Ikke relevant

Generell vurdering:

Etter 1. gangs offentlig ettersyn har Vestre Toten kommune gjort store endringer i planforslaget, og nye dokumenter er utarbeidet. Planbestemmelsene er omstrukturert og styrket, og det skilles nå i større grad på bestemmelser og retningslinjer. Det er også utarbeidet en fortettingsstrategi og planbeskrivelse, samt utført et større arbeid med hensyn til bolig- og fritidseiendommer i LNF-formål. Dette arbeidet var nødvendig for kommunen for å unngå dispensasjoner for alle tiltak som ikke er i tråd med LNF-formålet.

På generelt grunnlag vurderer fylkeskommunedirektøren at det nå er enda større samsvar mellom vedtatt samfunnsdel og de plangrepene som er tatt i arealdelen. De prioriteringer som er tatt i arealbruksstrategiene har i stor grad preget arbeidet med arealdelen og det er satt tydelig fokus på blant annet samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Fylkesutvalgets merknader til 1. gangs offentlig ettersyn er i stor grad innarbeidet av Vestre Toten kommune, eller har blitt svart ut på tilfredsstillende måte. Noen av merknadene er ikke innarbeidet og blir kommentert under.

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering gir fortettingsstrategien et godt grunnlag for å styre fortettingen, både i Raufoss og i tettstedene. Den viser til hvor man ønsker fortetting og på hvilken måte fortettingen kan og bør skje. Strategien er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene.

Nyere tids kulturminner

Ved 1.gangs høring oppfordret Fylkesutvalget til at det ble utarbeidet et godt og grundig kunnskapsgrunnlag over viktige kvaliteter og kartlegging av verneverdige enkeltbygninger og kulturmiljø i tettstedene for å kunne ta gode valg om byutvikling og tettstedsutvikling i det videre arbeidet.

Vestre Toten kommune har jobbet godt med dette temaet før 2. gangs høring, både gjennom en kulturhistorisk analyse av Brubakken kvartalet knyttet til en områderegulering der, og gjennom utarbeidelse av en Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune med fokus på de ulike kvalitetene som bør videreføres i Raufoss, Eina, Bøverbru og Reinsvoll. Dette vil gi Vestre Toten kommune et godt grunnlag for behandling av framtidige utbyggingsforslag.

Kulturminner i plankart

Fylkeskommunedirektøren anbefaler fremdeles at alle fredede kulturminner, nasjonalt og regionalt verneverdige kulturminner synliggjøres med hensynssoner med tilhørende bestemmelser/retningslinjer enten i arealplankartet eller i et tematisk kartutsnitt, gjerne med en romslig buffer rundt som hensynssone c, for å sikre miljøet rundt disse.

Da kommunen har valgt å ikke følge denne anbefalingen er det beklagelig at gravminnene på Hågård ikke er synliggjort i kartet som tidligere rådet.

Vilt

Til 1. gangs høring ble foreslått areal for næringsformål sør for Prøven industriområde redusert. Fylkesutvalget støttet en slik reduksjon. Fylkeskommunedirektøren vil allikevel bemerke til en helhetsvurdering i 2. gangs høring, at med en foreslått utvidelse sørover på om lag 120 daa, vil en av konsekvensene være betydelig forringet hjortevilttrekk mellom Raufoss og Reinsvoll. Dette med bakgrunn i at områder videre sørover er fragmentert av eksisterende arealer for boligbebyggelse.

Vannmiljø

Med hensyn til vannmiljø påpekte Fylkesutvalget ulike hensyn med tanke på vassdrag. Fylkeskommunedirektøren ser at kommunen i all hovedsak har tatt disse til etterretning, noe som er positivt. Fylkeskommunedirektøren ønsker likevel å påpeke at 2 meter kantvegetasjon (ref. § 1.13 a) i tettbebygde strøk er i minste laget. Det er ofte i tettbebygde strøk det er særlig behov for en bred nok kantsone, ettersom det her er større fare for avrenning fra tette flater og menneskelig infrastruktur (som for eksempel vei). I tettbebygde strøk vil også en større andel overvann dreneres ut i nærliggende vassdrag, ettersom graden av fordamping og infiltrasjon reduseres av tette flater. Fylkeskommunedirektøren vil derfor anbefale at kommunen øker denne fastsatte bredden. Ellers er fylkeskommunedirektøren positiv til at bredden i områder med spredt bebyggelse er økt fra 6 meter til 8 meter. Fylkeskommunedirektøren er også positiv til ledd c, som påpeker at inngrep i vannstrengen og sideareal ikke er tillatt. Her foreslår fylkeskommunedirektøren at det i tillegg nevnes at alle inngrep i vassdrag er søknadspliktig jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Justert sentrumssone

I forbindelse med 1. gangs offentlig ettersyn av planforslaget ga Fylkesutvalget en anbefaling om å vurdere ytre og indre sentrumssone i Raufoss på nytt, med hensikt om å oppnå et mer kompakt sentrumsområde. I revidert planforslag har kommunen gjort endringer for sentrumsformål, der bruken av formålet er begrenset og det er satt tydeligere bestemmelser. Området avsatt til sone 1 med sentrumsformål er redusert, og det er definert en sone 2 og

sone 3 for øvrig areal. Sonene sees i sammenheng med fortettingsstrategien med hensyn til fortetting og transformasjon.

Fylkeskommunedirektøren er tilfreds med planforslaget slik det nå foreligger.

Nytt næringsformål – NÆ 1, Prøven sør

Næringstransport mellom Prøven industriområde og Raufoss Næringspark medfører tungtransport gjennom Raufoss sentrum. Vestre Toten kommune har intensjoner om å redusere dette transportarbeidet, bl.a. for å kunne legge bedre til rette for sentrumsutvikling.

Fylkesutvalget har bedt kommunen vurdere utvidelsen av næringsområdet Prøven, og vurdere om det er mer hensiktsmessig å utvide næringsområdet i nord i stedet. I merknadsbehandlingen etter 1. gangs offentlig ettersyn har kommunen kommentert på at de har sett på områdene mot nord. Der er det en reguleringsplan under arbeid med sikte på boligbebyggelse. Vestre Toten kommune mener at det å dra næringsområdet lenger nord også ville betydd boliger på 3 sider, noe som vurderes som uheldig ift. støy og trafikk. Det er gitt bestemmelse om at nytt næringsområde i Prøven sør ikke kan realiseres før ny adkomst fra Reinsvollvegen er etablert.

Fylkeskommunedirektøren vil kort kommentere på at når det gjelder formuleringen om å vurdere å utvide «næringsområdet i nord», så var det her siktet til Raufoss industripark, og ikke arealene like nord for Prøven. Vi ser at dette var utydelig formulert.

Fylkeskommunedirektøren tar kommunens vurdering til etterretning.

LNF-spredd boligbebyggelse i tettstedene

Fylkeskommunedirektøren er tilfreds med at bestemmelsene for LNF med spredt boligbebyggelse er justert, slik at antall boenheter per delfelt nå er begrenset til 4. Intensjonen er å bygge ut enkelttomter over tid, og ikke feltutbygging med mange boenheter konsentrert.

LNF-spredd boligbebyggelse og LNF-spredd fritidsbebyggelse (automatisk fredete kulturminner)

I uttalelsen til 1. gangs offentlig ettersyn minnet fylkeskommunedirektøren om at uregulerte byggeområder ikke er avklart når det gjelder forholdet til automatisk fredete kulturminner. Det er en forutsetning at alle forslag til reguleringsplaner oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse, jf. kulml § 9. Det samme gjelder alle offentlige tiltak og større, private tiltak uten plankrav men som kan berøre kulturminner.

Vestre Toten kommune har til 2. gangs offentlig ettersyn gjort en vurdering av eksisterende boliger og fritidsbebyggelse i LNF-formål. Det er 912 slike eiendommer i kommunen og planmaterialet foreslår å endre formål på flere av disse eiendommene. Nytt formål er LNF-spredd boligbebyggelse og LNF-spredd fritidsbebyggelse. For nesten samtlige av disse eiendommene er ikke forholdet til kulturminner avklart.

Fylkeskommunedirektøren støtter kommunens ønske i å rydde opp i arealformålet på flere av disse eiendommene. En slik endring av planen vil bidra til å unngå en dispensasjonsbehandling av alle tiltak på eksisterende bebygde bolig- og hytteeiendommer i LNF. Som kommunen selv påpeker bør ikke alle bolig- og hytteeiendommer i LNF overføres til LNF-spredd, da dette kan gi uheldige signaler til eiere, med eiendommer hvor konflikt med nasjonale, regionale og lokale verdier gjør at tiltak likevel ikke vil være tillatt.

Fylkeskommunedirektøren har gått gjennom kommunens vurdering og synes det er gjort et godt arbeid. Samtidig er ikke fylkeskommunedirektøren enig i samtlige vurderinger som kommunen har gjort.

Fylkeskommunedirektøren mener det ikke er tilstrekkelig å kun «klippe ut» fredete kulturminner fra eiendommer som foreslås til LNF-spredd bebyggelse, og å vise dette arealet som LNF-formål. I disse tilfellene må hele eiendommen vises med LNF-formål.

Kulturminneforvaltningen skal verne om kulturminner som ikke-fornybare ressurser, og arbeide for at kulturminneverdiene blir tatt hånd om på best mulig måte og nyttiggjort i et samfunn i endring. Kulturminner kan også bli påvirket av tiltak som utføres i nærheten av dem. Av den grunn er det ikke bare eiendommer som er i direkte berøring med automatisk fredete kulturminner som skal vises med LNF-formål. Det er utarbeidet et fagnotat hvor eiendommer som skal og bør vises med LNF-formål er listet opp.(vedlegg)

Som en del av fylkeskommunedirektørens gjennomgang er det sett (LIDAR-bilder) at enkelte eiendommer trolig er i berøring med automatisk fredete kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er ikke oppfylt for disse eiendommene. Da fylkeskommunedirektørens observasjoner ikke er bekreftet i felt, vil fylkeskommunedirektøren ikke ha motforestillinger til at de vises med LNF-spredd. Det bes likevel om at tiltak her oversendes Innlandet fylkeskommune, da potensialet for funn av kulturminner er stort, slik at det kan gjøres en konkret vurdering i saken. Hvilke eiendommer dette gjelder fremgår av vedlagt fagnotat.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at det foretas følgende endringer i kart og bestemmelser:

- (1) Eiendommer i henhold til tabell 1 i vedlagt fagnotat vises fremdeles med LNF-formål. En eventuell videreutvikling av disse må gjøres i samråd med kulturminnemyndigheten som en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Dersom eiendommene ikke vises som LNF-formål, er dette å regne som en innsigelse.
- (2) Følgende tekst tas inn i kommuneplanens bestemmelser:

For eiendommer nevnt i tabellene under skal tiltak oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse, og avklaring etter kulturminneloven.

LSB	
Gnr.	Bnr.
60	54
64	56
83	20
89	16
98	11
123	29
123	23

LSF

Gnr.	Bnr.
123	9

Mobilitetsutredning

Fylkeskommunedirektøren ser det som positivt at det er tatt inn en bestemmelse om at det gjennom reguleringsplan skal redegjøres for mobilitet. Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet. Foreslåtte tiltak i mobilitetsutredningen skal sikres i reguleringsplanen.

Øvrige merknader til bestemmelsene

- Fylkeskommunedirektøren er positiv til at det er tatt inn bestemmelse 2.3.1 punkt e. om at skinnende flater ikke er tillatt for fritidsbebyggelse. Det er likevel et spørsmål om bestemmelsene skulle vært noe nyansert, da den kan være til hinder for etablering av solceller på tak, som er i tråd med bestemmelse 1.9 «*energi og klima*».
- Bestemmelse 1.17 punkt f. definerer en avvikssone (områder som er avsatt til sentrumsformål i Raufoss), der kommunen kan vurdere å gi tillatelse til oppføring av støyfølsom bebyggelse selv om bebyggelsen ligger i rød støysone med opp til Lden 70 dB fra veg og Lden 73 dB fra jernbane. Fylkeskommunedirektøren er usikker på om det kan settes avvikssoner i bestemmelsene, da avvikssoner/avviksområder ble tatt ut i revideringen av T-1442/2016 «*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*». T-1442/2021 § 3.1.5 andre avsnitt sier at det i kommuneplanens kan åpnes for utbygging i rød støysone, men at dette spesifikt må angis i bestemmelsene. Vi anbefaler derfor at begrepet avvikssone ikke benyttes, og det er heller knyttet direkte opp mot arealformålet sentrumsformål.

Konklusjon:

Fylkeskommunedirektøren er tilfreds med at Fylkesutvalgets merknader fra 1. gangs offentlig ettersyn i stor grad er innarbeidet, og at de fleste som ikke er innarbeidet er tilfredsstillende kommentert ut.

Planforslaget til kommuneplanens arealdel vil slik det foreligger være et godt styringsverktøy for kommunen og bidra en til hensiktsmessig og god fremtidig arealforvaltning av kommunens arealer.

Kari Vildåsen Jacobsen
Olaf Bryns Vei 6 B
1349 Rykkinn
Norge
kari.vildaasen@gmail.com
+4799585546

20.10.2025

971028300
Vestre-Toten Kommune
Kirkevegen 8
Postboks 84
2831 RAUFOSS

Tilbakemelding på 'Høring av kommuneplanens arealdel - Tollerudvegen og Bassengvegen'

Jeg viser til høringen av kommuneplanens arealdel, og fremmer med dette følgende merknad til planforslaget:

Kommunens forslag innebærer at eiendommen min vil bli gjenstand for særskilte og svært omfattende restriksjoner for å ivareta et påstått kulturmiljø. Etter min vurdering fremstår dette som uforholdsmessig, blant annet fordi området ikke kan anses som et helhetlig kulturmiljø av særskilt verdi.

Det aktuelle området er tvert imot preget av en variert bebyggelse hva gjelder byggestil, byggeår og arkitektonisk uttrykk. Området har utviklet seg gradvis fra tidlig 1900-tall og frem til nyere tid, med ulike typer hus, tilbygg og borettslagbebyggelse. Det kan derfor vanskelig sies å utgjøre et ensartet eller helhetlig kulturmiljø. Området har etter mitt syn ingen særskilt karakter som skiller det vesentlig fra øvrige sammenlignbare boligområder i Raufoss.

Etter mitt skjønn innebærer forslaget for generelle og omfattende restriksjoner på vanlige tiltak, noe som fremstår som uforholdsmessig inngripende. Jeg ber derfor kommunen om å revurdere forslaget slik at grunneierne i det aktuelle området sikres nødvendig forutsigbarhet og ikke utsettes for urimelige restriksjoner.

Til:

Vestre Toten kommune, Planavdelingen
Postboks 84
2831 Raufoss

Fra:

Kristian Hamar
Veltmanåvegen 12
2830 Raufoss

Deres ref.: 2024/9134-71

Saksbehandler: Renate Vestbakken

Dato: 05.10.2025

**Merknad til planforslag for kommuneplanens arealdel – Veltmanåvegen
(bestemmelsesområde 9)**

Jeg viser til brev datert 05.09.2025 om høring av planforslag for kommuneplanens arealdel, Veltmanåvegen.

Jeg ønsker å gi min støtte til kommunens arbeid med å bevare det opprinnelige bygningsmiljøet i Veltmanåvegen. Området har en særpreget historie og fremstår som unikt i kommunen. Jeg mener det er viktig at nybygg og tilbygg følger den opprinnelige tanken og stilen, slik at helheten i miljøet ivaretas.

Spesielt vil jeg understreke betydningen av at **garasjer og tilbygg fortsatt plasseres bak hovedhusene**, slik det er tradisjon for i området. Dette er en viktig del av strukturen og bidrar sterkt til det særpregede gatebildet.

Med vennlig hilsen,
Kristian Hamar

Vestre Toten kommune
Postboks 84
2831 Raufoss

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035



Området (blå del av gnr. 92/1) ønskes avsatt til fremtidig areal for næringsvirksomhet og ligger inntil Rossholmvegen og Reinsvold Brug (92/43) som er en industritomt etter et sagbruk som er revet.

Det omsøkte arealet av 92/1 bør kunne få konsekvensutredning og behandling slik som **N2 Røssholt** (41/34) som prioriteres for næring i den reviderte kommuneplanen med høringsfrist 22. oktober 2025. Det omsøkte arealet er i dag et LNF areal, men er ikke egnet for dyrkning da det meste av tomten består av steingrunn med dårlig bonitet og ligger nokså utilgjengelig for hovedgårdens øvrige drift.

Med sin umiddelbare nærhet til bussholdeplass Roksvoll, Reinsvoll togstasjon og eksisterende næring sentralt og tett på riksveg 4, vil dette området falle naturlig inn i de politiske intensjonene om at ny bebyggelse bør tilknyttes slike gode kommunikasjonsmuligheter. Kommunen har dessuten nylig, eller er i ferd med å legge nytt ledningsnett over området og teknisk etat har i år benyttet tomten som lagerplass for steinmasser og annet teknisk materiell i forbindelse med dette arbeidet.

Reinsvoll, 28. september 2025

Maj I. Tollefsrud
Maj I. Tollefsrud
Grunneier

Vedlegg: N2 Røssholt

Vestre Toten kommune
Postboks 84
2831 Raufoss

INNSPILL OG SØKNAD TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

Ifølge Kongelig Resolusjon av 29. august 2025 har Energidepartementet ved Statsråd Terje Aasland beskrevet at økt utbygging av lønnsom kraftproduksjon er avgjørende for å styrke norsk konkurransekraft, skape verdier og trygge norske arbeidsplasser. Behovet for enklere konsesjonsregler i Norge er et av hovedtemaene i resolusjonen.

Undertegnede er eier av kraftverket som ligger nedenfor Reinsvolldammen i Vestre Toten kommune og ønsker med dette signalisere ovenfor kommunen at jeg ønsker å søke om muligheter for å omskape og fornye kraftverket til å bli en lønnsom bedrift i de kommende år.

Fallhøyden på damanlegget er relativt liten så produksjonen pr KWH vil være noe begrenset, men hvis damanlegget gis anledning til å bygge bakkemonterte solcelleanlegg på gården, er våre beregninger at energi- og kraftanlegget blir en lønnsom kraftproduksjon for Reinsvoll bruk.

Landbruks- og matdepartementet har i juli 2017 utgitt veilederen H-2401 «Garden som ressurs» hvor et mikro- og minikraftverk er angitt som en mulig ressurs.

Videre har samme departement den 1. februar 2024 utgitt rapporten «Bakkemonterte solkraftanlegg – konsekvenser av utbygging på jord- og skogbruksarealer». Rapporten omhandler bl.a. to sammenlignbare solkraftverk i Gjøvik kommune, Mæhlum solkraftverk og Sevald skog solkraftverk. Mæhlum solkraftverk kan sammenlignes med arealbeslag som Reinsvoll bruk, ca. 50 hektar. Forskjellen er at Reinsvoll bruk allerede er avskoget, mens Mæhlum solkraftverk er planlagt på et skogområde på om lag 50 hektar på eiendommen 3407- 13/3 i Gjøvik kommune. Energeia Mæhlum AS er tiltakshaver og anlegget vil produsere om lag 40-50 GWh elektrisitet årlig. Dette tilsvarer et årlig strømforbruk til 2 000 til 2 500 husholdninger, om vi tar utgangspunkt i et gjennomsnittlig årsforbruk på 20 000 KWh per husholdning.

Bygging av solkraftanlegg på jord- og skogbruksarealer er underlagt ulike regelverk. For de konsesjonspliktige anleggene skal saken hovedsakelig behandles etter energiloven, men regelverket for konsekvensutredninger gjelder i tillegg. Foreslåtte endringer i plan- og bygningsloven kan gjøre at slike anlegg må areal avklares i form av områderegulering, før konsesjon kan gis. Jordlova § 9 kommer ikke til anvendelse når et anlegg er lokalisert på dyrka eller dyrkbar jord får anleggskonsesjon etter energiloven.

Vedlagt dette innspillet til kommunen, finnes et kartutsnitt som viser arealer som jeg mener er godt egnet til etablering av bakkemonterte solcelleanlegg hvor kraftverket ved Reinsvolldammen er avmerket sammen med dagens høyspentledninger som kan tilknyttes.

Reinsvoll, 29.09.2025

Maj I. Tollefsrud
Grunneier

Vestre Toten Kommune
Kirkevegen 8, Postboks 84
2831 RAUFOSS

Deres ref: 2024/9134
Vår ref: 2025/218619
Dato: 03.10.2025

Mattilsynets uttalelse til kommuneplanens arealdel for Vestre Toten kommune – 2. gangs høring

Vi viser til arealdelen i kommuneplanen for Vestre Toten kommune, mottatt 4. september 2025.

Vår rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for plantehelse, fiskehelse- og velferd, dyrehelse- og velferd, mat og drikkevann. Som høringsinstans skal vi bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder. I denne høringen er drikkevannsforsyning og plantehelse relevante.

Uttalelse

Drikkevann

Det er positivt at planbestemmelsene inkluderer hensynssone H-110 for drikkevannsforsyning med en generell bestemmelse om «*ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet*». Vi mener at drikkevannet ville få et bedre vern dersom bestemmelsen var mer spesifikk og dersom de listet opp navn på den/de aktuell(e) vannkilden(e). Etter vår vurdering vil vernet av drikkevannskildene bli bedre styrket dersom bestemmelsene blir mer spesifikke. Vi anbefaler også at dere lister opp navn på den eller de aktuelle vannkildene. En slik presisering vil gjøre bestemmelsene tydeligere og øke sjansen for at de blir etterlevd, og man reduserer risikoen for tolkningsfeil.

Plantehelse

Vi kan ikke se at plantehelse er nevnt, og mener det er naturlig at det er omtalt i avsnittet om matjord. Flytting av matjord kan medføre fare for spredning av og planteskadegjørere.

Planteskadegjørere kan spres med jordmasser som blir flyttet, med vann, eller med maskiner med jord, frø og andre planterester. For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer og planteskadegjørere bør det legges til bestemmelser i planen som hindrer dette.

Bestemmelsene bør rettes mot de som skal utføre arbeid i planområdet.

Med hilsen

Mattilsynet, tilsynet

Åshild Skeie
seniorinspektør

Jorunn Aasgaard Grini
avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

**Innspill til Vestre Toten Kommune, sak:
«Kommuneplanens arealdel - 2. gangs høring»**

Jon Anders Midthun – Utbygger og Initiativtaker

På vegne av

Øvre Grimås AS

Grimås Gård

Grimås Bryggeri AS

Midthun Invest AS

Nihol Invest AS

Meliora Prosjekt & Eiendom AS

som

«Vil bygge Raufoss inn i fremtiden»

Innspillene er knyttet til følgende tematikk

- Boligbygging i utvikling av Raufoss som by og kommunehovedstad
- Et sted der folk vil bo – bolig for alle behov og ønsker
- En by med et nytt behov, industri og universitet i bakgården
- Stimulere vekst og utvikling

Innhold

Planambisjon	2
Reserver	3
Fortetting	5
Boligutvikling	6
Innspillet til Kommuneplanen - Prosjekt «Øvre Grimås»	7

Planambisjon

Som adressert av bransjeorganisasjoner, utbyggere og andre i lang tid – det bør tilstrebes å forenkle utviklingsprosesser og arealplaner på en slik måte at man stimulerer til økt boligbygging. Da må man dempe kostnadene for utbyggerne og gjøre det forutsigbart for hvor man kan «utvikle».

I dette ligger også vesentlig forenkling og tilrettelegging. Plan og administrasjon bør være et hjelpende organ for utbyggere. Ny arealplan som foreslått løser deler av dette rundt mer forutsigbarhet i en ny fortettingsstrategi. Samtidig er det slik at en begrenset plankapasitet i kommunens administrasjon fører til at utbyggere er overlatt til seg selv og må investere tid og penger i planinitiativ uten mulighet til i forkant å få hjelp, veiledning og med et fokus på å finne løsninger. Det gjør at utbyggere gang på gang, unødvendig kaster bort tid og kapital på prosjekter som ikke lar seg realisere. Tema rundt kapasitet er ikke vår mening, det er det som uttales fra administrasjonen selv som årsak til hvorfor prosesser gjøres som de gjør.

Innspill – Det bør ligge en uttalt planambisjon knyttet til dette tema i kommuneplanen!

Reserver

Som utbygger med fokus på Raufoss, også med tanke på innspill til kommuneplan Prosjekt «Øvre Grimås», det reageres på henvisning til reserver. Dette er kanskje det mest graverende i hele arealdelen og setter kommunen i en meget vanskelig situasjon. Dette er alvorlig for innbyggernes muligheter til å kjøpe seg varierte boliger de neste årene. Det er alvorlig for utbyggerne som lever av å bygge boliger av alle typer og det er til sist alvorlig for kommunen som ikke kan tilby fremtidige innbyggere og kommende generasjon på Raufoss en bolig der de vil bo. Dette vil føre til «lekkasje» til nabokommuner og tapte skatteinntekter. Ambisjonen rundt fortetting og leiligheter er bra og nødvendig, men man må ikke gå i felle og glemme resten.

Det vises til følgende:

SITAT: Bolig: Vi har i eksisterende planverk avsatte og/eller regulerte arealer nok til anslagsvis mellom 1388 og 1696 boenheter. Hovedtyngden av disse arealene ligger på Raufoss. I denne revisjonen er det foreslått avsatt to nye områder bolig, på Eina og Reinsvoll.

Ved første øyekast høres jo dette fantastisk ut, 1388-1696 nye boenheter med hovedtyngde på Raufoss. Da trenger man altså ikke et eneste nytt område for boliger på Raufoss?

Dette er hva reserven sier om Raufoss:

Alseth	Raufoss	2021	20	735-890
Brubakkenkvartalet	Raufoss	Under regulering	100	
Rådhuskvartalet	Raufoss	2023	270	
Framstadbakken 5	Raufoss	2021	15-20	
Raufosskogen øvre	Raufoss	2009	30-50	
Lønnbergåsen	Raufoss	Under regulering	300-430	

Spørsmålene blir da åpenbare

- skal vi bare ha leiligheter på Raufoss?

- skal de som ønsker eneboliger bosette seg i nabokommuner eller der fåtallet ønsker å bo?

Det eksisterer et stort bruktmarked av eneboliger på Raufoss, men det er alvorlig at det er tilnærmet fraværende mulighet til å bygge seg ny enebolig på Raufoss. Dette vil få store konsekvenser og vil føre til stor lekkasje til nabokommuner. For eks. Gjøvik har nå god tilgang på eneboligtomter for nye boliger. Prosjekt Øvre Grimås ville vært et godt tilskudd til dette og vil kunne gi en reserve med boenheter for alle.

Videre skriver kommunedirektøren følgende:

Kommunedirektøren vil påpeke at ved neste revisjon, vil det være hensiktsmessig å se på planreserven og vurdere hva vi ønsker å prioritere hvor, også med øye på å legge inn nye og mer aktuelle utbyggingsområder.

Dette er rett og slett for sent og for dårlig. Skal vi vente på neste revisjon?

Vi spør oss selv om kommunedirektøren har forstått hva som kommer til å skje i vår bakgård med industri og universitet de neste 5 årene.

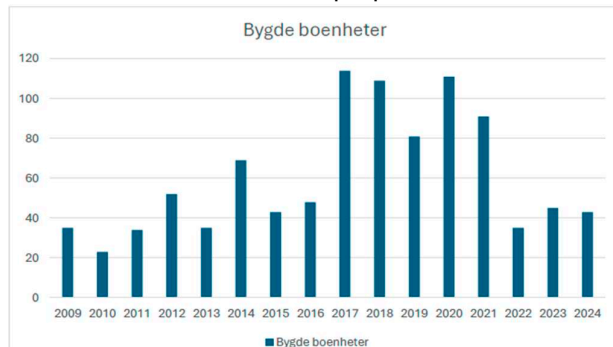
Det ligger også en erkjennelse inne i Planbeskrivelsen, side 17:

SITAT: Ideelt sett skulle kommunen foretatt en gjennomgang og «planvask» av alle avsatte byggeområder, for å prioritere de som er i tråd med arealstrategien og ta ut områder som ikke er i tråd med vedtatte mål og retningslinjer, eller som ikke ivaretar hensynet til natur, risiko- og sårbarhet eller natur. Det er noen områder i kommuneplanens arealdel som i lengre tid har ligget inne i kartverket, og som mest sannsynlig aldri vil bli, eller bør bli utbygd. Ivaretagelse av både naturverdier, tilpasning til klima mm. har endret seg betydelig, bare de siste årene. Dette arbeidet bør prioriteres inn mot neste revisjon og vi må få en helhetlig oversikt og prioritere etter faktabasert planlegging og oppdaterte planretningslinjer.

Likevel ignoreres dette og legger situasjonen på stedet hvil. Nye forslag med aktive utbyggere forkastes. Som for eks «Prosjekt Øvre Grimås»

Det er et ordtak i moderne tid som heter «å lede med data» Man kan også gjøre det motsatte, å villedde med data.

Her ser man et klassisk eksempel på dette.



Er denne statistikken virkelig et bilde på hva som innbyggere ønsker? Eller er det et bilde på det tilbudet som er der ute?

Jeg viser til den største utbyggingen på Raufoss de siste 20år, etter ønske og behov fra innbyggere og innflyttere som raskt og med glede bygget seg sin drømmebolig i Dragerlia på Raufoss. Leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger. Noe for alle! Dette foregikk i perioden 2013-2021. Se tilbake på statistikken. Er behovet borte? Nei, her er det nå fullt og ingen nye boliger kan bygges. Hvor kan man skaffe seg en boligtomt på Raufoss for å bygge seg en enebolig nå i et nytt og moderne felt for eneboliger? **Det kan man ikke, for det eksisterer ikke.**

Kort oppsummert

1. Ingen attraktive tomter der folk vil bo utenom de som ønsker seg inn i leiligheter og tomannsboliger.
2. Ingen kommende tilbud på Raufoss for de som ønsker eneboliger. Er det denne retningen vi ønsker å ta Raufoss?
3. Dette kommer til å føre til lekkasje ut av Raufoss og i verste fall til nabokommuner som nå har mye større tilbud og reserver for boligtyper og grupper av mennesker jeg mener er ekskludert av denne nye arealplanen.

Fortetting

Som utbygger har fortettingsstrategien i gjeldene kommuneplan bidratt til gode prosjekter og flere boenheter sentralt på Raufoss ihht. et klart behov i markedet. Dette har jeg god erfaring med, både med tanke på leiligheter for salg og leiligheter som i dag står i utleie. Dette har vært et viktig bidrag på Raufoss. Det har vært en bekymring rundt at ny kommuneplan skal gjøre det vanskeligere, mer kostbart og tidkrevende å bringe nye boenheter til markedet. Det er nå meget positivt at det er en egen fortettingsstrategi i den nye planen som kan gi gode muligheter for fortetting i sentrale soner i kommunen ved utnyttelse av store eiendommer med potensiale. Bra!

Samtidig ser jeg som nevnt med bekymring på at man mener det er «nok» eneboliger på Raufoss. sitat side 20 i vedlegg om Fortetting:

Flere leilighetsbygg for å oppnå et variert boligtilbud

Det er viktig at alle tettsteder tilbyr et variert boligtilbud, slik at både eksisterende innbyggere og tilflytter kan finne noe som passer for dem. I dag er det svært mange eneboliger på Raufoss, og kun 1% leilighetsblokker.

Dette gjennomsyrrer altså hele arealplanen, ambisjonen og alle vedlegg. Det er trist å se at man tenker at alle som skal ønske seg en ny enebolig må ut av Raufoss, ut av kommunen eller finne seg en eldre bolig for oppussing hvis man ønsker å være på Raufoss. Sistnevnte er selvfølgelig noe som vil skje for noen, men det vil absolutt føre til lekkasje til nabokommuner.

Det er altså meget bra med en mer detaljert fortettingsstrategi og det gir etterspurt forutsigbarhet. Fortettingsstrategien med tilhørende soner og antall boenheter er bra. Da vet utbyggere hva man kan få til før man investerer i et prosjekt. Samtidig bør man passe seg for å legge begrensninger for potensielle gode prosjekter.

Vi foreslår derfor at man uansett sone/antall boenheter åpner for at man gjennom full regulerings og planprosess kan finne alternative løsninger for gode prosjekter.

Et eksempel for å illustrere dette:

I skrivende stund er det en påstartet planprosess i en sentrumsnær eiendom hvor man kan få til en fortetting med ca 10-15 boenheter. Gjennom en plan og reguleringsprosess vil dette gi hvor mange boenheter som er rett løsning for denne eiendommen. I ny arealplan med ny fortettingsstrategi vil denne eiendommen begrenses til 5 boenheter og vi har blitt anbefalt å tenke nytt grunnet kommende ny arealplan. Igjen, store konsekvenser for utbygger. Det er jo forutsigbart for oss å vite at vi kan få til 5 boenheter her, men samtidig veldig synd hvis dette blir en begrensning hvis det er slik at det beste for kommune, utbyggere og etterspørsel kunne gitt for eks. 11 boenheter.

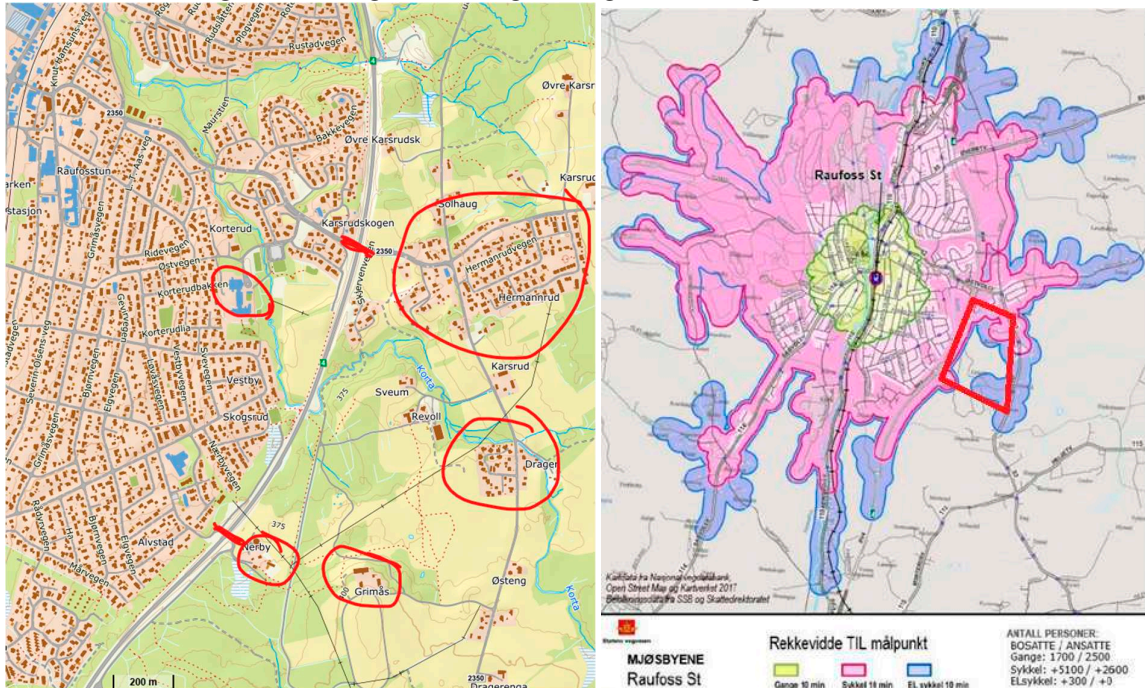
Kort oppsummert, støtter 100% forutsigbarheten for hva man som utbygger kan få til på en eiendom, men legg inn en åpning slik at en god reguleringsprosess kan gi den beste løsningen også når det kommer til antall boenheter. Dette mener vi er et forslag som fører til «overregulering» som kan føre til uheldige konsekvenser og begrensninger.

Boligutvikling

Det har vært en stor utbygging øst for RV4 de senere år, boliger med solforhold og boliger der folk ønsker å bo. Jeg mener det er på høytid å fjerne denne «Bymuren RV4» som man i dette forslaget legger opp til fortsettelse av.

Prosjekt «Øvre Grimås» adresserer også dette tema.

Alle kart som er brukt i arealplanen skaper et misvisende bilde av at det ikke er folk og boliger på østsiden av RV4. Det er rett og slett villedning med kartavgrensning. Fakta er følgende:



Det er store volumer av boligklynger på østsiden av RV4. De er sentrumsnære, skole og barnehage nære og det finnes prosjekter (Øvre Grimås) for å bringe alt sammen til en helhet – der folk ønsker å bo! Det er også gode broforbindelser over RV4.

Vedlegget Boligplanen har et flott sitat:

«Vestre Toten skal være et godt sted å bo for alle»

Den adresserer veldig mange viktige forhold som boligsosiale forhold, universell utforming, NAV boliger, eldreboliger, bosetting osv. Dette er alle enige om er meget viktige temaer.

Igjen ligger problemet at man ikke adresserer alle. Er det upopulært å snakke om eneboliger? Skal de med disse ønsker bo utenfor Raufoss eller utenfor kommunen?

Positivt at kommunen endelig retter opp en urett mot garasjer og uthus, grense på 50kvm. Dette likebehandles nå på tvers av nabokommunene. En liten detalj, men prinsipielt viktig.

Det bærer fremdeles et preg av at man sitter fast i fortiden. Det vises til prosjekter som ikke burde vært bygget med bilder av «funkisboliger» og referanser til at det ikke passer inn. Landskapsvirkning osv. Man må ta innover seg at verden går videre, så gjør også arkitektur, byggeskikk, arealeffektive boliger, utnyttelse av uteområder osv.

Som et eksempel reagerer vi på at man lager en generell bestemmelse på at takterrasser ikke er tillatt. Det vitner om at man ikke henger med i tiden og jeg viser igjen til en drøm om en fremtidsrettet kommune som stimulerer til at folk kan få bygge drømmeboligen der de ønsker og slik de ønsker. Kanskje ikke neste

generasjon ønsker en bolig med saltak og terrasse på mark med parasoll?
Kan det tenkes at man ønsker en funksisbolig, med en privat terrasse på taket?
Vårt innspill er at slike begrensninger fjernes og at takterrasser kan være tillatt.

Innspillet til Kommuneplanen - Prosjekt «Øvre Grimås»

Ser ikke ut til at ting har endret seg siden første gangs høring eller etterfølgende møte med kommunedirektøren.

Det er nå et nytt dokument som omhandler merknadsbehandling,
Her skrives det mye om lite og forklarer godt hvorfor dette ikke er med og hva som har blitt gjort. Men vi mener fremdeles at dette ikke er annet enn en bortforklaring.

Ingen ting skrives om medvirkningen og samarbeidet vi ble lovet tilbake i 2020 når forslaget ble fremmet.

Enda en gang legger man medvirkning til side og viser til kunnskapsgrunnlaget som beskrevet i konsekvensutredningen og arealressurskartet som inneholder feil.

Til info, landbrukskontoret har fått oppdatert informasjon om feil i NIBIO gårdskart som viser feilaktig dyrkbar mark. Vi har fått målt opp med GPS punkter hvor det er dyrkbar mark og ikke. Dette er levert med kartinfo. Venter på tilbakemelding og oppdatering fra landbrukskontoret.

Men hva betyr dette nå når man har kommet så langt i prosess med ny arealplan?

Vårt forslag er derfor nå at man i første fase kan ta for seg utvidelse av «Helland feltet» som er en del av Prosjekt Øvre Grimås. En slik avgrensning og nedskalering bør være overkommelig i ny arealdel. Dette er også foreslått helt fra start, at vi i medvirkning kan ta for oss faser eller deler av prosjektet.

Øvrig faser og fremtidig utvikling kan man ta senere da dette virker å bli for stort og for sent til å behandle i denne perioden.

Helt tydelig at «prosjekt Øvre grimås» ikke lar seg behandle som innspill til en kommuneplan. Her står man nå, men for fremtiden fortjener private utbyggere og få dette ærlig forklart og ikke føres bak lyset i fraværende saksbehandling over flere år. Det er dette som tærer på oss som private forslagstillere og utbyggere. Det er tross alt brukt over betydelige summer på prosessen rundt «prosjekt Øvre Grimås»

Kommunen skriver videre at *«Alle innspill er vurdert etter samme metode, og dette er styrket etter 1. gangs høring»*

Det har ikke vært noen prosess siden 1. gangs høring for å kunne gi råd om løsninger rundt prosjekt Øvre Grimås, oppretting i feil, utbygging i faser osv. Det vises til at det er opp til forslagsstiller å gjøre dette utenfor kommuneplanen med den risiko det innebærer.

Ønsker også å tilføye mer fakta rundt saksbehandling når det kommer til skole og kapasitet siden det ble nevnt under første gangs høring:

Det pekes på Korta skole som en skole med kapasitetsutfordringer. Det er direkte feil. Rektor viser til en skole som har økonomiske utfordringer med dalende elevtall og skulle gjerne hatt en ny trend hvor elevtallet kan begynne å øke igjen. Det er faktisk svært god og ledig kapasitet med dalende elevtall. Vi undrer oss over om planvurderingen er på linje med faktiske kommunale forhold og man kan undre seg over om skolekontoret er involvert? Her er det mye synsing, manglende medvirkning, samarbeid og slett saksbehandling.

For å illustrere situasjonen, avslutter med litt repetisjon fra forslaget (Prosjekt Øvre Grimås) og 1. gangshøring. Dette er altså 3. gang dette skrives:

Kopi:

Vi gjentar oppsummeringen fra forslaget:

- Vi ønsker å skape vekst, utvikling og arbeidsplasser gjennom å utvikle Grimås bryggeri, Selskapslokale og Camp Grimås med utvidet og helhetlig tilbud
 - o Øke andel dyrkbar mark – Drenerer 70 mål for å sette i stand 100 mål dyrket mark
 - o Utvikle områder ikke egnet til dyrkbar mark til andre formål for verdiskapning
 - o Understøtte langsiktig behov for boenheter av forskjellige typer, et langsiktig behov som alene ikke kan dekkes av fortetting.
 - o Løse lokale utfordringer og øke sosiale tilbud rundt den spredte boligbebyggelsen i Øvre Grimås og tilstøtende områder med o Trafikksikre gang- og sykkelstier
 - o Oppgraderte turstiler og skiløyper
 - o Parkering for flere formål
 - o Lekeplasser
 - o Legge til rette for barnehage og potensielt annen ønsket udefinert forretning

Til sist, forslaget har oppfordret til dialog rundt både arealavgrensning, utvikling over faser osv, men dialogen har uteblitt og i stedet landet på en svak, til dels ubegrunnet konklusjon som motstrider fakta på noen områder.

Vi ber om en grundig revurdering samtidig som vi også gjennom dialog er åpne for å skalere ned på kort sikt for fremtidig utvikling i nye faser.

Eksempel til nedskalering for å få med deler av området til ny plan kan være å utvikle følgende del av Hellandfeltet i første omgang – merket rødt. Dette er et område som er klart for utvikling uten større påvirkning da dette har vært påbegynt utviklet på tidligere tidspunkt og er svært godt egnet for utbygging.



Vestre Toten kommune
Postboks 84
2831 RAUFOSS

Vår dato: 15.10.2025

Saksbehandler: Sigrid Johanne

Vår ref.: 202110528-14 Oppgis ved henvendelse Langsjøvold/ 22959701/sjl@nve.no

Deres ref.: 2024/9134-65

NVE trekker innsigelse - 2. gangs offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel - Vestre Toten kommune

Vi viser til oversendelse av 04.09.2025.

NVE trekker innsigelsen til mangelfull innarbeiding av hensyn til flom.

Om innsigelse til første gangs offentlig ettersyn

NVE fremmet innsigelse til 1.gangs offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel i brev datert 02.06.2023, fordi sikkerhet mot flom ikke var godt nok ivaretatt i planforslaget. For å løse innsigelsen måtte områder utsatt for potensiell flomfare innarbeides i plankartet som hensynssone H320, og det måtte settes bestemmelser til hensynssonen. Vi ga råd om at hensynssonene for flom måtte vises der det er eksisterende bebyggelse eller arealer avsatt til fremtidige utbyggingsområder.

Kommunens forslag til å løse innsigelsen

I revidert planutkast er potensiell flomfare lagt inn i plankart med hensynssone H320, og det er knyttet bestemmelser til hensynssonen (§ 6.1.3).

Konklusjon

Vi vurderer at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen for punktet som gjelder innarbeiding av hensyn til flom. **Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte utkastet, trekker NVE innsigelsen til kommuneplanens arealdel.**

Øvrige merknader, faglige råd og forutsetninger

Hensynssone der reell flomfare er utredet

I plandokumentene er det beskrevet at det er utført en flomanalyse i Einafjorden, slik at hensynssone flom her viser reell flomfare. Vi har et **faglig råd** om at hensynssonen for flom i Einavatnet gis egen sosikode, f.eks. H320_1. Sonen bør ha en tilhørende bestemmelse som viser til hvilket kunnskapsgrunnlag som ligger til grunn for sonen. Dette for at sonen enklere kan skilles fra områder der reell fare for flom ikke er utredet.



Generell bestemmelse om flom og skred

Vi ser at det er gitt en generell bestemmelse om sikkerhet mot flom og skred (pkt. 1.5). Den sier at med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenninger, er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. §1-6 under kotehøyde 400,18 m.o.h. i Einafjorden eller innenfor aktsomhetsområder for flom og skred. Vi har et **faglig råd** om å endre ordlyden i pkt. B fra «aktsomhetsområder» til «hensynssone flom og skredfare». Dette fordi grunnlaget for aktsomhetsområder kan endres, mens bruk av hensynssoner i plankartet viser hvilke områder bestemmelsen gjelder for på vedtakstidspunkt.

LNF-spredt bebyggelse og naturfare

I arbeidet med revisjon av kommuneplanen, er alle områder for spredt bebyggelse i LNF-områder kartlagt og vurdert etter et sett med kriterier. I innledningen til analysen står det at den kun gjelder for eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer. Når det gjelder vurdering av risiko og sårbarhet, er dette ivare tatt ved at det er avsatt sikrings-, støy og faresoner i plankartet med tilhørende bestemmelser. Vi **forutsetter** at dette innebærer at tiltak som er berørt av hensynssoner flom og skredfare, vises som LNF-områder der kun nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet er tillatt.

LNF-områdene der ny bebyggelse er tillatt, omfatter fire geografisk avgrensede områder. I disse områdene er det åpnet for å bygge til sammen inntil 16 boliger uten krav om reguleringsplan. Kommunen viser til at det er satt rammer for ny utbygging gjennom bestemmelse 5.3.2, som bl.a. sier at tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak).

I utgangspunktet kan denne bestemmelsen forstås til at kommuneplanen åpner for utbygging uten at naturfare er utredet på siste plannivå, men at fare skal utredes i byggesaken. Dette ville være i strid med plan- og bygningslovens § 4-3 (ROS-analyse), jf. [rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#) punkt 2.11., som sier at «Der kommuneplanens arealdel har hjemmel for direkte realisering uten krav om reguleringsplan, må kartleggingen og oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsforhold tilsvare reguleringsplannivået», videre står det at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

De fire LNF-områdene der ny boligbebyggelse tillates, lå inne som ordinære boligområder ved 1.gangs offentlig ettersyn. Vi har ikke gjennomgått plankartet i detalj, så det er uklart for oss om de aktuelle områdene er berørt av hensynssoner for naturfare som er innarbeidet til 2.gangs offentlig ettersyn. Vi **forutsetter** at områder for ny utbygging ikke kommer i konflikt med hensynssoner med naturfare. Videre har vi **faglige råd** om at bestemmelse 5.3.2 LNF-spredt med ny boligbebyggelse, endres slik at det tydelig framgår at områdene ikke ligger innenfor hensynssone for naturfare. Alternativt må arealformålsgrensene for LNF-spredt i plankartet endres.



Planvask og forholdet til endret risiko og sårbarhet

Kommunen beskriver at arbeidet med å gå gjennom eksisterende planreserve med tanke på risiko og sårbarhet, endret klima, ivaretagelse av natur mv. ikke er blitt prioritert i denne revisjonen. Det er likevel gjort en vurdering av hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret. Av planbeskrivelsen framgår det ikke om naturfare er vurdert i forbindelse med hvilke planer som videreføres. Vi **forventer** at alle reguleringsplaner som omfattes av hensynssone H910 er eller vil bli oppdatert med ny kunnskap om naturfare, og at planene ivaretar dagens krav til tilstrekkelig sikkerhet for aktuelle tiltak i planområdet, jf. pbl § 28-1 og TEK17 kapittel 7.

Plankrav

Bestemmelse 1.3 angir krav om reguleringsplan for alle områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg. Det er åpnet for at det kan gis dispensasjon fra dette kravet ved fortetting innenfor eksisterende byggeområde for bolig. Vi har et **faglig råd** om at vilkårene for å kunne gi dispensasjon må tilføyes at arealet ikke skal berøre hensynssoner for flom eller skred.

Aktsomhetskart for flom

Vi gjør oppmerksom på at [aktsomhetskartet for flomfare](#) er revidert (publisert juni 2025). Analysen som ligger til grunn for kartene inkluderer alle elver, bekker og innsjøer som inngår i FKB-vann, uavhengig av størrelsen på nedbørfeltet. Det er ikke gjort nye beregninger for maksimal vannstandstigning; verdiene fra den eksisterende versjonen beholdes slik de er. Områder som er nye og som nå har blitt lagt til aktsomhetskartet, vil derfor mangle verdier for maksimal vannstandstigning. NVEs **faglige råd** er at plankartet bør legge det oppdaterte aktsomhetskartet for flom til grunn, slik at planen er mest mulig oppdatert med ny kunnskap på vedtakstidspunktet.

Allmenne interesser i vassdrag

I vår uttalelse fra 2023, anbefalte vi at kommunen måtte angi byggegrense langs vassdrag og ta inn bestemmelse om krav til kantvegetasjon langs vassdrag. Vi registrerer at dette er ivare tatt i revidert plan. Det er også gitt et forbud mot bekkelukking, som er i tråd med våre råd.

Det er positivt at planen har overvannsbestemmelser som bl.a. angir at flomveger skal ivaretas og at det legges til rette for nye dersom det planlegges tiltak som berører eksisterende flomveger.

Energianlegg

Kraftledningen 300kV Røykås – Fåberg krysser sørvestre del av kommunen (vest for Sønstebygrenda). Vi kan ikke se at denne er markert i pdf-kartet som følger planmaterialet, men på kommunens digitale kart vises kraftledningen. Vårt **faglige råd** er at linja tas inn i pdf-versjon av plankartet med hensynssone "Båndlegging etter annet lovverk" H740 før sluttbehandling av planen.

**Meld inn fareutredninger**

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Vestre Toten kommune

Kopimottakere:

STATNETT SF
STATSFORVALTEREN I INNLANDET

Vestre Toten kommune
Postboks 84
2831 RAUFOSS

Vår dato: 15.10.2025

Saksbehandler: Sigrid Johanne

Vår ref.: 202110528-14 Oppgis ved henvendelse Langsjøvold/ 22959701/sjl@nve.no

Deres ref.: 2024/9134-65

NVE trekker innsigelse - 2. gangs offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel - Vestre Toten kommune

Vi viser til oversendelse av 04.09.2025.

NVE trekker innsigelsen til mangelfull innarbeiding av hensyn til flom.

Om innsigelse til første gangs offentlig ettersyn

NVE fremmet innsigelse til 1.gangs offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel i brev datert 02.06.2023, fordi sikkerhet mot flom ikke var godt nok ivaretatt i planforslaget. For å løse innsigelsen måtte områder utsatt for potensiell flomfare innarbeides i plankartet som hensynssone H320, og det måtte settes bestemmelser til hensynssonen. Vi ga råd om at hensynssonene for flom måtte vises der det er eksisterende bebyggelse eller arealer avsatt til fremtidige utbyggingsområder.

Kommunens forslag til å løse innsigelsen

I revidert planutkast er potensiell flomfare lagt inn i plankart med hensynssone H320, og det er knyttet bestemmelser til hensynssonen (§ 6.1.3).

Konklusjon

Vi vurderer at vi ikke lenger har grunnlag for innsigelse til planen for punktet som gjelder innarbeiding av hensyn til flom. **Under forutsetning av at planen blir vedtatt i samsvar med det vurderte utkastet, trekker NVE innsigelsen til kommuneplanens arealdel.**

Øvrige merknader, faglige råd og forutsetninger

Hensynssone der reell flomfare er utredet

I plandokumentene er det beskrevet at det er utført en flomanalyse i Einafjorden, slik at hensynssone flom her viser reell flomfare. Vi har et **faglig råd** om at hensynssonen for flom i Einavatnet gis egen sosikode, f.eks. H320_1. Sonen bør ha en tilhørende bestemmelse som viser til hvilket kunnskapsgrunnlag som ligger til grunn for sonen. Dette for at sonen enklere kan skilles fra områder der reell fare for flom ikke er utredet.



Generell bestemmelse om flom og skred

Vi ser at det er gitt en generell bestemmelse om sikkerhet mot flom og skred (pkt. 1.5). Den sier at med mindre det er dokumentert sikkerhet mot naturpåkjenninger, er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. §1-6 under kotehøyde 400,18 m.o.h. i Einafjorden eller innenfor aktsomhetsområder for flom og skred. Vi har et **faglig råd** om å endre ordlyden i pkt. B fra «aktsomhetsområder» til «hensynssone flom og skredfare». Dette fordi grunnlaget for aktsomhetsområder kan endres, mens bruk av hensynssoner i plankartet viser hvilke områder bestemmelsen gjelder for på vedtakstidspunkt.

LNF-spredt bebyggelse og naturfare

I arbeidet med revisjon av kommuneplanen, er alle områder for spredt bebyggelse i LNF-områder kartlagt og vurdert etter et sett med kriterier. I innledningen til analysen står det at den kun gjelder for eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer. Når det gjelder vurdering av risiko og sårbarhet, er dette ivare tatt ved at det er avsatt sikrings-, støy og faresoner i plankartet med tilhørende bestemmelser. Vi **forutsetter** at dette innebærer at tiltak som er berørt av hensynssoner flom og skredfare, vises som LNF-områder der kun nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet er tillatt.

LNF-områdene der ny bebyggelse er tillatt, omfatter fire geografisk avgrensede områder. I disse områdene er det åpnet for å bygge til sammen inntil 16 boliger uten krav om reguleringsplan. Kommunen viser til at det er satt rammer for ny utbygging gjennom bestemmelse 5.3.2, som bl.a. sier at tiltaket skal tilfredsstille krav til sikkerhet mot naturpåkjenning (jf. Byggeteknisk forskrift) og ivareta viktige samfunnsinteresser (jf. Forskrift om byggesak).

I utgangspunktet kan denne bestemmelsen forstås til at kommuneplanen åpner for utbygging uten at naturfare er utredet på siste plannivå, men at fare skal utredes i byggesaken. Dette ville være i strid med plan- og bygningslovens § 4-3 (ROS-analyse), jf. [rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#) punkt 2.11., som sier at «Der kommuneplanens arealdel har hjemmel for direkte realisering uten krav om reguleringsplan, må kartleggingen og oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsforhold tilsvare reguleringsplannivået», videre står det at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

De fire LNF-områdene der ny boligbebyggelse tillates, lå inne som ordinære boligområder ved 1.gangs offentlig ettersyn. Vi har ikke gjennomgått plankartet i detalj, så det er uklart for oss om de aktuelle områdene er berørt av hensynssoner for naturfare som er innarbeidet til 2.gangs offentlig ettersyn. Vi **forutsetter** at områder for ny utbygging ikke kommer i konflikt med hensynssoner med naturfare. Videre har vi **faglige råd** om at bestemmelse 5.3.2 LNF-spredt med ny boligbebyggelse, endres slik at det tydelig framgår at områdene ikke ligger innenfor hensynssone for naturfare. Alternativt må arealformålsgrensene for LNF-spredt i plankartet endres.



Planvask og forholdet til endret risiko og sårbarhet

Kommunen beskriver at arbeidet med å gå gjennom eksisterende planreserve med tanke på risiko og sårbarhet, endret klima, ivaretagelse av natur mv. ikke er blitt prioritert i denne revisjonen. Det er likevel gjort en vurdering av hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret. Av planbeskrivelsen framgår det ikke om naturfare er vurdert i forbindelse med hvilke planer som videreføres. Vi **forventer** at alle reguleringsplaner som omfattes av hensynssone H910 er eller vil bli oppdatert med ny kunnskap om naturfare, og at planene ivaretar dagens krav til tilstrekkelig sikkerhet for aktuelle tiltak i planområdet, jf. pbl § 28-1 og TEK17 kapittel 7.

Plankrav

Bestemmelse 1.3 angir krav om reguleringsplan for alle områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg. Det er åpnet for at det kan gis dispensasjon fra dette kravet ved fortetting innenfor eksisterende byggeområde for bolig. Vi har et **faglig råd** om at vilkårene for å kunne gi dispensasjon må tilføyes at arealet ikke skal berøre hensynssoner for flom eller skred.

Aktsomhetskart for flom

Vi gjør oppmerksom på at [aktsomhetskartet for flomfare](#) er revidert (publisert juni 2025). Analysen som ligger til grunn for kartene inkluderer alle elver, bekker og innsjøer som inngår i FKB-vann, uavhengig av størrelsen på nedbørfeltet. Det er ikke gjort nye beregninger for maksimal vannstandstigning; verdiene fra den eksisterende versjonen beholdes slik de er. Områder som er nye og som nå har blitt lagt til aktsomhetskartet, vil derfor mangle verdier for maksimal vannstandstigning. NVEs **faglige råd** er at plankartet bør legge det oppdaterte aktsomhetskartet for flom til grunn, slik at planen er mest mulig oppdatert med ny kunnskap på vedtakstidspunktet.

Allmenne interesser i vassdrag

I vår uttalelse fra 2023, anbefalte vi at kommunen måtte angi byggegrense langs vassdrag og ta inn bestemmelse om krav til kantvegetasjon langs vassdrag. Vi registrerer at dette er ivare tatt i revidert plan. Det er også gitt et forbud mot bekkelukking, som er i tråd med våre råd.

Det er positivt at planen har overvannsbestemmelser som bl.a. angir at flomveger skal ivaretas og at det legges til rette for nye dersom det planlegges tiltak som berører eksisterende flomveger.

Energianlegg

Kraftledningen 300kV Røykås – Fåberg krysser sørvestre del av kommunen (vest for Sønstebygrenda). Vi kan ikke se at denne er markert i pdf-kartet som følger planmaterialet, men på kommunens digitale kart vises kraftledningen. Vårt **faglige råd** er at linja tas inn i pdf-versjon av plankartet med hensynssone "Båndlegging etter annet lovverk" H740 før sluttbehandling av planen.

**Meld inn fareutredninger**

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Sigrid Johanne Langsjøvold
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Vestre Toten kommune

Kopimottakere:

STATNETT SF
STATSFORVALTEREN I INNLANDET



Åsen Miljølag
v/leder Ole Dullerud
2833 Raufoss.

V-Toten Kommune
v/Samfunnsplanlegger/
Rådgiver Renate Vestbakken
Raufoss.

Raufoss, 24.sept.2025

HØRINGSINNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2.GANGS HØRING.

Det henvises til deres brev av 04.09 ang. overnevnte sak der undertegnede er adressat. Imidlertid har Åsen Miljølag de senere år vært høringsinnstans til slike planer som også angår og berører oss på ulikt vis. Derfor velger vi og gi tilbakemelding på overnevnte høring. Som direkte berørt grunneier vil jeg gi min egen vurdering ang. N3 Prøven sør i slutten av brevet.

Følgende innspill til 2.gangs høring av arealdelen kom fram i Åsen Miljølag sitt styremøte 17.09:

- 1. Generellt vil Miljølaget gi honnør til kommunens sin hensyntagen til bevaring av matjord ved å ta ut de fleste av forslagsstillere som ønsket nedbygging av dette. Det samme gjelder hensynet til utbygging nær Hunnselva og større naturverdier.**
- 2. De fleste av foreslåtte områder er mindre arealer og ligger allerede innefor utbygde områder eller tettsteder som vi mener er rimelig å utvikle.**
- 3. Der vi er uenig med kommunen er ABA1 Kombiterminalen Fiskevoll:. Dette er myr som svært betenkelig å grav i både m.h.t metanutslipp, som svamp i landskapet (buffer ved mye nedbør)og som nøkkelbiotop.Derfor mener vi dette område bør gå ut av planen.**
- 4. Hva gjelder N3 Prøven sør hadde ikke miljølaget spesielle innsigelser siden dette området også ligger i tilknytningen til eksisterende industriområde.**

-2-

For egen del, som grunneier på en del av området, kan nevnes at jeg i 2007 avga 8,5 da til Toten Transport i samråd med VTK. Jeg forstår N3 er en vidre utvidelse av dette området.

Dette er et skogsområde med skog som er livsgrunnlaget for et dyre og planteliv og medfører utslipp ved nedbygging, foruten mulighet for friluftsliv.

Det er lite ønskelig for meg å avgi dette område, men som forrige gang, ser jeg nærheten til eksisterende industriområde som forståelig, og vil ikke gå i mot at det blir med i planen. Så får en i tilfelle se hva en mener naturen blir «priset» til i forhold til en industriell utnytting, om og når dette blir aktuelt.

Mvh

Ole Dullerud
Ole Dullerud

Per Kristian Moss
Frøyslandsvegen 28
2830 Raufoss

Vestre Toten kommune
Planavdelingen
Postboks 84
2831 Raufoss
Dato: 25.09.2025

Høringsinnspill – kommuneplanens arealdel, Bestemmelsesområde 7 – Frøyslandsvegen 28

Jeg viser til høringen av kommuneplanens arealdel, 2. gangs høring (sak 2024/9134-69), og ønsker med dette å komme med innspill knyttet til min eiendom, Frøyslandsvegen 28, 2830 Raufoss.

Jeg ber om at eiendommen tas ut av Bestemmelsesområde 7, eller at bestemmelsene endres vesentlig.

Begrunnelse:

De foreslåtte bestemmelsene legger etter min vurdering urimelige restriksjoner på bruken og utviklingen av eiendommen. Særlig problematisk er det at planen i praksis vil hindre fremtidig oppdeling av tomten, noe som reduserer både eiendommens økonomiske potensial, fleksibilitet og verdi.

Videre medfører bestemmelsene at selv vanlige tiltak – som fasadeendringer, tilbygg, ombygging og andre nødvendige tilpasninger – vil kreve dispensasjon. Dette skaper unødvendig byråkrati og gjør det vanskeligere å forvalte og utvikle eiendommen over tid.

Jeg mener at det er fullt mulig å ivareta området kulturhistoriske verdier uten å legge så omfattende begrensninger på enkelteiendommer. En mer fleksibel regulering, der eiere fortsatt har mulighet til tomtedeling og tilpasning av egen eiendom, vil etter mitt syn gi en bedre balanse mellom bevaringshensyn og eiendomsrett.

Forslag:

- At min eiendom tas ut av bestemmelsesområde 7.
- Alternativt at bestemmelsene endres slik at tomtedeling tillates og nødvendige tiltak kan gjennomføres uten krav om dispensasjon.

Jeg ber om at kommunen tar hensyn til dette innspillet i den videre behandlingen av planen.

Med vennlig hilsen

Per Kristian Moss

Til

Vestre Toten kommune

Kirkevegen 8

2830 Raufoss

post@vestre-toten.kommune.no

Gjøvik, 15.09.25

MERKNAD TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR VESTRE TOTEN KOMMUNE, 2. GANGS HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Det vises til kommunestyrets vedtak i sak 24/2024, skriftlig brev til formannskapet og kommunedirektør Fauchald i Vestre Toten kommune 15. januar 2024 (vedlegg 1), møter gjennomført med Vestre Toten kommunes planavdeling 14. mai 2024 og 9. september 2025 samt diverse epost-korrespondanse mellom vår Steffen Haugen og deres Ole Tveiten, Ola Langedrag og Renate Vestbakken.

Denne merknaden inneholder følgende:

1) Bakgrunn for saken

2) Argumentasjon for hvorfor vårt område bør inn i kommuneplanens arealdel (KPA)

3) Innspillet slik det ble sendt i juni 2025

4) Vår vurdering sett opp imot Vestre Totens egen kommuneplan

1) Bakgrunn for saken

Bakgrunnen for saken er kommunens salg av arealet rundt Nammo stadion til Raufoss fotball og et politisk ønske om å legge til rette for utvikling av stadionområdet.

Raufoss fotball eiendom ønsker bedre garderobe- og publikumsfasiliteter ved Nammo stadion og ser i den forbindelse at det er behov for flere bein å stå på for at prosjektet skal være økonomisk bærekraftig.

Det er utarbeidet et konsept for nytt stadionanlegg, (vedlegg 2) som skisserer bolig, tjenesteyting, forretning og næringsvirksomhet. Dette er i strid med gjeldende arealformål i kommuneplanens arealdel (KPA) og Raufoss Fotball Eiendom ønsket derfor at innspillet om endring av arealformålet ble behandlet gjennom revisjonen av KPA.

I møtet 14. mai 2024 fikk vi forståelsen av at det var åpning for at vi sendte innspill til KPA om området ved Raufosskogen øst/Nammo stadion, selv om fristen for nye innspill av utbyggingsområder i kommuneplanen gikk ut 10. juni 2023.

Dette med bakgrunn i at arbeidet med planen likevel var langt på overtid og at håndteringen av kjøpet av arealene i Raufosskogen øst hadde trukket ut. Dette ble også påpekt i brevet til politikere og kommunedirektøren i januar 2024.

Etter vår oppfatning har Raufoss Fotball Eiendom hatt løpende dialog med Vestre Toten kommune, og en endelig avklaring på vedtaket om salget av eiendommen vært det eneste hinderet mot en tidligere innsendelse av innspillet.

Det har heller ikke vært gitt signaler om at behandlingen av KPA, som har ligget brakk i nesten to år, var gjenopptatt. Innspillet ble sendt 19. juni 2025 så fort vi ble oppmerksomme på at arbeidet med KPA var gjenopptatt, men vi registrerer at dette verken er tatt inn i oversikten over innkomne innspill eller vurdert i saksutredningen som ble sendt ut ved 1. gangs behandling av kommuneplanens areldel.

Slik vi tolker det, har intensjonen til den politiske håndteringen av eiendomssalget vært klart; man ønsker å få til en utvikling av området. Dermed kunne det også vært tatt med fra administrasjonen på selvstendig grunnlag.

Vi velger derfor å gjenta en oversendelse av vårt innspill fra 19. juni 2025 som en merknad til høringen av KPA, slik at både politisk og administrativt nivå blir gjort oppmerksom på at vi har forsøkt å få inn dette innspillet tidligere, og konsekvensene om det ikke blir medtatt. (Inntatt på side fire og fem i dette brevet.)

2) Argumentasjon for hvorfor vårt område bør inn i KPA

Utviklingen av dette området har vært oppe til politisk behandling i flere omganger, og det kan slik vi forstår det, ikke være tvil om at det er politisk enighet om at videre utvikling av området rundt Nammo stadion er ønsket. Det foreligger politiske vedtak som bekrefter dette.

Det ville da være svært uheldig, og i direkte strid med tidligere politiske vedtak, om området ikke medtas i de planer som skal legge føringer for utviklingsområder i Vestre Toten kommune i årene som kommer.

Det er flere som har stilt spørsmål om hvorfor nye innspill etter 10. juni 2023 ikke blir tatt inn i revisjonsarbeidet med KPA og hvorfor kommunen ikke åpner for en ny runde med innspill all den tid det har gått så lang tid. Det skjer mye på to år, og det burde være helt sentralt at ny KPA ikke er utdatert så fort den blir vedtatt. Da risikerer man at den blir et hinder for utvikling, stikk i strid med intensjonene, noe som helt klart vil være gjeldende for dette området.

KPA er det overordnede plannivået i kommunen, og normalt er det vanskelig å få gjennomført en områderegulering eller detaljregulering i strid med arealdelen. Gjeldende arealformål idrettsanlegg er foreslått videreført i ny KPA med følgende bestemmelse i § 2.10 Idrettsanlegg:

- A. Ved detaljregulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for grønne forbindelser og anlegg for egenorganisert aktivitet.
- B. Det skal i reguleringsprosessen behovskartlegges slik at det oppnås en møteplass for ulike brukergrupper.

Dersom KPA ikke åpner opp for ønsket utvikling i området rundt Nammo stadion er dette et tydelig signal til statlige og regionale myndigheter om hvilken utvikling kommunen ønsker for området.

Å fremme et planforslag i strid med KPA kort tid etter vedtak vil derfor møte stor motstand siden KPA skal ivareta kommunens interesser. Særsilt gjelder dette dersom området i den overordnede arealplanen fortsatt blir værende som et rent idrettsformål uten åpning for flere funksjoner som bygger opp under videre satsning og investering i området.

Dersom kommunen tillater igangsettelse av en planprosess med formål som strider med ny KPA, er dette en tyngre prosess å få gjennomslag for hos statlige og regionale myndigheter. Reguleringen vil også utløse krav om konsekvensutredning da planen vil være i strid med overordnet plan.

Reelt sett kan vi da måtte risikere å vente til neste rullering av KPA for å kunne begynne og planlegge utviklingen av området. Med tanke på den gode utviklingen Vestre Toten kommune er i nå, ville det være meget beklagelig.

I møtet 9. september 2025 la administrasjonen frem følgende prosesser for oss;

a) kommunedelplan (KDP) for området.

b) områderegulering for området (i hvilket omfang ikke avklart),

c) detaljregulering eller

d) 3. høringsrunde for KPA

Området det refereres til over, vil geografisk dekke et mye større areal enn stadionanlegget/eiendommen til Raufoss fotball.

Til dette har vi følgende kommentarer:

a) Kommunedelplan for området

En KDP er en kommunal plan som KPA og utarbeides av kommunen. En KDP kan være en arealdel for en del av kommunen, eller en mer tematisk plan som fastsetter de overordnede føringer for arealbruk, utnyttelsesgrad, hensynssoner og hovedgrep for utvikling for senere reguleringsplaner. Kommunen kan nekte å starte detaljregulering hvis tiltaket strider mot KDP.

Dersom løsningen blir å utarbeide en egen KDP for området, vil det uansett være plankrav om område- eller detaljregulering i tillegg. Samlet sett vil dette være en svært tidkrevende prosess, og også for Vestre Toten kommunes egen planavdeling vil dette være tids- og ressurskrevende, slik vi ser det.

b) Områderegulering for området

Områderegulering er en reguleringsplan som er mer detaljert enn KDP, og i likhet med KDP utarbeides den av kommunen. Andre parter kan inngå avtale med kommunen om utarbeidelse av planforslaget.

Områdereguleringen avklarer struktur, vegsystem, teknisk infrastruktur, byggegrenser og arealbruk innenfor et område, og gir mer bindende bestemmelser enn KDP.

Den vil regulere formål (bolig, tjenesteyting, næring), og kan regulere byggehøyder, rekkefølgebestemmelser (f.eks. vei må være på plass før bygging).

I noen tilfeller stiller områdereguleringen plankrav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før søknadspliktige tiltak kan behandles..

Dersom løsningen blir å utarbeide en områderegulering, er det avgjørende at planen utarbeides i tråd med KPA, ikke i strid med denne.

c) Detaljregulering for området

Detaljregulering er den mest detaljerte reguleringsformen som angir hva som kan bygges hvor, med bestemmelser om høyder, utnyttelsesgrad, utforming, tekniske krav osv. En godkjent detaljregulering er en forutsetning for å kunne søke byggesak (med mindre områdereguleringen er så detaljert at den kan brukes direkte). Som for områdeplan er det avgjørende at en eventuell detaljregulering utarbeides i tråd med avsatt formål i KPA for at reguleringsplanen skal kunne vedtas.

d) 3. høringsrunde for KPA

Det har over en lengre periode vært lite aktivitet i arbeidet med KPA og informasjon om fremdriften i planprosessen har vært begrenset. Dette har medført at prosess oppleves som uforutsigbar for utenforstående. Vi stiller også spørsmål om det er hensiktsmessig å gjenoppta planarbeidet uten å innlemme nyere innspill, for å unngå at en ny KPA baseres på utdaterte forutsetninger.

En mulig løsning er å legge ut planen på 3. gang behandling hvor kommunen enten åpner for innspill til hele KPA eller at området ved Raufosskogen øst/idrettsområdet unntas rettsvirkning jf. Pbl § 11-16. Innsigelse og vedtak av departementet. På denne måten vil man kunne få litt mer tid til å velge en løsning for hvordan området skal håndteres planfaglig fremover og samtidig få vedtatt en KPA for resten av kommunen etter 3. gang høringen.

Konklusjon:

Vår vurdering er derfor at dersom KPA vedtas uten at det tas hensyn til ønsket utvikling for stadionområdet vil dette stoppe videre utbygging for området. Vi må da vente flere år til ny rullering av KPA og gjennom nytt innspill om utvikling av området forhåpentligvis få endret formålet. Vi ber derfor kommunen om at den pågående revisjonen av KPA kan legge til rette for ønsket utvikling for området, og at formålet endres fra idrett til kombinert formål under bebyggelse og anlegg som dekker bolig, forretning, næring og tjenesteyting.

Vi mener derfor primært at en tredje høringsrunde med vårt innspill bør innlemmes.

3) Innspillet slik det ble sendt i juni 2025

Forslagsstiller: Raufoss Fotball Eiendom AS
 Gbnr: 13/587 og deler av 13/474 (jmf, skisse)
 Beliggenhet: Raufosskogen øst
 Dagens formål: Idrettsanlegg + parkering
 Foreslått formål: Kombinert idrettsanlegg, næring (dagligvare/detaljhandel, kontorer, hotell) og bolig
 Arealstørrelse: Ca 18 daa
 Beskrivelse: Mål om å utvikle arealene rundt Nammo Stadion for å skape attraktiv bo- og oppvekstområder som kan bidra til aktivitet og attraktivitet.

Tema	Konsekvens	Kommentar
Nærmiljø og friluftsliv	Nøytralt	Areal ikke benyttet til friluftsliv. Gang- og sykkelveg gjennom området opprettholdes/legges om.
Naturmiljø	Nøytralt	Ingen registrerte forekomster av naturtyper og naturmangfold eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse på Miljødirektoratets <i>Naturbase kart</i> .
Naturressurser	Nøytralt	Areal ikke egnet som dyrka mark, ingen skogkvaliteter eller mineralforekomster.
Kulturminne og kulturmiljø	Nøytralt	Ingen registrerte forekomster på www.kulturminnesok.no/kart .
Landskapsbilde	Positivt	Landskap preges i dag av større idrettsanlegg som fotballstadion med tribuneanlegg og fotballhall. Ligger inntil eksisterende boligområde.
Forurensing og klima	Positivt	Kort avstand til skoler, dagligvareforretning og idrettsanlegg (lite behov for bruk av bil).
Areal- og transportplanlegging	Positivt	Tilrettelegging av botilbud og flere aktiviteter i et område hvor det allerede er aktivitet.
Sosial infrastruktur	Nøytralt	Arealet kan tilrettelegges for sosiale tjenester, og ligger sentrumsnært. Kan sikre bedre tilrettelegging av allerede eksisterende sosiale tilbud som folkehelse gjennom idrett og aktivitet, Gatelaget, etc.
Teknisk infrastruktur	Positivt	Arealet ligger tett på eksisterende teknisk infrastruktur.
Attraktivitet og bokvalitet	Positivt	Svært kort avstand til skole, barnehage, fritidstilbud som badeanlegg, idrettsplasser.
Arealbruksstrategi	Positivt	Støtter oppunder utvikling av sentrumsnære områder og fortetting.

4) Vår vurdering sett opp imot Vestre Totens egen kommuneplan

Slik vi ser det gjelder følgende for vårt innspill:

- 1) Området ved Raufosskogen øst representerer et **lavkonfliktsareal med høyt utviklingspotensial**.
- 2) Planen følger prinsipper i nasjonale og regionale føringer: fortetting, sentrumsutvikling, klima, folkehelse og arealnøytralitet.
- 3) Det er svært liten risiko for innsigelser fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen dersom formålet defineres tydelig, med vekt på:
 - I) Fortetting i eksisterende tettsted
 - II) Ingen konflikt med nasjonale/interregionale interesser
 - III) Fokus på sosial bærekraft og miljø

Raufosskogen/Nammo stadion I tråd med hovedmål og strategier for utvikling

1. Kommuneplanens overordnede visjon:

"Trygghet, trivsel og utvikling"

Utbyggingen vil bidra til **trygghet** gjennom gode oppvekstmiljø, **trivsel** via nærhet til fritidstilbud og sosial infrastruktur, og **utvikling** gjennom kombinasjonen av bolig, næring og idrettsanlegg.

2. Bidrar til fortetting og arealnøytral utvikling

Kommuneplanen:

«Vi må gjenbruke og fortette allerede utbygde arealer fremfor å bygge ut mer natur, og stanse arealforbruket»

- Det aktuelle området ligger sentrumsnært, er allerede delvis utbyggt med idrettsanlegg og parkeringsareal.
- Det er ikke i bruk til friluftsliv, og har ingen registrerte naturverdier, kulturminner eller jordverdi (jf. vedlagte innspill).
- Utbyggingen bygger på prinsippet om arealeffektivitet og reduserer behovet for å ta i bruk nye naturområder, i tråd med målet om arealnøytralitet.

3. Fremmer sosial bærekraft og folkehelse

Kommuneplanen:

«Folkehelse skal være en overordnet planverdi»

- Planen inkluderer idrettsanlegg og boliger nært skole, barnehage og fritidsarenaer.
- Gir lav bilavhengighet, tilrettelegger for gang- og sykkelbruk og fremmer aktiv livsstil.
- Underbygger folkehelsemål ved å gi tilgang til aktivitetstilbud for barn og unge.
- Tiltaket bidrar direkte til utjevning av sosiale helseforskjeller og fysisk og mental helse, i tråd med folkehelselovens og samfunnsdelens føringer.

4. Styrker Raufoss som by og kommunesenter

Kommuneplanen:

«Det skal jobbes aktivt med en mer bymessig utvikling av Raufoss»

- Utbyggingen bidrar til funksjonsblanding med bolig, handel, kontor og idrett samlet i samme område.
- Understøtter ønsket om kompakt byutvikling og 5-minuttersbyen – der det meste finnes i gangavstand.

5. Støtter opp under attraktive og varierte boligtilbud

Kommuneplanen:

«Kommunens boligplan skal være en plan for gode boliger for alle»

- Området legger til rette for variert boligbygging nær sosiale og kommersielle tjenester.
- Kan tilpasses ulike grupper: familier, eldre (aldersvennlig samfunn), unge og vanskeligstilte.
- Utbyggingen gir økonomisk, geografisk og sosial tilgjengelighet til attraktive boliger, og svarer på behovet for boligvekst i et attraktivt område.

6. Legger til rette for næringsutvikling og arbeidsplasser

Kommuneplanen:

«Vestre Toten skal markedsføres som en teknologi- og industrikommune»

«Nye næringer må få gode forhold»

- Prosjektet inkluderer kontor, dagligvare og hotell – næring som gir nye arbeidsplasser.
- Styrker sentrum og økonomisk bærekraft ved å trekke flere mennesker til området.
- En kombinasjon av næring og bolig styrker både arbeidsmarkedet og lokalt tjenestetilbud, og svarer på målet om å utvikle et mer variert næringsliv.

7. I tråd med miljø- og klimamål

Kommuneplanen:

«Transport med gange og sykkel skal økes»

«Samordnet areal- og transportplanlegging er et viktig verktøy»

- Området er tett koblet på eksisterende infrastruktur (vei, kollektiv, gang- og sykkelveier).
- Reduserer transportbehovet, og minimerer klimabelastning.
- Ingen trussel mot naturmangfold eller jordvern.
- Prosjektet støtter opp under mål om klimatilpasning, reduksjon av bilbruk og en mer miljøvennlig transportstruktur.

8. Samfunnssikkerhet og ROS

- Området er ikke utsatt for ras, flom eller annen kjent risiko (jf. innspill).
- Tilknytning til eksisterende VA og energinett gjør det lett å etablere robust teknisk infrastruktur.

- Utbyggingen oppfyller krav til samfunnssikkerhet og beredskap, og krever ingen omfattende nye anlegg.

Vi mener det også er konkret støtte i kommunens eget kunnskapsgrunnlag for å komme i gang med dette og få det inn i kommuneplanens arealdel:

a) Befolkningsvekst og boligbehov

Kommunen forventer økt etterspørsel etter attraktive, sentrumsnære boliger. Området kan tilby både variert boligbygging og høy bokvalitet nært skole, barnehage og idrett.

b) Raufoss som funksjonssentrum

Raufoss er tyngdepunktet for bosetting, utdanning og handel. Denne utbyggingen styrker dette senteret og underbygger ønsket om mer kompakt og bymessig utvikling.

c) Transport og klima

Nærhet til kollektivtilbud, gang- og sykkelveger og kort avstand til daglige gjøremål bidrar til redusert bilbruk, i tråd med kommunens klimamål.

d) Folkehelse og sosiale møteplasser

Utbyggingen integrerer idrett, bolig og næring. Dette gir et fysisk og sosialt miljø som styrker trivsel, fellesskap og helse – særlig for barn og unge.

e) Areal- og ressursforvaltning

Området er allerede delvis utbygd (idrettsanlegg, parkering), og har ingen registrerte naturverdier, jordbruksinteresser eller kulturminner. Det er ideelt for fortetting uten inngrep i verdifull natur.

De forventede virkningene av dette er:

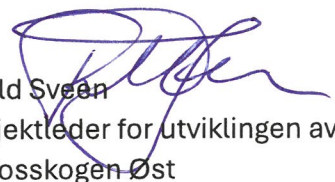
- Økt boligtilbud og attraktivitet for unge, barnefamilier og eldre
- Nye arbeidsplasser og handelsaktivitet
- Bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur
- Styrket folkehelse og sosial bærekraft gjennom idrett og møteplasser
- Økt aktivitet og tilstedeværelse som styrker trygghet og trivsel

OPPRETTELSE AV EGEN MATRIKKELENHET

Uansett hvordan håndteringen av innspillet blir gjort, er det avgjørende for vår framdrift i planarbeidet at Vestre Toten kommune nå fradelser eiendommen, slik at vi får etablert en egen matrikkelenhet. Dermed kan vi komme i gang med en planprosess for utviklingen av det aktuelle området.

Med vennlig hilsen

Steffen Haugen 
styreleder, Raufoss Fotball Eiendom AS
daglig leder, Syljuåsen AS


Torvild Sveen
prosjektleder for utviklingen av
Raufosskogen Øst



Raufoss/Gjøvik 15.01.23

Avklaringer rundt kommunedirektørens innstilling vedr. sak PS5-2024

Vi viser til diverse møter og samtaler, samt kommunedirektør Bjørn Fauchald saksfremlegg til formannskapsmøtet 17. januar 2024, knyttet til tilskudd til Raufoss Fotball og eventuell salg/overføring av 18 mål tomt til Raufoss Fotball.

1. **Verdien av tomten** – tomten er nå verdivurdert til ca. 6 mill – Raufoss Fotball tilbyr 1 mill for tomten. Det Raufoss Fotball ber om er å kjøpe en tomt som pr dato ikke brukes til andre aktiviteter til rabattert pris. Rabatten skal brukes til å dekke kortsiktig gjeld. Verdien vil ikke bli belastet VTK regnskap.
2. **Er det lov å selge for 1 mill til Raufoss Fotball?** Oslo Kommune solgte i 2015 en stor tomt til Vålerenga med verdi mellom 500 mill og 1 mrd. Saken ble tatt til ESA som er EFTAs kontrollorgan der pris, prinsippet rundt å gi bort tomten, og også forholdet til andre aktører/markedet ble lovlighetsvurdert. ESA godkjente da alle elementer i transaksjonen som er mer enn 100 ganger større enn denne aktuelle transaksjonen, men i prinsippet veldig lik. *Se link til saken her:* <https://www.eftasurv.int/newsroom/updates/state-aid-financing-new-football-stadium-oslo-approved:nb>
3. **Kostnader knyttet til ny reguleringsplan** – Syljuåsen dekker disse kostnadene.
4. **Risiko** – Syljuåsen bekrefter at de ikke vil kreve erstatning fra VTK og eller RF dersom reguleringen mot formodning ikke går i orden grunnet uforutsette eksterne årsaker. Da er det Syljuåsen som står risikoen. Dette vil bli tatt inn som et punkt i avtalen.
5. **Raufoss Fotball sin verdiskapning i prosjektet** – Raufoss Fotball får tilført betydelige verdier i prosjektet, det vil slette klubbens kortsiktige gjeld og det vil kunne bidra til å bedre klubbens driftsgrunnlag over tid. Det skal avtales an paybackavtale med Raufoss Fotball som kan bidra med betydelige kroneverdier til klubben dersom prosjektet gjennomføres i sin helhet. Dette er verdier Raufoss Fotball uten dette prosjektet ikke har mulighet til å gå til anskaffelse av.
6. **Syljuåsen betaler** – noen har ment at Syljuåsen får tilgang til et billig prosjekt fremfor andre. VTK har nå innhentet en uavhengig verdivurdering fra Sweco som viser an anslått tomteverdi på 6 mill. Denne viser også risikoen og usikkerheten i prosjektet. Da tillater vi oss å minne om at de betaler «up front» risikokapital på 6 mill (1+5) før prosjektet er i gang – tilsvarende tomteverdien som er angitt i verdivurderingen. I tillegg tilfører deres involvering betydelige muligheter for utvikling av selve stadionanlegget med en aktør med gjennomføringskraft og en historie for å bidra til utvikling av klubben og lokalmiljøet. Med andre ord; Syljuåsen viser at de er villige til å satse i et utviklingsprosjekt med betydelig risiko og lang tidshorisont til det VTK og Sweco har påvist som markedsmessige vilkår.
7. **Likebehandling** – med referanse til kommunedirektørens kommentarer om likebehandling viser vi til ESA-dommen nevnt over hvor det ikke er uvanlig, ei heller lovstridig ovenfor Raufoss Fotball. Når det gjelder en evt forfordeling av Syljuåsen vises det til pkt 7 over, hvor Syljuåsen betaler markedsverdi. I dagens marked er det ingen selvfølge at noen andre er villig til å ta en tilsvarende risiko og låse opp så mye kapital i et risikofylt prosjekt. Det er Raufoss Fotball som gikk til Syljuåsen i dette tilfellet. At omregulering og tilrettelegging for et nytt prosjekt vil konkurrere med andre prosjekter i markedet er helt naturlig, og vil være tilfelle for alle nye prosjekter som fremmes. Vi kan ikke se dette som et klart argument mot dette prosjektet.



8. **Vedtak:** Boligene vil ligge i et område med mange idrett- og friluftsanlegg som gir mange muligheter for å bruke uteområdene utenom selve reguleringsområdet. Det ligger derfor godt til rette for en transformering og fortetting av reguleringsområdet. Press på arealer og krav om at de arealer som bygges ned skal ha høy utnyttelse er i tråd med nasjonale og regionale retningslinjer.

Det problematiseres at området er avsatt til idrettsformål i kommuneplanen, men vi håper det likevel kan finnes rom for å endre dette før kommuneplanen 2023-2035 blir endelig vedtatt. Denne ligger nå ute på høring.

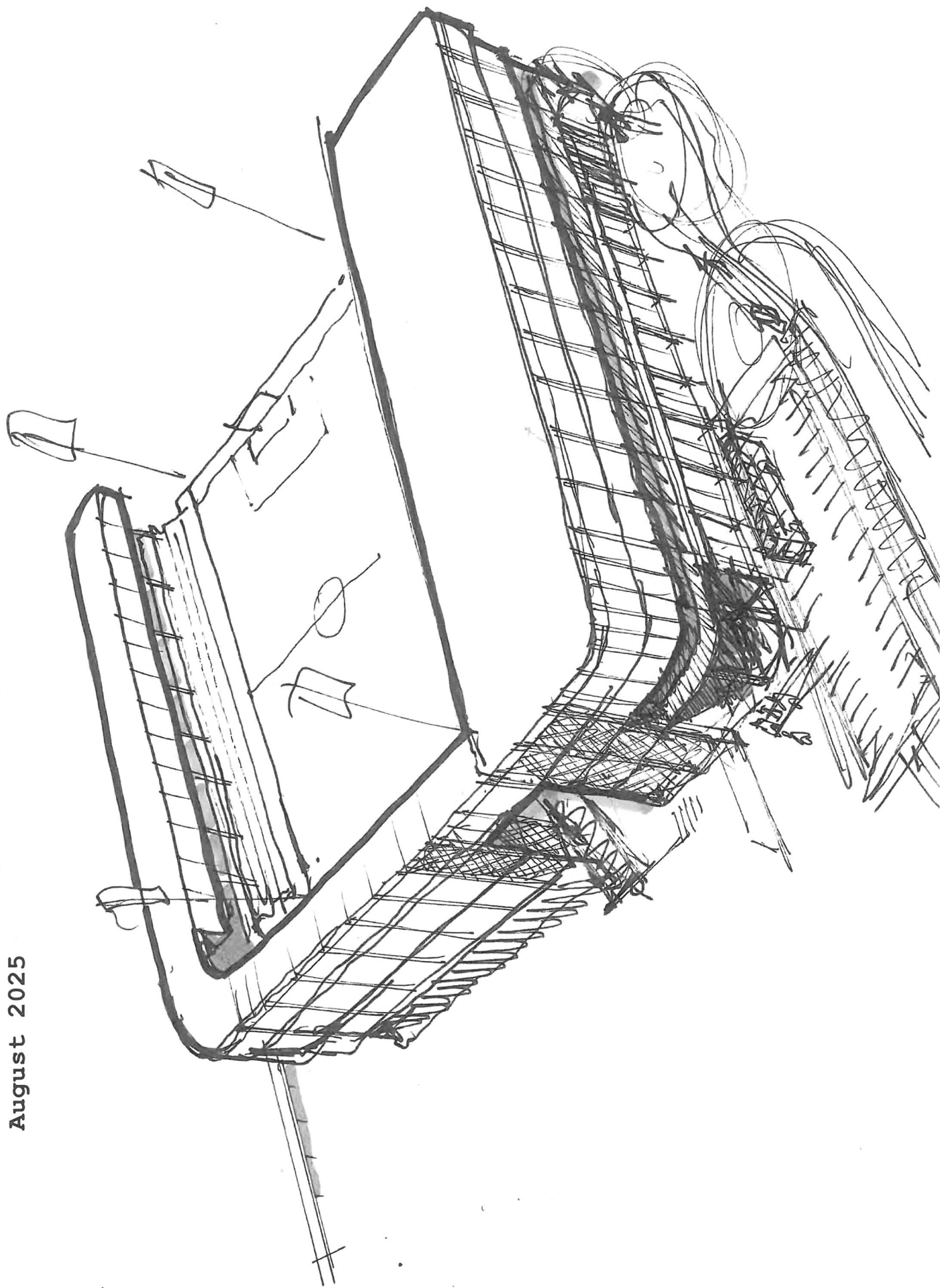
Raufoss Fotball og Syljuåsen ber derfor om at kommunestyret i VTK ber administrasjonen om å legge til rette for en omregulering til bolig/næringsformål med høy utnyttelsesgrad i tråd med nasjonale og regionale retningslinjer. Dette er også en klar forutsetning i verdivurderingen fra Sweco for å forsvare tomteverdien på 6 mill. Om slike signaler ikke kan gis vil omreguleringsrisikoen og tidsrisikoen øke betydelig og tomten har slikt sett minimal om noen verdi for en hvilken som helst privat utbygger.



Mathias Engebakken
Styreleder, Raufoss IL Fotball

Steffen Haugen
Daglig Leder, Syljuåsen AS

Prosjektutvikling Raufosskogen - Raufoss stadion
August 2025



Prosjektutvikling versjon 2
Etter møtet 15 august

RAUFØSS FOTBALL EIENDOM AS
NYTT STADIONANLEGG
AUG. 2025
M 1 : 1000
Norconsult

Hovedtribune i øst: Garderobe, næringsareal, skole
Tribune svingen: Overnatting med parkering i underetasje
Tribune vest: Hybelhus
Dagligvare i overkant, mot vest med parkering foran
Adkomstveg i øst er lagt lengre øst.

Etter møtet 15 august

RAUFOSS FOTBALL EIENDOM AS
NYTT STADIONANLEGG

NYTT STADIONANLEGG

SKISSEPROSJEKT

AUG. 2025

SITPLAN

M 1 : 1000

Norconsult

Hovedtribune i øst: Garderobe, næringsareal, skole
Tribune svingen: Overnatting med parkering i underetasje
Tribune vest: Hybelhus
Dagligvare i overkant, mot vest med parkering foran
Adkomstveg i øst er lagt lengre øst.

Tribune svinger: Overvåttning med parkering i underetasjen

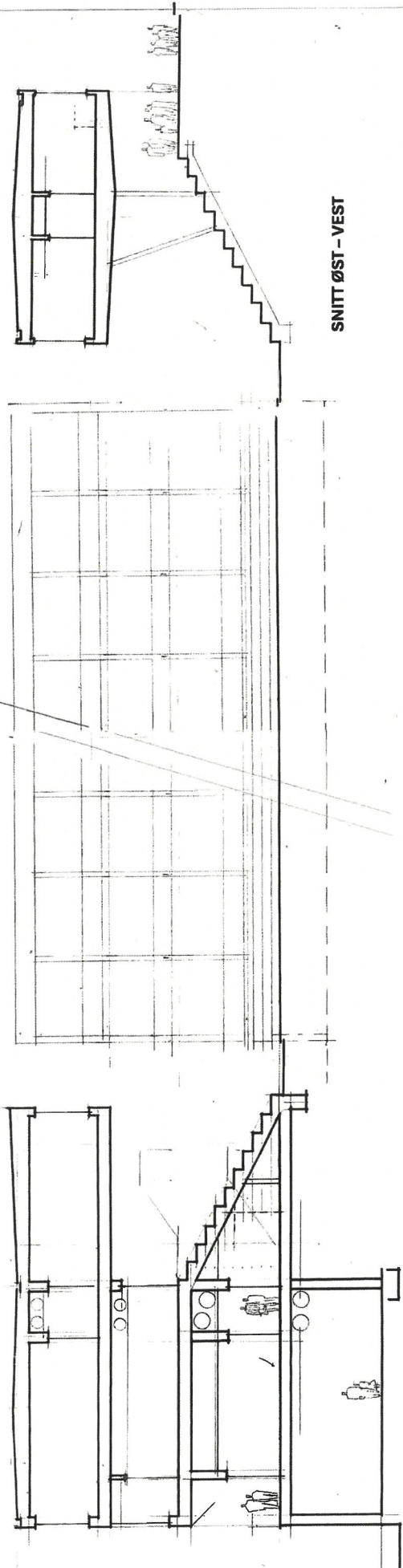
Tribune vest: Hybelhus

Dagligvare i overkant, mot vest med parkering foran

Adkomstveg i øst er lagt lengre øst.

SKOLE
KAFE / SERVERING
KONTORER
KOMERSIELL VIRKSOMHET
GARDEROBEANLEGG
DRIFT OG TEKNISK

HYBELHUS
PUBLIKUMSTOALETTER
TRIBUNEANLEGG



SNITT ØST - VEST

RAUFOSS FOTBALL EIENDOM AS
AREALOVERSIKT

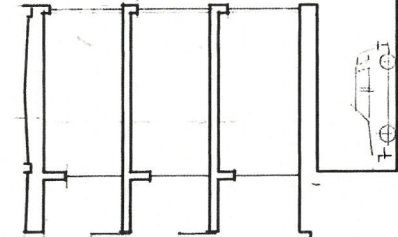
BLOKK SYD

BLOKK VEST

BLOKK ØST

820 m² pr. plan inkl.
trapper, heis og svalgang
1300 m² hybelhus
(40 hybler + fellesarealer)
1500 m² dagligvareforretning
150 m² publikumstoaleter,
kiosk og speaker
Plan U : 1300 m² skole
Plan 1 : 1400 m² garderobes,
drift, kontorer,
Plan 2 : 1300 m² kafe, kontorer, VIP
Plan 3 : 2200 m² 800 m² tribuner

MOTELL
PARKERING



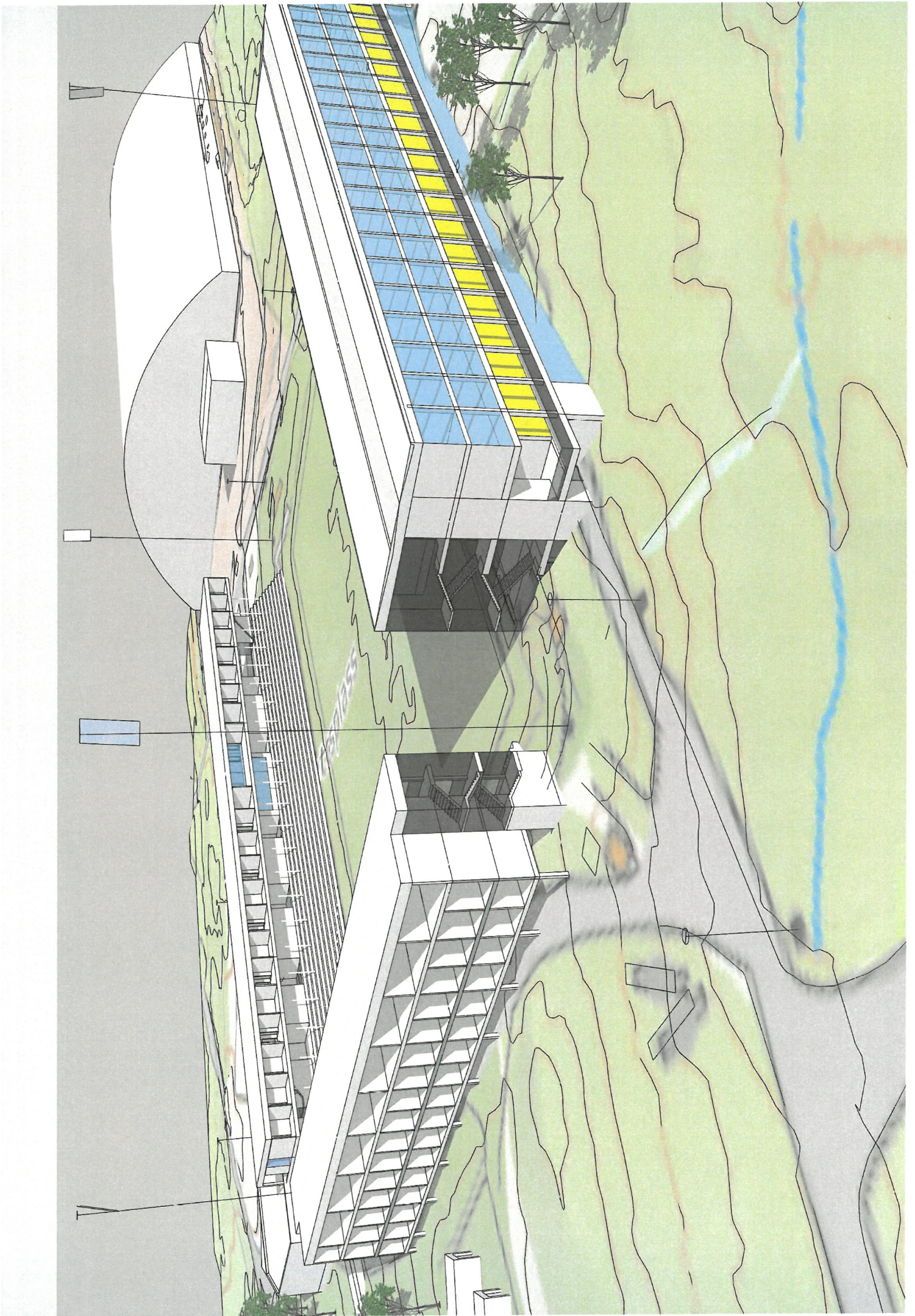
SNITT NORD - SYD

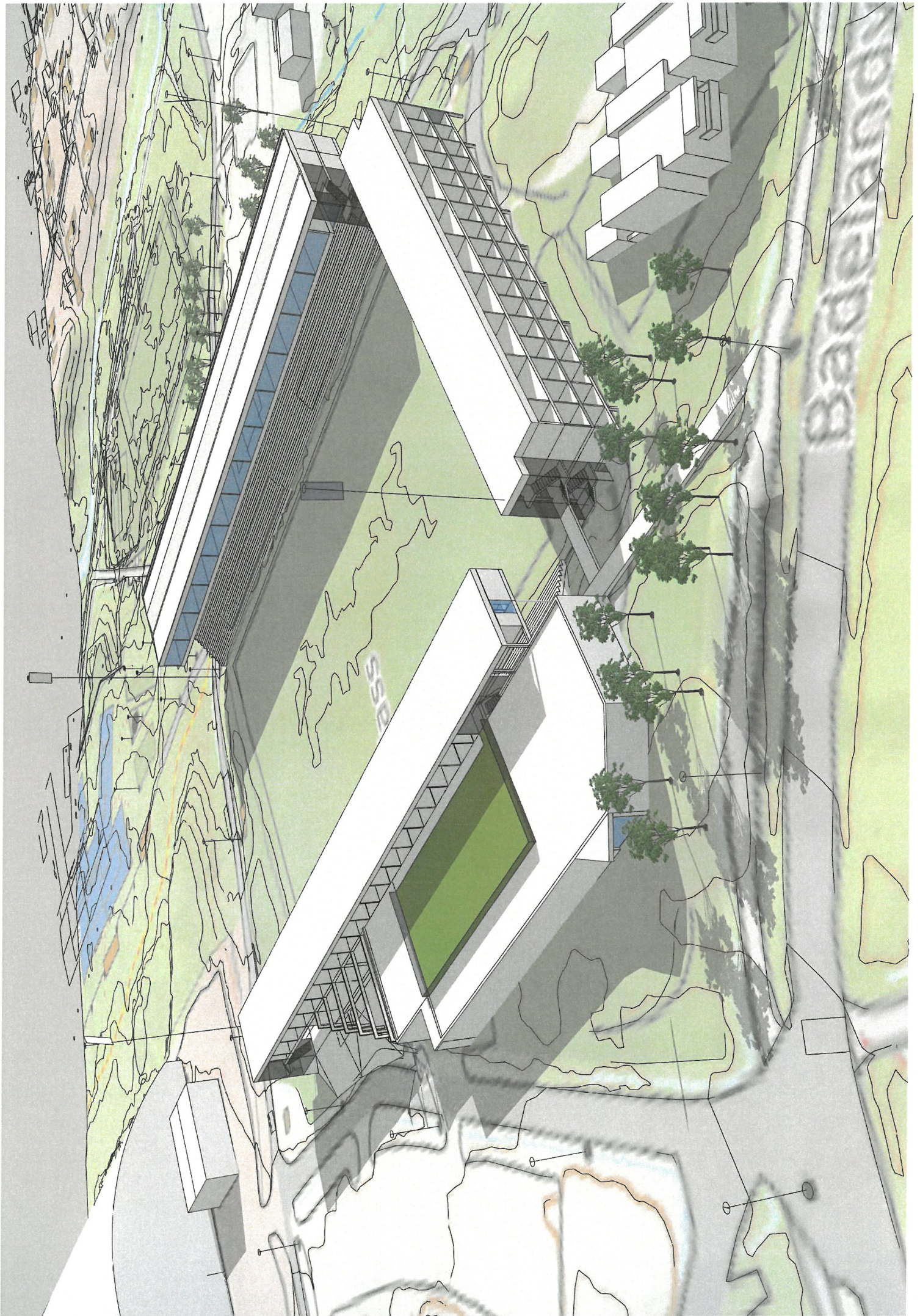
RAUFOSS FOTBALL EIENDOM AS
NYTT STADIONANLEGG

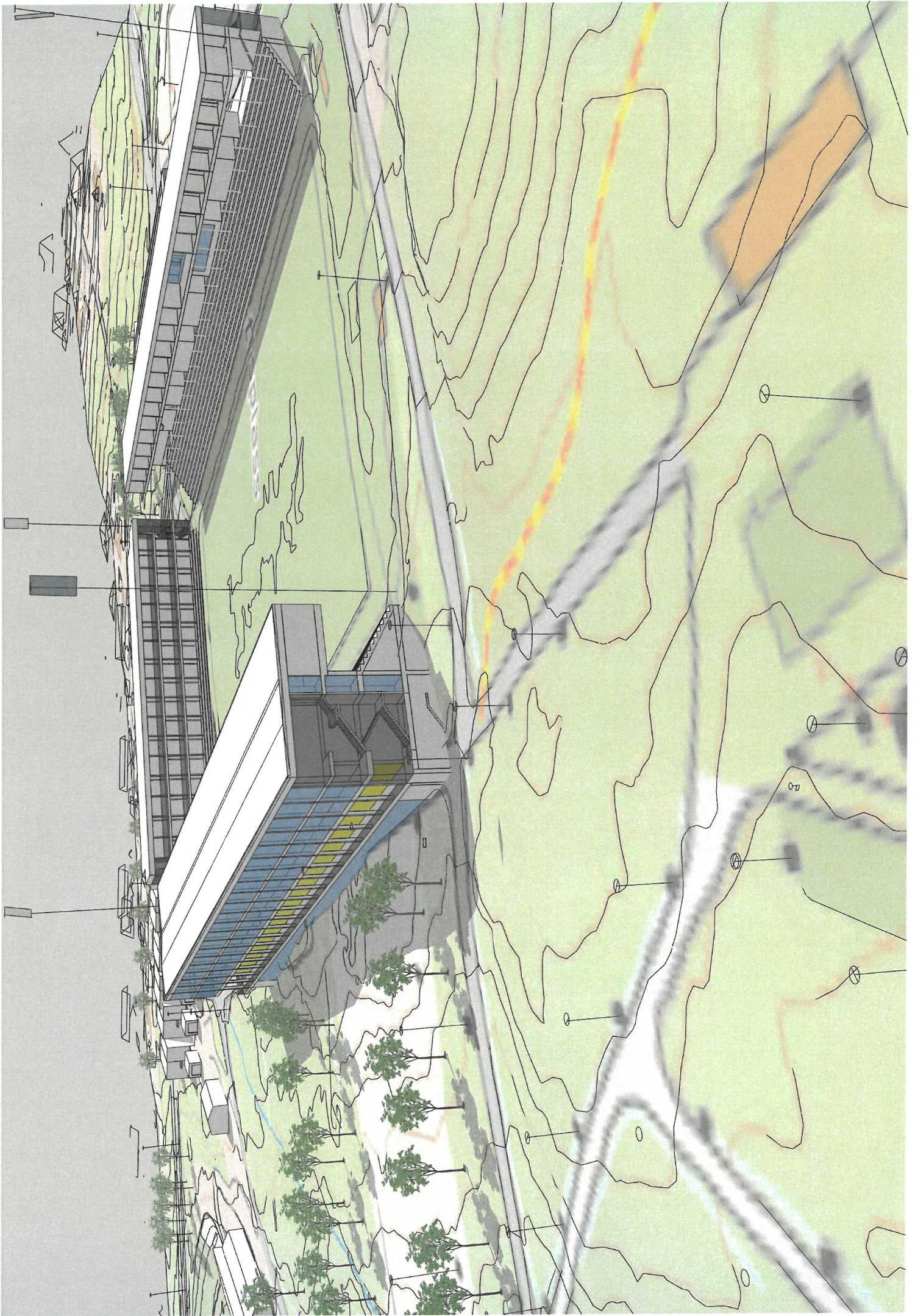
SKISSEPROSJEKT

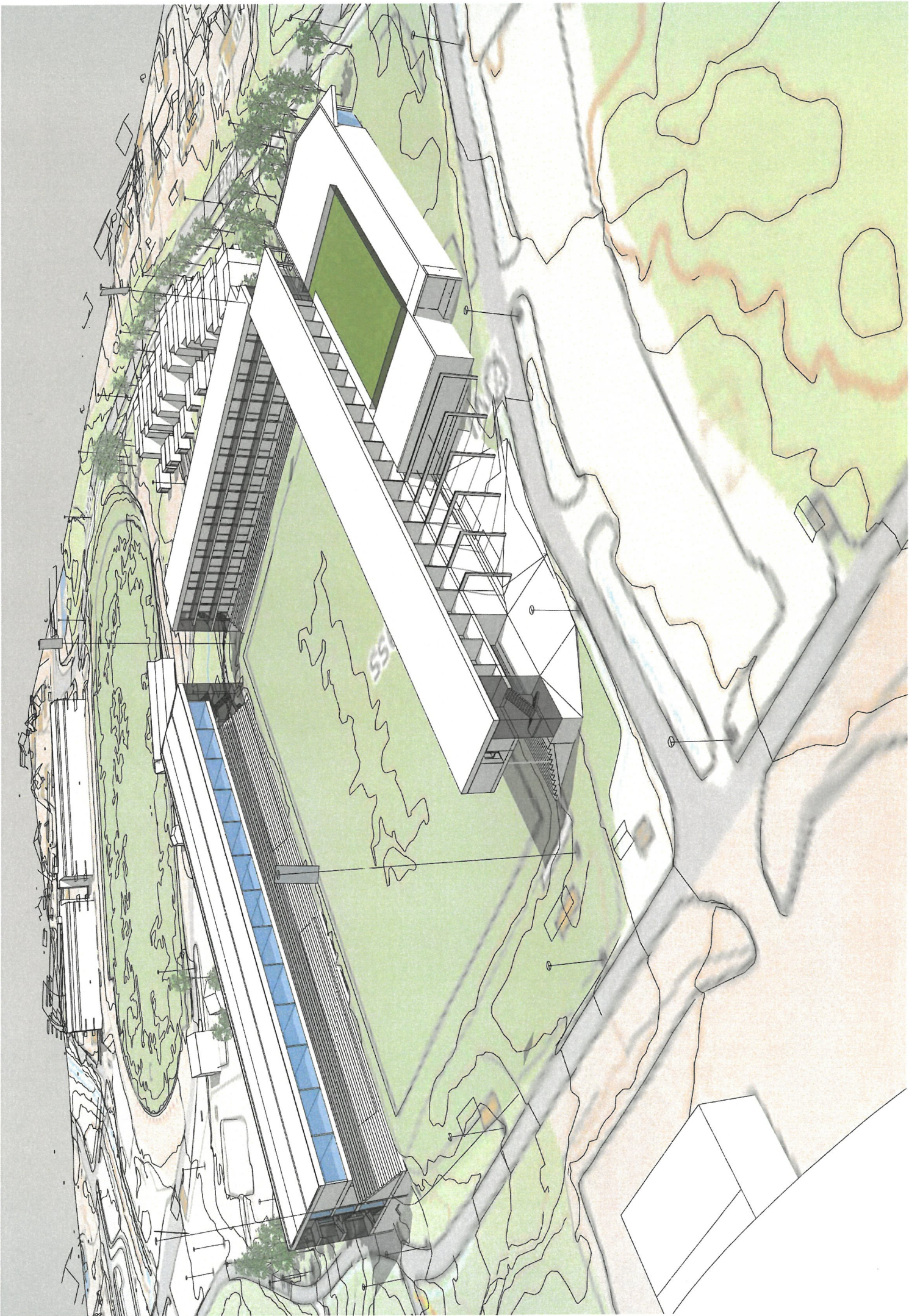
aug. 2025

SNITT M 1:200









Prosjektutvikling versjon 1
Første utkast

Hovedtribune i øst: Garderobe, næring, dagligvare og skole. Parkering utenfor til forretningen.
Tribune i svingen: Overnatting og parkering
Tribune i vest: Hybelhus, tribuneanlegg
Adkomstveg i øst er lagt lengre øst

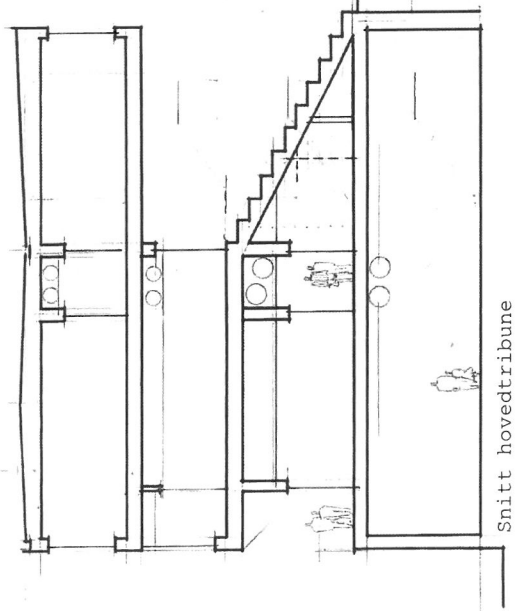
RAUFOSS FOTBALL EIENDOM AS
NYTT STADIONANLEGG

SKISSEPROSJEKT
AUG. 2021
SITPLAN
M 1 : 200

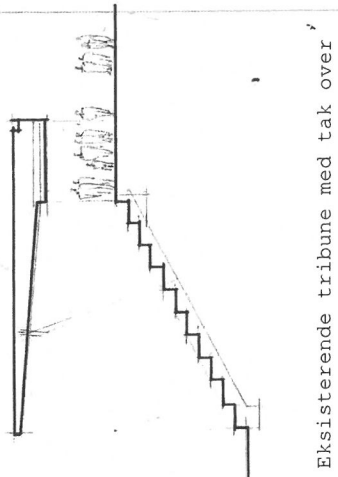
Norconsult

SKISSEPROSJEKT
AUG. 2025
M 1 : 200
SITPLAN

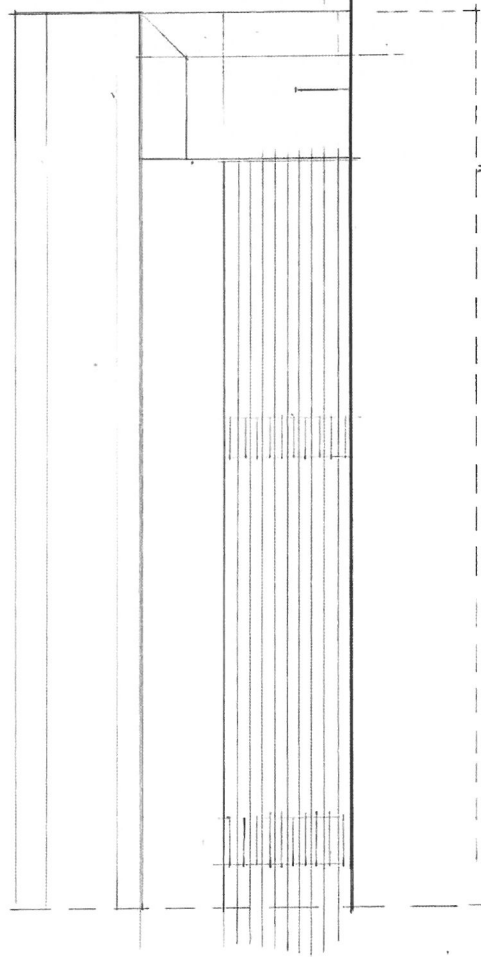
Hovedtribune i øst: Garderobe, næring, dagligvare og skole. Parkering utenfor til forretningen.
Tribune i svingen: Overnatting og parkering
Tribune i vest: Hybelhus, tribuneanlegg
Adkomstveg i øst er lagt lengre øst



Snitt hovedtribune



Eksisterende tribune med tak over



Snitt over tribune i svingen

Fylkesutvalgets behandling av sak 136/2025 i møte den 04.11.2025:

Vedtak:

1. Fylkesutvalget er tilfreds med at deres merknader fra førstegangs offentlig ettersyn i stor grad er innarbeidet i forslaget til kommuneplanens arealdel, og at de fleste som ikke er innarbeidet er tilfredsstillende kommentert ut av Vestre Toten kommune.

Planforslaget til kommuneplanens arealdel vil slik det foreligger være et godt styringsverktøy for kommunen og bidra en til hensiktsmessig og god fremtidig arealforvaltning av kommunens arealer.

2. Fylkesutvalget vurderer at flere av eiendommene som er foreslått vist som LNF-spredd boligbebyggelse i planforslaget er i konflikt med fredete kulturminner. Disse eiendommen må vises med LNF-formål. En eventuell videreutvikling av disse må gjøres i samråd med kulturminnemyndigheten som en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Dersom dette ikke gjøres, er dette å regne som en innsigelse.

3. Fylkesutvalget viser til merknader knyttet til vilt og vannmiljø med kantvegetasjon, og anbefaler at disse innarbeides i planforslaget.

Behandling:

Truls Gihlemon (FrP) fremmet på vegne av FrP slikt alternativt forslag: "Punkt 2 strykes".

Det ble innvilget gruppemøte før votering i saken, etter forespørsel fra Iselin Vistekleiven (Ap).

Votering:

- Forslag fremmet av Truls Gihlemon (FrP) ble satt opp mot fylkeskommunedirektørens innstilling. Fylkeskommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 11 stemmer avgitt av 5 Ap, 3 Sp, 1 R, 1 SV og 1 MDG. 4 stemte mot: 2 H, 2 FrP.
-

Vestre-Toten kommune
Kirkeveien 8,
2830 RAUFOSS

post@vestre-toten.kommune.no

Oslo, 22.10.2025

2 GANGS HØRING

AREALINNSPILL I FORBINDELSE MED RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2032 MOT 2040, VESTRE-TOTEN KOMMUNE - BOLIGPROSJEKT VEDRØRENDE EIENDOMMEN DEL AV GNR 39, BNR 7 – REINSVOLL - «NATURBYEN RØSTØEN VEST» PLANOMRÅDE PÅ CA 35,5 DEKAR” – GRUNNEIENDOM MORTERUD VESTRE – ET PROSJEKT FOR Å UNDERSTØTTE SKOLEN PÅ REINSVOLL

Vestre Toten kommune vedtok 28.08.2025 å legge planforslag til kommuneplanens arealdel ut på 2. gangs høring.

Vi kan ikke se at Vestre-Toten kommune overhode har vurdert vårt høringssvar ifm 1 gangs rullering.

På bakgrunn av ovenstående søker Salutaris Eiendom AS på vegne av grunneier Bent Frøsaker, Finnrøstevegen 105, 2833 Raufoss om at egnede arealer innenfor det definerte planområdet/tomteområdet, del av gnr 39, bnr 7 på ca 35 500 m2 avsattes til bygge område for boliger i forbindelse med igangsatt KP – rullering for Vestre-Toten kommune. Planområdet på 35,5 dekar er en del av en større teig.

Vårt prosjekt naturbyen Røstøen vest er en ny tenkning med et økologisk blikk og arkitektur som kommer som et annet alternativ (ikke tillegg) til de etablerte gamle og nye boligområdene på Røstøen på Reinsvoll. Typologi mv avgjør antall enheter, men dagens småhusplan legger føringer med et foreløpig nøkkeltall på ca 40 enheter. Naturbyen er også et skoleprosjekt for understøttelse av skolen på Reinsvoll.

Vårt foreslåtte område for utvikling, Røstøen Vestre ligger innenfor Røstøenfeltet på Reinsvoll på den ene flanken, og det nye boligområdet Røstøen nord på den andre flanken inn mot jernbanen og riksvegen.

Det må påregnes en vernesone mot jordbruksarealet i vest og jernbanen på minimum 15 meter, samt vernesone mot riksveg 4 på 100 meter.

Del av gnr 39 bnr. 7 på ca 11,3 daa inngår i reguleringsplanen for Røstøenfeltet, jfr. plangrense som ligger i kommunens reguleringskart, og som fortsatt gjelder p.t.

I § 17 i kommuneplanen står forholdet til gjeldende reguleringsplaner. Her står det i 17.1: «Arealformål i reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne plan.

Når arealformål til samferdsel, teknisk infrastruktur, lekeplasser og grønnstruktur ikke fremgår av arealdelen, skal eksisterende reguleringsplaner av slike anlegg gjelde og gå foran

kommuneplanens arealdel. I dette tilfelle er det kun inntegnet et grønt felt i papirversjonen fra 1977, men vi mener dette omfatter ovenstående.

Vi er i en juridisk gråsoner her. Vi er også samstemte om at eiendommen er regulert og at reguleringsstatusen fortsatt gjelder. Slik vi ser dette så kan vi:

- a) Fremme krav om innløsning etter plan- og bygningsloven § 15-1
- b) Send inn innspill til omdisponering av areal til boligformål i forbindelse med ny kommuneplan, noe vi har valgt å gjøre i dialog med Vestre-Toten kommune.

Restarealet innenfor det foreslåtte planområde er LNF.

Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner utover vern mot jordbruksarealer, herunder støysoner mot riksvei og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Det er ingen raviner på eiendommen.

Vi viser til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, hvor FNs bærekraftsmål, ligger til grunn for kommunens samfunns- og arealplanlegging som et grunnleggende verktøy, samt, folkehelseoversikt for Vestre Toten kommune 2020.

Vestre-Toten kommune ønsker å gi fremtidige føringer for god arealbruk i kommuneplanen for å oppnå ønsket utvikling i hele kommunen. Begrepet «Connected living» dvs aldersmessig stedsutvikling bør foredles og innarbeides sies det i planstrategien. I praksis betyr dette at sentrale deler av Reinsvoll er blitt en underliggende by (tettsted) til senter av kommunen, dvs Raufoss by og trenger en fremtidig sterke og bedre steds og bymessig utvikling. En fremtidig riktig tettstedsutvikling vil kunne legge til rette for at folk får tilgang til alle sine daglige gjøremål innenfor en liten radius. Reinsvoll er svært spennende lokasjon ettersom dette ligger tett på Raufoss by. Det vil redusere bilbruk og gi større grunnlag for at folk kan gå og sykle, med arealutvikling tett på bl. a Reinsvoll sentrum hvor riksveg 4 og jernbane er sentralt. Arealer som ligger i sentrum bør således fortettes slik som vårt område ligger til. I tillegg er det opparbeidet gang og sykkelvei mellom Reinsvoll og Raufoss.

Ny gang og sykkelvei mellom Reinsvoll og Raufoss:



Kunnskapsgrunnlag for Areal- og transportplan 07.05.2019.

Statlige planretningslinjer (SPR) for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Innlandsstrategien er den regionale planstrategi for Innlandet i perioden 2020-2024.

Den regionale planstrategien bygger på de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging og FNs bærekraftsmål. Langsiktige utviklingsmål. Bærekraftig ressursforvaltning som gir utvikling og nye arbeidsplasser. Levende lokalsamfunn med bærekraftige byer, tettsteder og bygder. At aktører i fylket vårt får større nasjonal betydning og synlighet

Ovenstående planverk og avtaler er forankringen for vårt prosjekt. «Dette med fokus på fortetting av boliger i tilknytning til by og tettsteder slik som Reinsvoll med kvaliteter som vil kunne gi svært mange positive effekter som mindre arealforbruk, kortere reiseavstander, mindre transportbehov og et levende by og lokalsenter. Ovenstående i tråd med planstrategi for Vestre-Toten kommune 2020-2023, samt planprogram for kommuneplanens samfunnsdel 2022-2030, mot 2040.

Eiendommen:

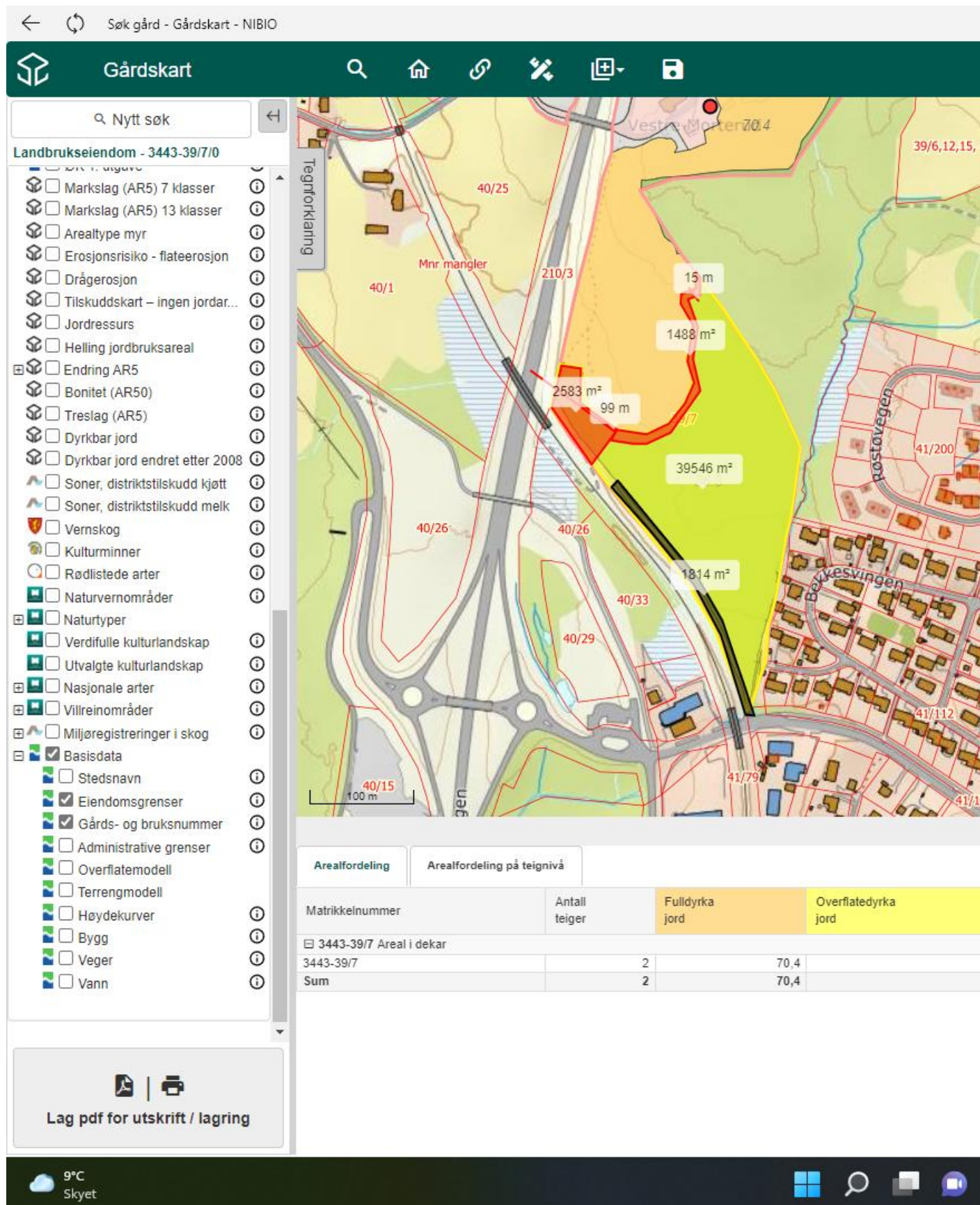
Eiendommen har etter vår oppfatning små begrensninger. Det er i denne forbindelse ingen naturtyper på eiendommen og/eller fornminner. Nøye analyser viser i tillegg at eiendommen er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper, ikke kulturlandskapsforhold og nasjonale og rødlistede arter. Eiendommen er en skogstomt med bjørkeskog og noe blandingsskog. Området er ikke klassifisert som friluftsområde, men vil inneha rekreasjonsverdi for de eventuelle nye boligene i nærområdet. Det er ingen opparbeidede stier på eiendommen. Det går en bekk i eiendomsgrensen på deler av planområde mot syd. Bekken må ivaretas og vernes. På samme vis har vi lagt inn et 15 meter vegetasjonsbelte mot jordbruksarealer og 100 meters vegetasjonsbelte mot riksvei 4. Byggegrense til jernbane må også ivaretas. ***Vi ønsker ikke å utfordre vernesoner, samt andre lokale og nasjonale krav og vi foreslår derfor et noe mindre planområde på ca 35,5 dekar hvor allerede 11,3 dekar ligger innenfor det regulerte arealet til Røstoenfeltet.***

Det er således ingen ting å anføre knyttet til samfunnssikkerhet, klima energi og trafikksikkerhet av negativ art. Krav til utforming vedrørende innspill skal være ivaretatt ifølge ovenstående.

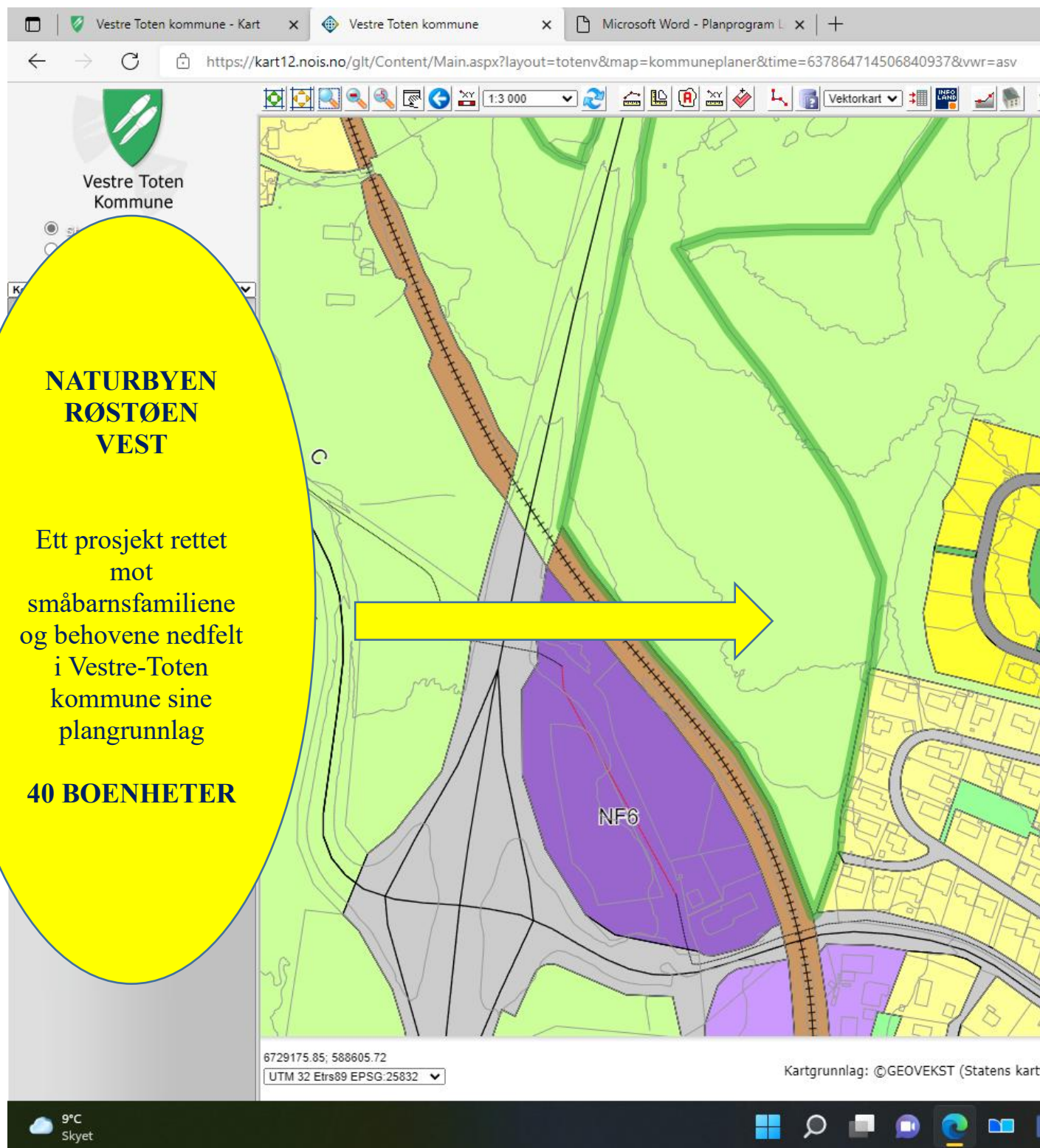
Det foreslåtte planområde omfattes ikke av jordvern hensyn.

Det er etablert gang og sykkelvei nærmest på tomtegrensen.

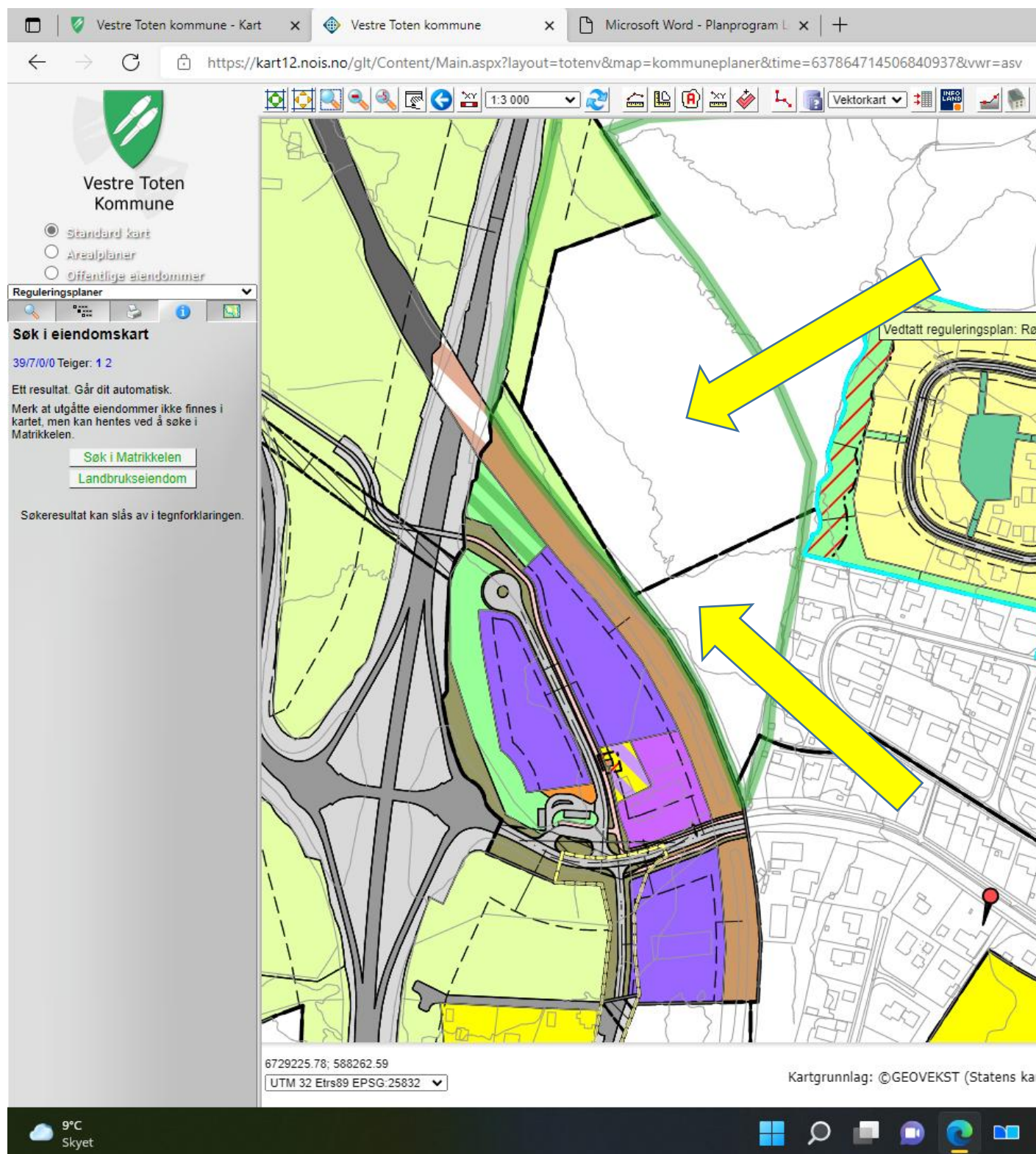
Kart over planområde vist med gul farge ca 35 500 m² – rød farge er vernesoner mot jordbruksareal og 100 metersbelte til riksvegen – sort farge viser dagens traktorveg inn til planområdet som ønskes utviklet til fremtidig vegutløsning til planområdet. Det foreslås således en vegetasjonsskjerm mot riksveg 4 på ca 4 000 m² inn mot planområdet.



Kommuneplankart vedrørende eiendommen del av gnr 39, bnr 7:



Reguleringsplan, kart vedrørende eiendommen del av gnr 39, bnr 7:



Det foreslåtte tomteområdet, kvaliteter og utviklingspotensial – generelt:

Planområdet fortettes mot Røstøen gammelt boligfelt og Røstøen nord, nytt boligfelt. Prosjektet er derfor tenkt i nærhet til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur og i nærhet av kollektivknutepunkt, Reinsvoll skole og Reinsvoll sentrum.

Dagens bebyggelse på Røstøen nord ønskes videreført med noe høyere fortetting, dvs diffrensiert

bebyggelse med en mix av småhus, 4 -6 mannsboliger og rekkehus hvor behovene i befolkningen til Vestre-Toten kommune innfris. Dette betyr diffrensierte boliger som er tilpasset lokalsentret med tidsmessige boliger tilpasset behovet i planstrategien, og det faktum at Vestre-Toten kommune trenger nye type boliger tilpasset kommunens sine bærekraftmål.

Hovedmålsettingen med arealdelsrulleringen er å tilrettelegge for bærekraftig samfunnsutvikling som gjør Vestre-Toten kommune til en noe mere attraktiv og klimavennlig bo- og næringslivskommune hvor kommuneplanens arealdel skal revideres for temaene bolig og lokalsenter, tettsted og byutvikling.

En bedre tettstedsutvikling vil kunne legge til rette for at folk får tilgang til alle sine daglige gjøremål innenfor en liten radius.

Viktige premisser for vårt planområde/tomteområde:

Vårt planområde på Reinsvoll sentrum er et svært fint planområde noe tilbaketrukket beliggenhet inn i skogen, ca 500 meter fra sentrum, ca 1 200 meter til Reinsvoll skole 1-7 etter gang og sykkelveg. Til nybygget ungdomsskole, 8-10 på Raufoss er det ca 4 700 meter til skolen.

Arealpolitikken har fått et tydeligere fokus på knutepunktsutvikling og by- og stedsutvikling basert på prinsippet "Nærhet til alt". Det betyr å tilrettelegge for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportutvikling; redusert transportbehov, mindre bilavhengighet, miljøvennlige transportformer og mindre by/tettstedsspredning. Kort vei fra bolig til skole, barnehage, service, møteplasser, rekreasjonsområder og arbeidsplasser. Regionale rammer, Innlandsstrategien er den regionale planstrategi for Innlandet i perioden 2020-2024 og ligger til grunn for våre planer.

Mange ønsker å bo i det samme området gjennom flere faser av livet. Det betyr at de fleste nærområder bør ha en variert boligmasse med frittliggende småhus og rekkehus og 4-6 mannsboliger av ulik størrelse. Dette passer svært godt på Reinsvoll. Variasjon i boliger kan også bidra til at boligområdene får innbyggere med ulik alder, sosial bakgrunn og kulturbakgrunn.

I følge kommuneplanens samfunnsdel skal det legges til rett for å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder ved at det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser. Det skal satses på varierte boligtyper egnet for barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere for å øke aktiviteten og legge for økt tilflytting. Kommunen skal derfor også ha tilstrekkelig tilgang på boliger egnet for eldre. I alle boligprosjekter skal det sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning står det skrevet.

Vestre-Toten kommune nåtid og fremtid:

Ifølge beregninger er det ca 13 559 innbyggere i Vestre-Toten kommune p.t, hvor Reinsvoll som er tettsted har i underkant av ca 1 100 innbyggere. Kommunen er den tettest befolkede kommunen i det gamle Oppland fylke, og en stor andel av befolkningen (over 70 %) bor i ett av kommunens 4 tettsteder.

Befolkningsveksten var på 39 personer siste kvartal. Ifølge tall fra SSB så vil lokalsamfunnet oppnå en svak vekst frem mot 2050 med ca 1 000 personer. En befolkningsvekst vil i hovedsak måtte skje ved innflytting til kommunen, og det må derfor legges til rette for at folk ønsker å bosette seg i kommunen.

En revisjon av kommuneplanen vil kunne legge til rette for en befolkningsvekst, og samtidig styre utviklingen i tråd med samfunnets preferanser og behov sies det. Da må det tas viktige og riktige grep i nærværende arealrevisjon.

Det er en tendens til at folk vil bo i by og tettstedene, og kommunen ønsker å legge opp til fortetting med kvalitet i disse områdene. For å skape livskraftige steder må en tenke funksjonsblanding og samlokalisering av tjenester sier kommunen. Tettstedsutvikling på Reinsvoll vil kunne legge til rette for at folk får tilgang til alle sine daglige gjøremål innenfor en liten radius.

Hovedvegnett sykkel Raufoss Nasjonal transportplan 2014-2023 har som mål å øke sykkelandelen ved å etablere sammenhengende sykkelvegnett i byområder og bedre trafiksikkerheten og framkommeligheten for syklist. Dette følger opp hovedmålet i Nasjonal sykkelstrategi om at det skal være attraktivt å sykle for alle. Hovedmålgruppe for den lokale planen er hverdagssyklist som benytter sykkel som transportmiddel til/fra skole og arbeid. Gang og sykkelveien mellom Reinsvoll og Raufoss vil understøtte denne viktige satsningen.

Slik vi leser planstrategien og planprogrammet så ønsker Vestre-Toten kommune å skape vekst og utvikle kommunen til en slagkraftig kommune med Raufoss by, og tettsteder som Reinsvoll.

En voksende kommune trenger areal til nye boliger, nye næringsetableringer og ny infrastruktur. Det er behov for prioriteringer av hvor og hvordan veksten skal skje. I følge Statlige planretningslinjer (SPR) for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging så skal det fortettes innenfra og ut fra eksisterende bebyggelse. Kommunen har som mål å ha en sikker og robust infrastruktur. Vedlikehold og fornying av eksisterende infrastruktur, veg og bane, samt VA må da prioriteres.

Gjennomsnittsalderen til innbyggerne i Vestre-Toten kommune vil bli høyere i fremtiden som gjør at boligmassen må endres noe. Noen av de eldre ønsker å bo helt sentralt, men er stor del av de yngre eldre ønsker å bo i tettstedene og lokalsentrene, mens barnefamiliene vil ut i det grønne i randsonen til de større lokalsentra. Derfor vil økningen i antall fortettingsprosjekter og leilighetsbygg forventes å vedvare og øke, særlig ettersom befolkningsveksten hovedsakelig vil komme i aldersgruppen 65+ SSB beregner at 75 % av den samlede befolkningsveksten - altså tre av fire personer - vil være i aldersgruppen over 67 år, mens antall barn og unge går noe ned. Det vil ifølge samfunnsplanen måtte avsees tilstrekkelige arealer til boligformål, det gjelder alle lokalsentre slik at man kan opprett holde gode tjenester, videreutvikle gode bo-verdier og sikre gode lokalsamfunn med en skolen i sentrum.

Å etablere flere attraktive bomiljøer i kommunen kan gjøre at flere innbyggere ønsker å flytte til blant annet Reinsvoll. Gode skole-, barnehage- og helsetjenester, sammen med et rikt kultur-, friluft- og organisasjonsliv, kan gi en merverdi som gjør at flere ønsker å bo i kommunen.

Skolen er svært sentral i denne sammenheng. Reinsvoll skole 1-7 har ca 150 elever. Skolen har kapasitet til flere barn og vil kunne bli en vekstmotor i kommunen ved å tiltrekke flere nye innbyggere, særlig barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere. Da må kommunen kunne tilby skoleplass, gode bosteder og arbeidsplasser.

Reinsvoll skole:



Det er viktig at kommunen har en boligreserve som er realiserbar, og i tråd med kommunens arealstrategier for planperioden. Det bør derfor foretas en vurdering av om ubebygde byggeområder i kommuneplanen bør tilbakeføres til LNF-formål for å kunne gi plass til mere bærekraftige prosjekter tilpasset nåtid og i tråd med plangrunnlaget for Vestre-Toten kommune.

Prosjektet «NATURBY» – nytenkende visjon:

Prosjektet omfatter en studie med variert bebyggelse tilpasset naturen i området. Ut fra sentrum ligger husklynger med tun i skogen, en økolandsby for dem som vil drive med hagebruk. Alt skal være raskt tilgjengelig i byen, og bygges på innbyggernes premisser. Uteområdene skal skapes på innbyggernes premisser og spesielt tilpasset for barn og unge. Det etterstrebes løsninger der det legges vekt på god arkitektonisk utforming i form av et tidsriktig uttrykk utført i solide og bærekraftige materialer, gode detaljer og attraktive boligkvaliteter der dagslys og forholdet mellom ute og inne vektlegges. Det legges opp til en variasjon av boligstørrelse og type med det formål å sikre en bred sammensetning av type husholdninger.

Vår ideskisse for utvikling av eiendommen, Idyll med hus organisert rundt små tun:



Figur vist fra et tilsvarende prosjekt

Vårt forslag til utvikling av eiendommen:

Hus organisert rundt små tun.

Hage på begge sider av huset.

Parkering på utsiden av innergårdene i forbindelse med adkomst.

Kjørbare gangveier på ca 3 meter i og mellom tunene.

Husene er bygget rundt bilfrie gårdstun og skjermende miljø tiltenkt blant annet oppvekst for små barn mv.

Ovenstående er et forslag, men generelle småhus, to, fire og seksmannsboliger og rekkehus kan kombineres med tunløsninger.

Tomt på ca 35 500 m²

Ca 40 boliger jfr dagens småhusplan, eller mer offensivt med høyere fortetting om ønskelig.

Ovenstående er en illustrasjon; dette kan avvike ved nærmere planlegging.

Hva kan vi oppnå med dette prosjektet:

Vi mener at tunge interesser veier for prosjektet i form av nye kvaliteter og bruksområder som Vestre-Toten kommune etterspør i sitt plangrunnlag.

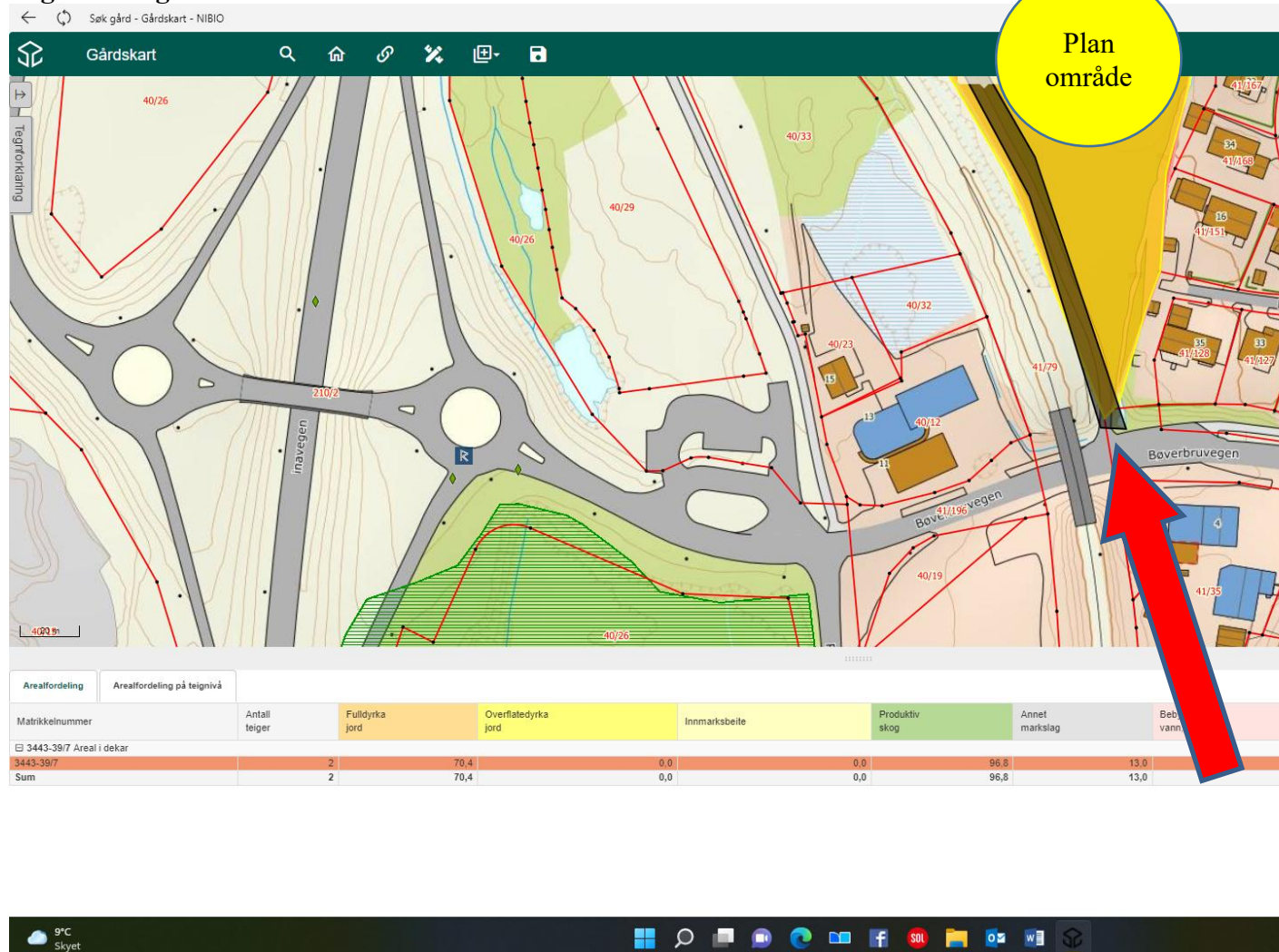
Knutepunkts-fortettingen i Reinsvoll sentrum, nær Reinsvoll skole som fortettes innenfra og ut, med korte avstander til skole, buss mv. Indikatorene brukt i den Regionale planen legges til grunn i arealstrategiene (vekst ut fra avstand til kollektivknutepunkt)

Problemfelt som må utredes:

Overflatevann må utredes

Veg-utløsning inn til planområdet vil være naturlig å føre inn fra Bøverbruvegen, se rød pil på oversiktlig rettlinje der hvor dagens traktorvei er opparbeidet parallelt ved jernbanelinjen. Se sort strek. Dette vil gi en trafiksikker og svært god logistikk inn til det nye boligområdet.

Vegutløsning:



Dagens traktorvei inn til planområde – planområde til høyre:



Lokale nøkkelopplysninger:

Fra planområdet til det definerte sentrum av Reinsvoll er 500 meter. Til dagligvare er det 400 meter og til påkjøringspunktet på riksvei 4 er det ca 210 meter. Til jernbanestasjonen er det 900 meter og til kollektivpunkt, buss mv er det 150 meter.

Det er opparbeidet gang og sykkelvei til skolene.

Det er 1 200 meter til Reinsvoll skole 1-7 etter gang og sykkelveg. Til nybygget ungdomsskole, 8-10 på Raufoss er det ca 4 700 meter til skolen.

Kollektivpunkt ca 150 meter fra planområde.

Det er 7 barnehager i Raufoss krets, med Reinsvoll barnehage som den nærmeste, ca 1 600 meter fra planområdet. **Barnehagen mangler små barn dessverre.**

En rekke turmuligheter, og et godt utviklet nett av stier og løyper (som også er viderekoblet mot tilsvarende nett i nabokommuner), gjør det dermed enkelt å benytte gode muligheter for jakt, fiske, rekreasjon og friluftsliv i tilknytning til Reinsvoll.

Strategi bolig:

Utfordringen for Vestre-Toten kommune vil være i fortsettelsen å bygge de rette boligene for spesielt barnefamiliene, og hvordan gjøre den eksisterende bygningsmassen attraktiv for de unge etablererne. Lave bokostnader og høy bostedsattraktivitet kan være et stort fortrinn for Vestre-Toten kommune

Reinsvoll er definert som tettsted og satsningsområde og har en særegen fin beliggenhet helt i tråd med nasjonale, regionale og lokale retningslinjer for fremtidige boligutvikling. Vestre-Toten kommune bør utarbeide en oversikt over mulige tiltak som kan gjennomføres for å få en mer offensiv boligpolitikk. Dette betyr at kommunen bør vurdere å stimulere til grønn omstilling, innovasjon, vekst i nye arbeidsplasser og et inkluderende arbeidsliv ved å sette av tilstrekkelige arealer som ivaretar samfunnets behov. Vi har i denne forbindelse planer om å etablere en naturby ulik andre byggeprosjekter i dette nærområdet. Arealer nær skole og idrettsanlegg bør således ha høyeste prioritet jfr Statlige planretningslinjer (SPR) for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og lokal planstrategi.

Miljø og bærekraft.

Kommunen skal i sin arealplanlegging legge til rette for en god tettstedsutvikling. Formålet er å redusere press for å bygge ut dyrka mark, redusere transportbehov, gi mulighet for et bedre kollektivtilbud, gjøre at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler, bidra til levende by- og tettstedssentre og lokalsamfunn og en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og – tjenestetilbud. En utbygging på Reinsvoll nær sentrum understøtter ovenstående.

Ifølge plan- og bygningsloven §§ 11-12 og 11-13 skal arealplanen sikre fremtidige gode bærekraftige muligheter med fremtidige innspill til arealplanen. Samtidig er det avsatt tomteareal som ikke er tatt ut i de gjeldende kommuneplaner. Disse arealene bør vurderes tatt ut av kommuneplanen for bedre og mere samfunnsorienterte og samfunnsnyttige nye boligprosjekter tilpasset nåtid.

Vi mener det vil være viktig å avsette arealer som er bærekraftige og samfunnsnyttig slik en naturby vil være og som tjener nærsamfunnets interesser, og at arealer som er feil avsatt og ikke tatt i bruk på årevis skiftes ut med samfunnsnyttige arealer. Det er viktig at Vestre-Toten kommune vurderer boligreserven i lys av forventninger om økt fortetting og transformasjon og at det inviteres til boliginnspill så nær sentrum og skolene med kollektivpunktet som mulig.

Planområde fra syd:



Planområde fra nord:



Nabobebyggelsen i nord – Røstøen nord:



Utsikt fra planområde over jernbanen mot avkjøringspunktet på riksveien:

**Sentrale vurderingskriterier:**

Planområdet fremstår med bakgrunn i retningslinjer nedfestet i lokal planstrategi og Statlige planretningslinjer (SPR) for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som et naturlig fortettingsalternativ nær Reinsvoll sentrum og Reinsvoll skole tett på kollektivknutepunktet.

Planprosessuelle forhold og forutsetninger for videre arealutvikling:

Den aktuelle tomten er kategorisert som LNF område i gjeldende kommuneplan, foruten de 11,3 dekalene som inngår i reguleringsplanen til Røstøen gamle boligfelt. Vårt foreslåtte planområde består av en skogs-teig på ca 35,5 dekar hvor det avsettes ca 4 000 m² skog som vernesone mot riksvei 4 og jordbruksarealer. Bekken sydøst etter eiendomsgrensen må ivaretas på forsvarlig vis.

En eventuell utvikling her vil følgelig avhenge av at området blir avsatt til bygge-område i forbindelse med igangsatt KP rullering. Området vil deretter måtte bli gjenstand for en reguleringsplanprosess for å utrede og fastsette formålstjenlige rammebetingelser og innhold for arealutviklingen. Vi informerer i denne sammenheng om at vi eventuelt ønsker å igangsette en slik prosess så fort som mulig.

Oppsummering:

På bakgrunn av at Vestre-Toten kommune står ovenfor en periode med forventet behov for nye og endrede boligarealer og befolkningsvekst, herunder endrede boliger grunnet en voksende eldre befolkning, og for at en skal kunne ha en mulighet til raskt og utvikle et stort antall nye gode boliger som følge av vekst og omstilling så foreslår vi at Vestre-Toten kommune avsetter betydelig mer areal til boligformål, samt tar ut av kommuneplanen allerede avsatte arealer som ikke er påbegynt, herunder arealer som er i strid med overordnet plan mht jordvern hensyn mv.

Vårt prosjekt naturby er et unikt og dedikert konsept for Vestre-Toten kommune med økologisk tenkning, arkitektur og bærekraft.

Som konkret forslag til boligutvikling foreslår vi at kommunen avsetter vårt forslag som fremtidig bygge-formål bolig. Dette i samsvar med Vestre-Toten kommune og Innlandet region sin arealstrategi. Vi vil videre utrede og fastsette et formålstjenlig innhold for arealutviklingen i dialog med kommunen

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at innspillet kan saksbehandles som en følge av KP rulleringen. Ved ønske om ytterligere informasjon og/eller underlagsdokumentasjon så kan de undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Olav S. Illøkken

Olav S. Illøkken
Partner
Tlf: 410 40854
E.post: olav.s.illokken@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Lars Thalberg

Lars Thalberg
CEO/Partner
Tlf: 906 49343
E.post: lars.thalberg@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Vestre-Toten kommune
Kirkeveien 8,
2830 RAUFOSS

post@vestre-toten.kommune.no

Oslo, 21. Oktober 2025

2 GANGS HØRING

HØRINGSSVAR VEDRØRENDE AREALINNSPILL I FORBINDELSE MED RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022 MOT 2040, VESTRE-TOTEN KOMMUNE - BOLIGPROSJEKT VEDRØRENDE EIENDOMMEN DEL AV GNR 14, BNR 1 – RAUFOSS - «KORTABAKKEN HAGEBY» PLANOMRÅDE PÅ CA 16,8 DEKAR”

Vestre Toten kommune vedtok 28.08.2025 å legge planforslag til kommuneplanens arealdel ut på 2. gangs høring.

Vi kan ikke se at Vestre-Toten kommune overhode har vurdert vårt høringssvar ifm 1 gangs rullering. Vi mener at det er betydelig feil og mangler knyttet til konsekvensutredningen og anmoder om at Vestre-Toten kommune på ny vurderer vårt høringsinnspill.

Det kan virke som om saksbehandler som har konsekvensutredet nærværende sak ikke har satt seg inn i saken på faglig grunnlag, men overordnet sett på gnr/bnr som gir et bilde som fremstår som feilaktig da tilnærmelsesvis alle hensynssoner og sårbarheter skal være utredet i vårt høringsinnspill basert på et mindre areal/planområder som ikke berører disse.

På bakgrunn av ovenstående søker Salutaris Eiendom AS på vegne av grunneier Turid Aannerud Grøtberg, Østvegen 23, 2835 Raufoss om at egnede arealer innenfor det definerte planområdet/tomteområdet, del av gnr 14, bnr 1 på ca 16 800 m2 avsattes til bygge område for boliger i forbindelse med igangsatt KP – rullering for Vestre-Toten kommune. Planområdet på 16, 8 dekar er en del av en større teig på ca 24 610,4 m2 hvor restområdet blir vernesone.

Kart: Gult felt er vårt foreslåtte planområde

Sort felt er nye leilighetsbygg i Østvollvegen

Hvitt felt er gammel bebyggelse

Rødt felt er hensynsone med 15-20 meter mot eleven Korta som ligger på en høyere kote

Blått felt er elven/bekken Korta

Grønt felt er naturlandskap/kulturlandskap/friområder



Vi viser videre i vårt høringssvar til Vestre Toten kommune sin konsekvensutredning med våre kommentarer:

Nærmiljø og friluftsliv:	Vestre-Toten kommune sin konsekvensutredning: Negativt: Begrunnelse: Turområde/grøntområde i Raufoss sentrum Salutaris Eiendom AS sitt svar: Det foreslåtte planområdet/arealet er et vilniss som ikke brukes som turområde av allmenheten i dag Området er i kommuneplanen for Vestre-Toten ikke klassifisert som friluftsområde, men vil inneha rekreasjonsverdi for de eventuelle nye boligene i nærområdet. Det er ingen opparbeidede stier på eiendommen. Eiendommen har etter vår oppfatning små begrensninger. Det er i denne forbindelse ingen naturtyper på det foreslåtte planområdet. Nøye analyser viser i tillegg at eiendommen er uten natur eller verdiklassifisering og biologisk mangfold og nøkkelbiotoper, men eiendommen er regulert til lokalt naturvernområde i kommuneplanen.
Naturmiljø:	Vestre-Toten kommune sin konsekvensutredning: Negativt: Begrunnelse: Nærhet til Korta, som renner ut i Hunnselva. Regulert til naturvernområde. Salutaris Eiendom AS sitt svar: Elven Korta ligger skrånende ned fra vårt foreslåtte planområde. Vi ønsker ikke å utfordre naturvernverdier, samt andre lokale og nasjonale krav og vi foreslår derfor et noe mindre planområde på en høyere kote overfor elven, med en sikkerhetsavstand på minimum 15 meter. Eiendommen omfattes ikke av marin leire, skredfare og/eller sikringssoner, herunder støysoner og faresoner i kommuneplanen, jf. PBL § 11-8 og 12-6. Det er ingen raver på eiendommen. Det er ikke bekkefar på det foreslåtte planområde av eiendommen. Elven Korta ligger i betryggende avstand fra planområdet. Det er viktig å ivareta tomtens kulturlandskap hvor de grønne verdiene dyrkes inn i boligprosjektet. Et byggeprosjekt vil rydde opp og gi befolkningen tilgang til de blågrønne verdiene som Korta består av. Vi er ikke kjent med etter bruk av ulike søkemotorer at tomten har habitater for spesielle, sjeldne, utrydningstruede og/eller fredede arter eller plantegrupper mv.
Naturressurser:	Vestre-Toten kommune sin konsekvensutredning: Negativt: Begrunnelse: Skog med høg bonitet

Landskapsbilde:	Salutaris Eiendom AS sitt svar: Eiendommen er en skogstomt med mindre bjørkeskog og noe blandingsskog, men som i dag fremstår som et utlgjengelig villniss. Skogen er av varierende bonitet.
Forurensning og klima:	Vestre-Toten kommune sin konsekvensutredning: Negativt: Begrunnelse: Bygger ned grøntdrag gjennom deler av Raufoss. Salutaris Eiendom AS sitt svar: Her vil et betydelig grøntdrag bestå videre innenfor vårt gnr/bnr. Dette betyr at øvrige arealer innenfor vårt gnr/bnr som er store og tilstrekkelige i tilknytning til vårt planområde kan forbli naturvernområder og friområder. I tillegg kommer det til store grøntarealer på naboeiendommen gnr 12, bnr 4.
Bokvalitet	Vestre-Toten kommune sin konsekvensutredning: Negativt: Begrunnelse: Aktsomhet flom. Viktig som drenering for eksisterende bebyggelse. Salutaris Eiendom AS sitt svar: Det vil ikke være risiko jordskred, kvikkleireskred, og flom innenfor det definerte planområdet. Vi ønsker ikke å utfordre naturvernverdier, samt andre lokale og nasjonale krav og vi foreslår derfor et noe mindre planområde på en høyere kote overfor elven, med en sikkerhetsavstand på minimum 15 meter. Tiltaket vil ikke føre til særlige landskapsendringer som ikke kan sies å være samfunnsnyttig og bærekraftig. Overflatevannet vil selvfølgelig bli håndtert forsvarlig, og da planområdet er et mindre areal på en høyere kote så ser vi ikke dette feltet som viktig for drenering av Raufoss by. Vestre-Toten kommune sin konsekvensutredning: Negativt: Ligger i elvedal. Begrunnelse: Bygger ned grøntområder for nærområdet Salutaris Eiendom AS sitt svar: Planområdet ligger høyt solrikt og luftig til mot de nye leilighetsbyggene i Østvollveien nr 19. Prosjektet fortettes mot Østvollveien og de nye leilighetsbyggene, samt mot det eldre boligfeltet etter Granveien. Prosjektet er derfor tenkt i nærhet til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur og i nærhet av kollektivknutepunkt og Storgata. <i>Vårt planområde i Raufoss sentrum er et areal med en svært fin noe tilbaketrukket beliggenhet på en kote over og inn mot elven Korta tett på Storgata, ca 200 meter og sentrum, høyt og solrikt etter Østvollveien, ca 2</i>

	400 meter til Raufoss skole 1-7 etter gang og sykkelveg. Til Korta skole, 8-10 er det ca 800 meter til skolen. <u>Det er særdeles gode bokvaliteter for dette planområdet</u> Det er tilstrekkelig med grønt areal i elvedalen som ikke blir berørt. En opprydding i villniset vil gi rekreasjonsverdi for de eventuelle nye boligene i nærområdet og økt bokvalitet for øvrige etablerte boliger på denne flanken. Arealbruksstrategi: Vestre-Toten kommune sin konsekvensutredning: Negativt: Begrunnelse: Jordvern Salutaris Eiendom AS sitt svar: Det er ingen jordverninteresser knyttet til planområdet. Tettstedutvikling: Vestre-Toten kommune sin konsekvensutredning: Negativt: Begrunnelse: Negativ til Utbygging Salutaris Eiendom AS sitt svar: Vestre-Toten kommune ønsker å gi fremtidige føringer for god arealbruk i kommuneplanen for å oppnå ønsket utvikling i hele kommunen. Begrepet «Connected living» bør foredles og innarbeides sies det i planstrategien. I praksis betyr dette at Raufoss er blitt by og trenger en bymessig utvikling. En fremtidig riktig byutvikling og tettstedsutvikling vil kunne legge til rette for at folk får tilgang til alle sine daglige gjøremål innenfor en liten radius. Det vil redusere bilbruk og gi større grunnlag for at folk kan gå og sykle, med arealutvikling tett på bl. a Raufoss sentrum. Arealer som ligger i sentrum bør således fortettes slik som vårt område ligger til. Et byggeprosjekt vil kunne gi arbeidsplasser og et betydelig økonomisk tilskudd til kommunen. Fortetting er et definert suksesskriterier for videreutviklingen av Raufoss by. Tettstedsutvikling i Raufoss by vil være i tråd med planprogrammet for Vestre-Toten kommune, og regionalt og nasjonalt plangrunnlag. Kort vei fra bolig til skole, barnehage, service, møteplasser, rekreasjonsområder og arbeidsplasser. Regionale rammer, Innlandsstrategien er den regionale planstrategi for Innlandet i perioden 2020-2024 og ligger til grunn for våre planer.
--	---

Generelle kommentarer:	Strategi bolig: Raufoss har p.t 4 772 boliger og 269 leiligheter. Mye av dette er gammel småhusbebyggelse. <u>Utfordringen for Vestre-Toten kommune vil være i fortsettelsen å bygge de rette boligene for spesielt barnefamiliene, og hvordan gjøre den eksisterende bygningsmassen attraktiv for de unge etablererne. Lave bokostnader og høy bostedsattraktivitet kan være et stort fortrinn for Vestre-Toten kommune. Dette vil vi gjøre noe med dette prosjektet.</u>
-------------------------------	---

Oppsummering:

Som konkret forslag til boligutvikling foreslår vi at kommunen avsetter vårt forslag som fremtidig bygge-formål bolig. Dette i samsvar med Vestre-Toten kommune og Innlandet region sin arealstrategi og at vårt høringsinnspill saksbehandles på ny og sendes på høring.

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at innspillet kan saksbehandles som en følge av KP rulleringen. Ved ønske om ytterligere informasjon og/eller underlagsdokumentasjon så kan de undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Olav S. Illøkken

Olav S. Illøkken
Partner
Tlf: 410 40854
E.post: olav.s.illokken@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Lars Thalberg

Lars Thalberg
CEO/Partner
Tlf: 906 49343
E.post: lars.thalberg@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr



Vestre Toten kommune
Postboks 84
2831 RAUFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Solveig Hansen, 62 55 11 36

Statlige innsigelser ved høring - kommuneplan - Vestre Toten - arealdel 2023-2035

Vi viser til brev av 04. september 2025, med høring av kommuneplanens arealdel for Vestre Toten kommune.

Samordning av statlige innsigelser

Samordning av statlige innsigelser til kommunale planer er en fast ordning som innebærer at innsigelser fremmet av statlige myndigheter kommer samordna fra Statsforvalteren til kommunen. Planfasen etter at innsigelse er fremmet påvirkes ikke av ordningen, men kommunen og innsigelsesmyndighetene oppfordres til å arbeide aktivt for å avklare innsigelser lokalt. Dersom partene ikke kommer til enighet, kan kommunen be om mekling.

Innsigelser til planforslaget

Bane NOR har fremmet følgende innsigelser til planforslaget:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Bane NOR innsigelse til bestemmelsesområde # 14 med tilhørende bestemmelser i § 2.5.1. Innsigelsen kan imøtekommes ved at bestemmelsesområdet innskrenkes slik at det ikke omfatter arealer på stasjonsområdet, subsidiært at det utarbeides bestemmelser som ivaretar Bane NORs handlingsrom på stasjonsområdet i henhold til gjeldende reguleringsplan. Bane NOR kan ikke akseptere en utvidelse av kulturmiljøsonen ut over det som ligger i gjeldende reguleringsplan.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Bane NOR innsigelse til bestemmelsene § 3.1 om baneformål. Formålet må romme arealbruk i tråd med eksisterende situasjon og med tillatt arealbruk i henhold til kart- og planforskriften. I tillegg ber vi om at gjengivelse av plan- og bygningslovens plankrav i § 12-1 tas ut av bestemmelsen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, fremmer Bane NOR innsigelse til bestemmelse om byggegrenser langs vassdrag i planforslagets § 1.4, gjeldende Hunnselva, Einafjorden og øvrige vann- og vassdrag. Vi mener det må innarbeides unntak for tiltak som er nødvendige for å drifte og vedlikeholde jernbanen.



Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Bane NOR innsigelse til planforslagets bestemmelser i § 1.5 og fare-/aktsomhetssoner for flom med tilhørende bestemmelser i § 7.1.3. Det må sikres tydelig fleksibilitet for gjennomføring av normal drift og vedlikehold av jernbanen

Statsforvalteren i Innlandet har fremmet følgende innsigelser til planforslaget:

Statsforvalteren vurderer det slik at også mindre vassdrag med årssikker vannføring må ha en byggeforbudssone. Denne kan være mindre enn på større vassdrag. Inntil dette er gjort har Statsforvalteren fortsatt innsigelse til mangelfull bestemmelse om byggeforbudssone langs vassdrag. Innsigelsesgrunnlag er det samme som ved 1. gangs høring.

Statsforvalteren fremmer innsigelse til løsning med bruk av hensynssone 910 for industriparken. Innsigelsen er fremmet ut ifra hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap. Når denne hensynssonen ikke kan benyttes ber vi om at kommunen endrer arealformålene i arealdelen slik at de er i tråd med reguleringsplanen for å ivareta hensynet til Hunnselva med tilhørende kantsone.

Statsforvalteren opprettholder innsigelsen som gjelder manglende markering av sikringssone rundt storulykkebedrifter som hensynssone H190 *Annen sikringssone*.

Kommunens anmodning om mer informasjon og begrunnelse for innsigelsene

Vestre Toten kommune har i brev av 14.10.2025 vist til rundskriv H2/14 og bedt om mer informasjon og begrunnelse for innsigelsene fra Bane NOR. Vi viser til vår vurdering nedenfor og oppfordrer Bane NOR til å etablere dialog med kommunen om anmodningen.

Vurdering

Innsigelsene er begrunnet og relevante innsigelsesgrunnlag framgår av de vedlagte høringsuttalelsene. Uttalelsene inneholder også i noe grad veiledning om hvordan innsigelsene kan følges opp. Innsigelsene vedrørende byggeforbudssone/ byggegrenser langs vassdrag i planforslagets § 1.4 fra både Statsforvalteren og Bane NOR fremstår som motstridende. Som følge av dette må det opprettes dialog mellom hhv. kommunen, Bane NOR og Statsforvalteren for løsning av innsigelsene. Vi oversender nå innsigelsene til kommunen og oppfordrer til videre dialog med Bane NOR og Statsforvalteren om hvordan de kan løses.

Med hilsen

Runa Bø (e.f.)
fagdirektør

Solveig Hansen
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens vegvesen
Bane NOR SF
Mattilsynet
Innlandet fylkeskommune

Postboks 5091 Majorstua
Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 4350
Postboks 383
Pb. 4404

0301 OSLO
2605 LILLEHAMMER
2308 HAMAR
2381 BRUMUNDDAL
2325 HAMAR





Statens vegvesen

VESTRE TOTEN KOMMUNE

Postboks 84

2831 RAUFOSS

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Astrid Kristiansen / 97197063

Vår referanse:
21/117911-13

Deres referanse:
2024/9134-65

Vår dato:
16.10.2025

Tilbakemelding – Kommuneplanens arealdel for Vestre Toten kommune – 2. gangs høring

Vi viser til høring datert 04.09.2025.

Saken gjelder

Etter at det i 1. gangs høring av forslag til ny kommuneplans arealdel kom inn merknader og innsigelser er planforslaget endret og omarbeidet, og nye dokumenter er utarbeidet. De største endringene er knyttet til planbestemmelser, fortetningsstrategi og enkelte utbyggingsområder. I tillegg er grunnlagsdokumenter revidert og oppdatert.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs-bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene, hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn, samt at helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Industrigata 1
2619 LILLEHAMMER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Våre merknader til planforslaget

Statens vegvesen registrerer at våre merknader ved 1. gangs høring for det meste er ivaretatt.

Når det gjelder krav til trafiksikker skoleveg forutsetter vi at planens bestemmelse i § 1.11.1 om trafiksikker adkomst til nye utbyggingsområder også gjelder for ny bebyggelse i LNF-spredt områder. I disse områdene er det viktig å ivareta trafiksikker skoleveg mellom hjem og bussholdeplass.

Statens vegvesen, Transport og samfunn
Med hilsen

Kurt Fredlund Gjerstad
Fung. seksjonssjef

Astrid Kristiansen

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

INNLANDET FYLKESKOMMUNE, Postboks 4404 Bedriftssenteret, 2325 HAMAR
STATSFORVALTEREN I INNLANDET, Postboks 987, 2604 LILLEHAMMER

VESTRE TOTEN KOMMUNE

Postboks 84
2831 RAUFOSS

Henrik Skau

henrik.skau@Statnett.no
Vår ref: 2025/1692-2
Deres ref: 2024/9134

Uttalelse - 2. gangs høring - Kommuneplanens arealdel - Vestre Toten kommune

Statnett har tidligere kommentert at det ikke er tegnet inn hensynssone i plankartet for ledningen 300kv Røykås – Fåberg i høringsuttalelse datert 12.04.2023. Dette har kommunen kommentert at er gjort i merknadsbehandlingen etter 1. gangs høring, men vi kan ikke se at hensynssonen er tegnet inn i revidert plankart som er sendt ut på 2. gangs høring.

Statnett ber derfor om at det tegnes inn hensynssone for ledningen 300kV Røykås – Fåberg (vest i kommunen). Hensynssonen skal være identisk med ledningsanleggets byggeforbudsbelte. Byggeforbudsbeltet tilhørende transmisjonsnettledningene er totalt 40 meter bredt, 20 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen. Ledningene skal innarbeides i plankartet som hensynssone på lik linje med ledningen 300 kV T.Roa (Ulven) – T Vardal (Fåberg) med tilhørende reguleringsbestemmelse.

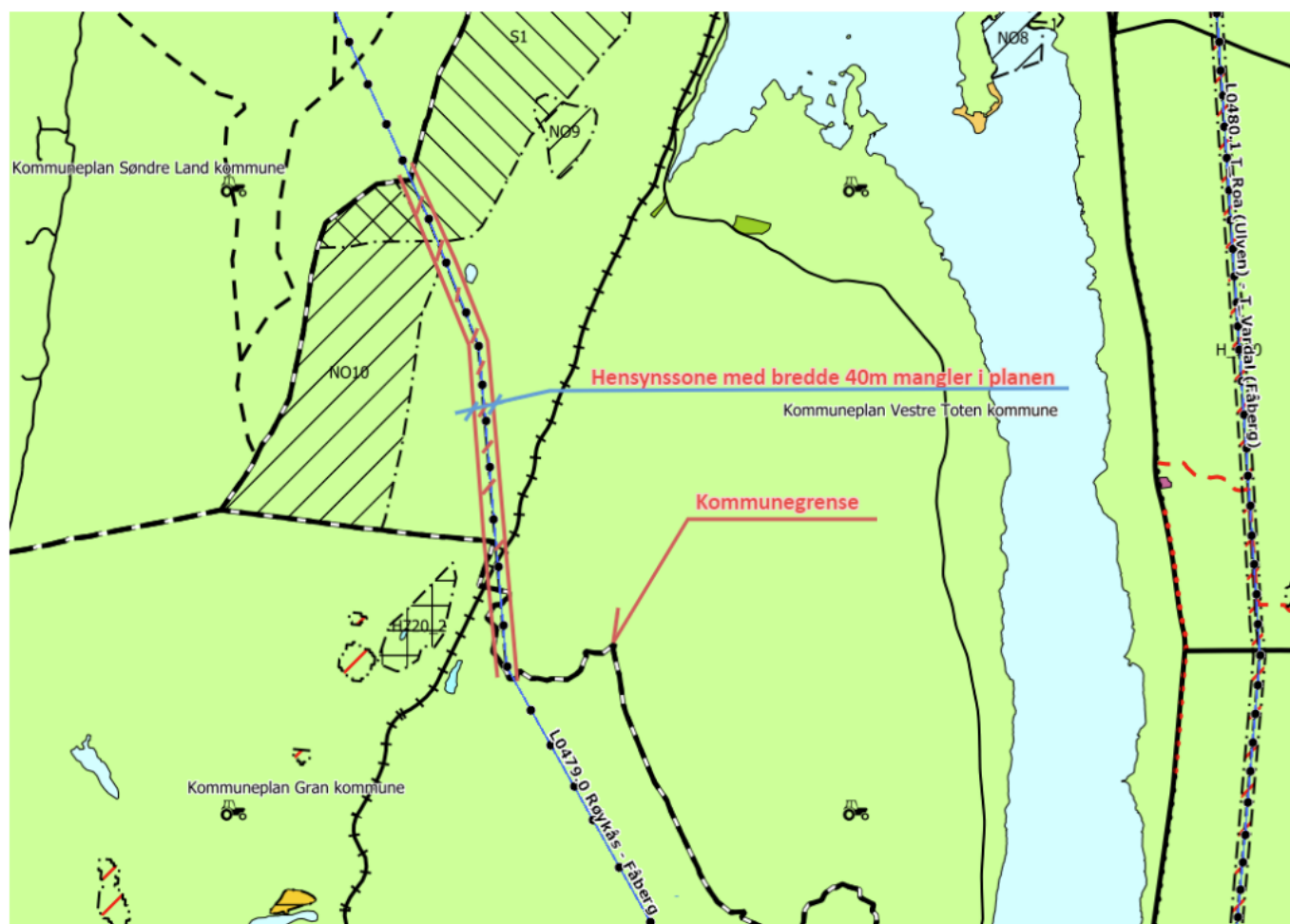


Fig. 1 300 kV-ledningen Røykås- Fåberg. Hensynssone / byggeforbudsbeltet er ikke inntegnet og mangler i plankartet ved markert område.

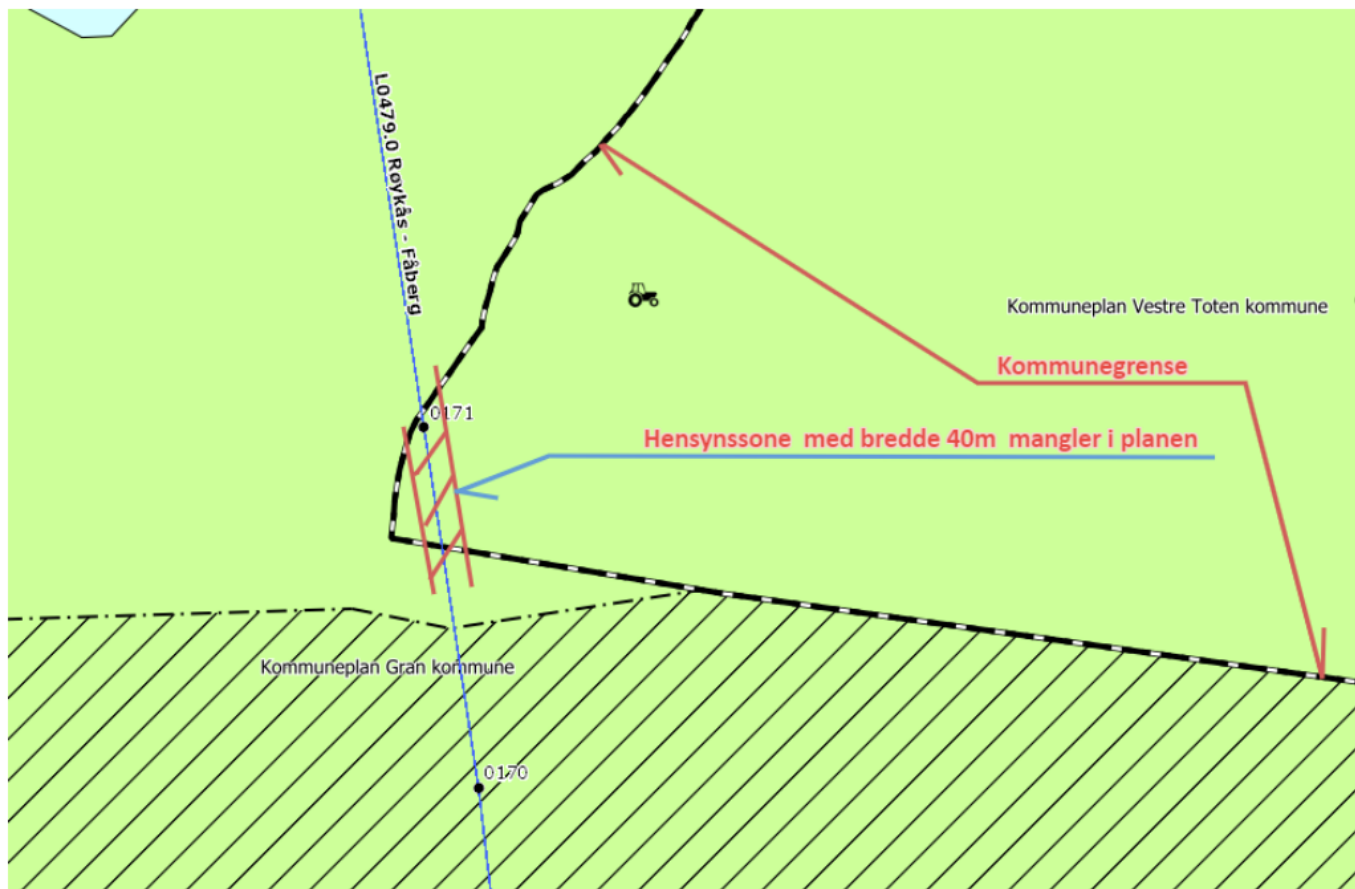


Fig 2. Hensynssone mangler inntegnet i et lite område i sør, markert område.

Med vennlig hilsen

Rune GarbergRune Garberg

Henrik Skau

Grunn- og rettighetsseksjon

Grunn- og rettighetsseksjon

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Postboks 5091, Majorstua

0301

OSLO



VESTRE TOTEN KOMMUNE
Postboks 84
2831 RAUFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Philip Mellison, 61 26 60 79

Uttalelse til 2. gangs høring - kommuneplan - arealdel - 2023 - 2035 - Vestre Toten kommune

Vi viser til 2. gangs høring av kommuneplanens arealdel. Planen er vesentlig omarbeidet siden 1. gangs høring og mange av våre innspill er fulgt opp på en god måte av kommunen. Det er likevel noen gjenstående områder vi har merknader og innsigelser til. Oppsummert har vi følgende kommentarer til planforslaget:

Faglige råd

- Beskrivelse av hvordan barn og unge har vært involvert i planprosessen
- Ta ut arealer avsatt på myr ved kombiterminal på Fiskevoll
- Ikke utsett utredning av naturmangfold til reguleringsplan
- En rekke anbefalinger for å gjøre bestemmelsene tydeligere
- Hunnselva avsettes med formål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende kantsone
- Bedre differensiering i bestemmelser om kantvegetasjon
- Ta hensyn til manglende kapasitet i renseanlegg.

Innsigelser

- Manglende ivaretagelse av samfunnssikkerhet. Vi ber om at det ikke brukes hensynssone 910 for industriparken for at sikringssone i Kpa kan benyttes.
- Byggeforbudssone langs vassdrag må omfatte vassdrag med årssikker vannføring.



Statsforvalterens merknader til planforslaget

Arealbruk og mobilitet

Fortetting

Vestre Toten har utarbeidet en fortettingsstrategi som er vedlagt arealdelen. Den er et godt arbeid og dette er en viktig og riktig tilnærming for å nå nasjonale mål om bedre bruk av allerede utbygde arealer. Den tar for seg hvordan fortetting kan skje i kommunens tettsteder samtidig som viktige kvaliteter i utbyggingen ivaretas.

Sentrum

Statsforvalteren hadde ved 1. gangs høring innsigelse til avgrensningen av sentrum. Avgrensningen er nå innskrenket og vi anser derfor innsigelsen som imøtekommet.

Folkehelse og barn og unge

Det er positivt at folkehelse er løftet fram som et sentralt hensyn i planarbeidet, og at det er nedfelt i både formålsparagrafen (§ 1.1), som et prinsipp for arealdisponering, og som egen bestemmelse (§ 1.7) og retningslinje. Planen viser forståelse for folkehelse som et tverrsektorielt perspektiv.

Det er positivt at planen legger vekt på barn og unges oppvekstsvilkår, og viser til statlige retningslinjer for barn og planlegging (§ 1.14). Det stilles krav om erstatningsarealer ved omdisponering av lekeområder, og det er tydelige bestemmelser om uteoppholdsareal ved boligbygging, og ved barnehager og skoler (§ 2.1.4).

Planen har gode intensjoner om universell utforming (§ 1.6). Vi anbefaler at det i tillegg stilles krav om universell utforming av fellesarealer og lekeplasser.

Planen har et tydelig mål om å utvikle et aldersvennlig og inkluderende samfunn (§ 2.1.2), og det stilles krav om fellesarealer og variert boligsammensetning. Dette er svært positivt.

Det er også bra at det åpnes for alternative boformer og sosiale boformer, og at dette skal vurderes i alle prosjekter.

Planen legger til rette for gang- og sykkelvennlige tettsteder, og har tydelige føringer om 10-minutters byer og redusert bilbruk. Dette er viktige grep for å fremme daglig fysisk aktivitet og redusere miljøbelastning.

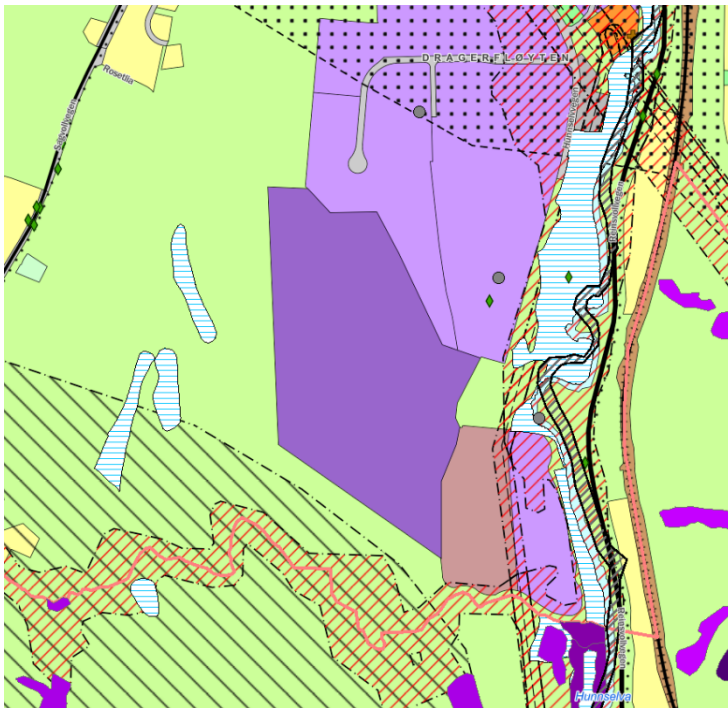
Vi savner en nærmere beskrivelse av hvordan barn og unge har vært involvert i planprosessen, jf. krav om medvirkning i plan- og bygningsloven (§ 5-1), utover at det har vært møter med alle kommunale råd.

Naturmangfold

Næringsbebyggelse - N3

Næringsområdet- N3 (Figur 1) er noe nedjustert etter 1. gangs høring, slik at kjente forekomster av naturtyper nå er tatt ut av planområdet. Dette er positivt.

Det resterende området består av skogarealer som tidligere ikke er kartlagte. Det er i planbestemmelsene beskrevet at området skal konsekvensutredes på reguleringsplannivå, og at vilt og naturmangfold skal hensyntas. Det går bl.a. et kjent vilttrekk gjennom området, og det kan være ytterligere verdier som ikke er kartlagt. Vi mener arealet bør kartlegges nærmere i forbindelse med reguleringsplanprosessen, slik at man får et oppdatert kunnskapsgrunnlag og en reell konsekvensvurdering for vilt og naturmangfold.



Figur 1: Det er foreslått et næringsområde (N3) (mørk lilla polygon) på et skogareal som ikke tidligere er kartlagt (InnlandsGIS).

Kombiterminal Fiskevoll – ABA1

Det er i planforslaget satt av et område for ny kombiterminal som kommer i konflikt med dyp myr, et vassdrag, vilttrekk og registrert MIS-figur (Figur 2, til venstre). Det er i konsekvensutredningen til kommunen vurdert at tiltaket vil få negative konsekvenser for naturverdiene her, blant annet at utbygging av myra vil medføre klimagassutslipp av en ukjent mengde. Tiltaket vil føre til at gods kan fraktes over på jernbanen, og dette er vurdert som positivt for næringen og miljøet.

Området er i dag stort sett avskoget. Det er kun noe skog rundt vassdraget som går igjennom området (kantsone) og selve MIS-figuren med liggende død ved og rik bakkevegetasjon, som står igjen som en øy i landskapet. Det ser også ut til at deler av området er drenert med grøfter, og det er derfor vanskelig å si hvordan tilstanden på myra er i dag. Uansett er det nødvendig med nærmere undersøkelser av myra for å avklare i hvilken grad den er påvirket (Figur 2, til høyre). Planforslaget vil trolig medføre at hele eller deler av myrarealet vil gå tapt. Det skal gjennomføres en nærmere kartlegging og konsekvensutredning av området på et senere tidspunkt.

Med bakgrunn i at det er under utarbeidelse et nasjonalt forbud mot nedbygging av myr, er det uheldig at kommunen legger opp til at myra blir forringet/ødelagt, selv om den trolig allerede er påvirket negativt. Statsforvalteren anbefaler at kommunen tar ut myrarealet fra planforslaget, og vi forutsetter at vassdraget, med vegetasjonskantsone, og MIS- figuren blir ivarettatt ved videre regulering av området.



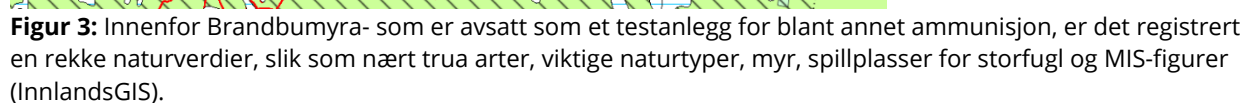
Figur 2: Det er foreslått en kombiterminal (oransje polygon, bilde til venstre) som kommer i konflikt med registrert dyp myr, MIS-figurer, vassdrag og vilttrekk. Området er i stor grad avskog i dag (bilde til høyre) (InnlandsGIS).

Brandbumyra – testanlegg

Det er avsatt et stort areal på Brandbumyra som skal være testsenter for utprøving av ammunisjon, etablerte serieprodukter, rakettmotorer og andre fremdriftssystemer. Området er også avsatt i den gjeldende kommunedelplanen, og området er delvis utbygd i dag. Det ble gjennomført naturtypekartlegging av området i 2023, hvor det da ble registrert flere lokaliteter med naturtyper som; gammel granskog med gamle trær (sentral økosystemfunksjon), høyereliggende og nordlig nedbørsmyr (NT) (sentral økosystemfunksjon) og gammel granskog med liggende død ved (sentral økosystemfunksjon). Det er også registrert mye myr i området og nært trua (NT) arter som; gubbeskjegg og kjøttkjuke. Det er også registrert mulig reproduksjon med musvåk, som er en art av nasjonal forvaltningsinteresse, i området, og deler av planområdet er yngleområder for gluttstnepe og storfugl, samt spillområde for storfugl. Det er også flere MIS-figurer innenfor området.

Dette er ikke et nytt område i kommuneplanen til kommunen, men det har kommet en del ny kunnskap om området siden det først ble avsatt i kommuneplanen. Statsforvalteren kan ikke se at det i planbestemmelsene står noe om hvordan naturverdier knyttet til Brandbumyra skal ivaretas.

Statsforvalteren mener at planbestemmelsene må sette føringer for hvordan ivaretagelse av naturverdier i området skal foregå, samtidig som det skal testes for ammunisjon innenfor området. Dette er føringer som allerede bør fastsettes i kommuneplanen, og ikke utsettes til reguleringsplanprosessen. Vi viser også til at det ikke fremgår hvilke konsekvenser testanlegget vil kunne få for de registrerte naturverdiene, og om det finnes avbøtende tiltak en kan iverksette for å begrense påvirkningen. Dette må inngå i en reguleringsplanprosess.



Kommunen skal gjennom utarbeidelse av kommunedelplanen vurdere endringer i planen/nye planforslag etter naturmangfoldloven §§ 8-12, og det skal fremgå hvordan kommunen har vurdert og vektlagt de ulike paragrafene. Statsforvalteren kan ikke se at kommunen i særlig grad har vurdert kommuneplanen etter naturmangfoldloven, da hverken de enkelte områdene eller planen i sin helhet. Det er kun skrevet noen enkle setninger om at planen har liten negativ effekt på naturmiljøet, og dette er ikke utdypet nærmere.

Statsforvalteren vurderer at kommunen ikke har vurdert kommuneplanen tilstrekkelig opp mot naturmangfoldloven, og at det ikke fremgår hvilke konsekvenser planen vil få for naturverdiene i kommunen, og da især den samlede belastningen (naturmangfoldloven § 10) som ytterligere utbygginger og utvikling i kommunen kan få. Statsforvalteren gir derfor faglig råd om at det gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Både for de enkelte utbyggingsområder og for planen som helhet.

Byggeforbudssone

Statsforvalteren hadde innsigelse til planen ved 1. gangs høring fordi det ikke var fastsatt juridisk bindende byggeforbudssoner langs vassdrag. Ved 2. gangs høring er det nå gjort endringer på dette, og byggegrense mot vassdrag er sikret i planbestemmelse § 1.4.1. Det er her lagt byggeforbudssone på 100 meter fra Einafjorden og Hunnselva, 200 meter fra Skjelbreia, og 50 meter fra øvrige vann og vassdrag som vises som bruk og vern av sjø og vassdrag i plankartet. Sistnevnte inkluderer blant



annet større sideelver til Hunnselva (eks. Veltmanåa og nedre del av Korta), innsjøer (inkl. kalksjøene øst i kommunen) og innløp Einafjorden. Dette er bra, men det vil også si at en del vassdrag ikke omfattes av en byggeforbudssone. For de minste vassdragene uten årssikker vannføring kan dette være greit, men de som er noe større, og spesielt de det er knyttet kjente verdier til, burde vært omfattet av en byggeforbudssone. Eks. på vassdrag med kartlagte naturverdier som nå ikke har byggeforbudssone: Røstønbekken, deler av Korta oppstrøms Rv. 4, bekkesystem ved Svea som drenerer ned i Amundrustaelva, Fredagsputten, Hågårtjernbekken. Et forslag kan være å sette en begrenset byggeforbudssone på øvrige vassdrag uavhengig av hvordan de vises i plankartet, men avgrenset til de som har årssikker vannføring. Slik blir ikke omfanget for stort, samtidig som også disse vassdragene sikres med byggeforbudssone.

Statsforvalteren vurderer det slik at også mindre vassdrag med årssikker vannføring må ha en byggeforbudssone. Denne kan være mindre enn på større vassdrag. Inntil dette er gjort har Statsforvalteren fortsatt **innsigelse** til mangelfull bestemmelse om byggeforbudssone langs vassdrag. Innsigelsesgrunnlag er det samme som ved 1. gangs høring.

Hunnselva ved Raufoss industripark

Statsforvalteren hadde innsigelse til planen ved 1. gangs høring fordi næringsformålet var trukket ut over vassdraget. Forutsetningen for å trekke innsigelsen var at hensynssone 910 (sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret) ble benyttet for Raufoss industripark (plan-id 0529118). Hunnselva er i denne reguleringsplanen avsatt som bruk og vern av sjø og vassdrag, og det er gitt bestemmelser som sier at det ikke tillates inngrep i Hunnselva bortsett fra biotopfremmende tiltak. Det ligger også inne hensynssone med bevaring av kantvegetasjon langs Hunnselva. Det er ved 2. gangs høring ikke gjort endringer på utstrekningen av næringsformålet, men hensynssone 910 er lagt på reguleringsplanen for Raufoss industripark.

Ut ifra hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til løsning med bruk av hensynssone 910 for industriparken. Når denne hensynssonen ikke kan benyttes ber vi om at kommunen endrer arealformålene i arealdelen slik at de er i tråd med reguleringsplanen for å ivareta hensynet til Hunnselva med tilhørende kantsone.

Kantvegetasjon

Bestemmelsene om kantvegetasjon langs vassdrag er endret noe siden 1. gangs høring. Bestemmelsene sier nå at kantvegetasjon skal bevares for å gi levested for planter og dyr, og at kantvegetasjonsbeltet skal være minimum 8 meter bredt i områder med spredt bebyggelse og 2 meter i tettbygde strøk. Statsforvalteren er positiv til at konkret bredde på kantvegetasjon fastsettes i kommuneplanens arealdel. Vi anbefaler at det differensieres mellom vassdragene slik at bredden på kantsona tilpasses de faktiske forhold og behov. Vi har samtidig forståelse for at det på kommuneplannivå er utfordrende og svært arbeidskrevende å gjøre vurderinger knyttet til konkret bredde langs det enkelte vassdrag.

Avløp

Det største kommunale renseanlegget, Breiskallen renseanlegg, renser ikke tilfredsstillende og tilføres mer enn det er dimensjonert for. Vestre Toten kommune må ta hensyn til manglende kapasitet på renseanlegget i sin saksbehandling av plan- og byggesaker i perioden fram mot ombygging eller nybygg av renseanlegg. Vi er kjent med at kommunen er i gang med å vurdere framtidige avløpsløsninger, der dere blant annet ser på muligheten for felles rensing med Gjøvik kommune.



Samfunnssikkerhet og beredskap

I vår uttalelse til kommuneplanens arealdel i 2024 fremmet vi innsigelse på grunn av at risiko- og sårbarhetsanalysen var mangelfull og at planen manglet markering av potensielle fareområder som hensynssoner.

Bakgrunnen for innsigelsen var at risiko- og sårbarhetsanalysen ikke omfattet kommuneplanens arealdel som helhet, men kun de foreslåtte utbyggingsområdene. Det var bare redegjort for uønskede hendelser fra kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse. Vi påpekte at analysen skal utarbeides i tråd med veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* som er utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling.

Aktuelle tema å utrede i risiko- og sårbarhetsanalysen var etter vår vurdering, blant annet flomutsatte områder langs vassdrag og eventuelle bedrifter som er omfattet av storulykkeforskriften og arealmessige virkninger av disse. Det må vurderes om områder som er flomutsatte og berørt av storulykkebedrifter skal markeres som hensynssone i plankartet og med tilhørende planbestemmelser.

Kommunen har nå oversendt nye plandokumenter med ny risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen omfatter nå i tillegg til utbyggingsområdene også analyse for kommunen som helhet. Analysen følger metoden som er beskrevet i veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* som er utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Innsigelsen ser dermed ut til å være svart ut på dette punktet.

I revidert planutkast er områder som kan være utsatt for flom markert i plankartet som hensynssone H320, og det er knyttet bestemmelser til hensynssonen. Innsigelsen ser derfor ut til å være løst på også dette punktet.

Når det gjelder storulykkevirksomheter konkluderer analysen med at begge virksomhetene ligger innenfor industriparken, som er regulert med soner og bestemmelser, og at reguleringsplanen videreføres uendret i kommuneplanens arealdel. Som tiltak er det vist til hensynssone H910 i reguleringsplanen og at denne videreføres i sin helhet.

I planbestemmelsen for reguleringsplanen står følgende:

§ 10.2 Annen sikringssone (H190) Annen sikringssone H190 gjelder sonen innenfor LNF (L). Sikringssonen er angitt for å ivareta «sikkerhetsavstand» sett i forhold til industriparkens virksomhet. Normalt arbeid i forbindelse med skog- og landbruk kan utføres innenfor sonen.

Dette innebærer dermed at hensynssone H190 Annen sikringssone ikke er markert i plankartet for kommuneplanens arealdel. Det er utover dette heller ikke gjort noen nærmere vurderinger med hensyn til behovet for å markere sikkerhetssoner som hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

I analysens kap 3.5 *Avgrensninger* står følgende om analyse for hendelser ved storulykkevirksomheter:

Det er heller ikke gjennomført en full ROS-analyse for hendelser ved storulykkevirksomheter. Sikkerheten ved virksomheter som håndterer farlig stoff og eksplosiver er regulert gjennom blant annet brann- og eksplosjonsvernloven, storulykkeforskriften, forskrift om håndtering av farlig stoff



og forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff. I tillegg er det en gjeldende reguleringsplan for industriparken der disse bedriftene er lokalisert.

Brann- og eksplosjonsvernloven krever i § 20 at virksomhetene ivaretar sikkerheten til mennesker, miljø og omgivelsene gjennom tekniske og organisatoriske tiltak i virksomheten, eventuelt i kombinasjon med arealmessige begrensninger. Det er krav om at storulykkevirksomheter skal gi ut, og ha tilgjengelig på nett, informasjon til allmennheten og det er krav i Seveso III-direktivet⁷ om offentlig involvering i beslutningstaking og arealplanlegging, både når det gjelder nye virksomheter og når det gjøres endring i eller rundt virksomheter. Eventuelle arealmessige begrensninger skal i henhold til § 20 i brann- og eksplosjonsvernloven fastsettes etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

I Vestre Toten kommune er det 2 virksomheter i kategorien storulykkevirksomhet, begge er plassert i industriparken.

Vi mener at hensynssone sikringssone H190 skal markeres i plankartet for kommuneplanens arealdel. Begrunnelsen for dette er at å sikre at sikkerhet blir ivaretatt, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. «Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold [...] Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6.» Dette innebærer riktignok at hensynssone H910 *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde* ikke kan brukes samtidig fordi planen da ikke videreføres uendret.

Vi minner om at kommunen plikter å gjøre en vurdering av om reguleringsplanen kan videreføres uendret i lys av ny kunnskap og nye regler, jf. pbl. § 11-8 f.

På bakgrunn av ovennevnte ser det ut til at vår innsigelse som gjaldt mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse samt manglende markering av flomutsatte områder langs vassdrag som hensynssone har ført fram. Vi opprettholder imidlertid **innsigelsen** som gjelder manglende markering av sikringssone rundt storulykkebedrifter som hensynssone H190 *Annen sikringssone*.

Juridiske merknader

Overordnet

Bestemmelsene fremstår gjennomarbeidet og ryddig framstilt. Flere av innspillene fra forrige høring er innarbeidet. Det er tydelig markert hva som er bestemmelser og hva som er retningslinjer. Det er positivt at reglene om rettsvirkning, plankrav og hensynssone H910 er samlet i innledningen, samt at kommunen har definert sentrale begreper i § 10. Vi har imidlertid noen bemerkninger til 2. gangs høringen; primært knyttet til noe klargjøring og sortere hva man har anledning til å sette bindende bestemmelser om, samt noen grep for å sikre bedre styring etter planen i konkrete saker.

Forholdet til andre planer

§ 1.2 Rettsvirkning. Kommunen synes å ha en bevisst tanke om å ikke detaljstyre gjennom KPA. Eksisterende reguleringsplaner legger i stor grad grunnlaget for videre bygging. Kommunen har tatt inn flere generelle bestemmelser i KPA, som skal gis fortrinn. Statsforvalteren er likevel usikker på om § 1.2, slik den er formulert, gir tilsiktet virkning. Bestemmelsen lister kun opp 6 enkeltpunkter som går foran ved motstrid. Lovens hovedregel er derimot at KPA som hovedregel går foran eldre planer, og utfyller der eldre plan er taus, jf. pbl. § 1-5. Med opplistingen i KPA § 1.2 risikerer kommunen at man innskrenker dette i for stor grad, og at viktige generelle bestemmelser ikke får virkning i regulerte områder. Hvordan blir f.eks. rettsvirkningen for §§ 1.9, 1.19 og 1.21 (energi,



overvann, byggeskikk), som ikke er nevnt i 1.2? Statsforvalteren anbefaler at kommunen gjør en ny gjennomgang og tydeliggjøring, for å gi KPA den tilsiktede rettsvirkningen.

§ 1.2.1 Planer som skal videreføres uendret

Positivt med en liste som viser hvilke planer det gjelder. Tilsynelatende bare nye planer som skal gjelde uendret. Statsforvalteren savner dog en vurdering i planbeskrivelsen om planene er i samsvar med nye overordnede føringer, jf. pbl. § 11-8 f. Planene må dessuten vises på kartet med hensynssone 910 i tråd med KDDs veileder s. 160. Vi **forutsetter** at dette ivaretas.

Plankrav

Statsforvalteren støtter at kommunen har plankrav som hovedregel i byggeområder. Vi anbefaler at § 1.3 tydeliggjør at plankrav gjelder «... i alle avsatte arealformål innen hovedformålet bebyggelse og anlegg». Altså omfatte alle underformålene i pbl. § 11-7 nr. 1, for å unngå tolkningstvil. Plankravet bør også omfatte samferdselsanlegg (§ 11-7 nr. 2), da disse ofte vil få vesentlige virkninger. For jernbane ivaretas dette av KPA § 3.1, men ikke veganlegg. Veger fanges heller ikke opp ved henvisningen til loven i § 1.3 andre setning. Her bør kommunen legge til «... og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger». Statsforvalteren anbefaler også at § 1.3 har en henvisning til § 8 og § 2.1.5, for å vise at det i sentrum gjelder krav om felles planlegging innenfor bestemmelsesområdet. Vi har ellers en kommentar til siste setning i § 1.3 – innebærer den at alle tiltak i LNF vil utløse krav om regulering?

Statsforvalteren ser det som positivt at plankrav også kommer klart til uttrykk under mange av de konkrete arealformålene, herunder næring (§ 2.6), kombiterminal (§ 2.7.2) og råstoffutvinning (§ 2.8). Hva gjelder sistnevnte gjentar vi anbefalingen vår fra forrige høring om å legge til «Reguleringsplan skal avklare avslutning og tilbakeføring...».

Unntak fra plankrav

Når det gjelder unntakene fra plankrav, er disse bearbeidet noe siden forrige høring. Vi har ingen vesentlige merknader til disse, men anbefaler noen klargjøringer.

- Bokstav D: Et unntak for all teknisk infrastruktur vil nok være for vidtgående. Det kan tenkes å komme VA-tiltak som er relativt store med mange forhold som trenger avklaring. I slike tilfeller vil pbl. § 12-1 overstyre KPA, men for forutsigbarhetens del, bør bokstav D innskrenkes, f.eks. slik: «... som ikke gir vesentlige virkninger».
- Bokstav E: Pkt. 3 bør flyttes opp til selve bestemmelsen. Punktlisten blir rotete når den nevner kriterier for unntak, og samtidig et unntak fra unntaket.
- Pkt. 7 bør tydeliggjøre om det for områder i arealbruksstrategien (§ 11 og § 2.1.5 sone 3) gjelder *automatisk unntak*, eller om dette skal behandles som dispensasjon (slik bokstav E primært gjelder).

Bestemmelse om juridisk bindende vedlegg

§ 9 er ikke egnet som bestemmelse med juridisk bindende virkning. De tre vedleggene er omfattende og utarbeidet som strategier. De vil av sin karakter ikke kunne få virkning som annet enn retningslinjer. For å være bindende for nye tiltak, må bestemmelser være «klare og entydige» for å hjemle inngrep i eierrådigheten, se KPA veileder s. 55 og Sivilombudet sak 2012/956. Føringer fra strategiene må i så fall konkretiseres ved å innta hovedtrekkene gjennom tydelige krav og forbud i kommuneplanens bestemmelser. Dette kan ikke gjøres ved en generell henvisning til strategiene. Statsforvalterens faglige anbefaling er å heller omtale § 9 som en retningslinje. F.eks. formuleres noe som:



«Disse strategiene er førende for plan- og byggesaker i kommunen. Ved vurdering av om det skal gis unntak fra plankrav legges det vekt på om tiltaket i hovedsak samsvarer med strategiene, slik at vesentlige forhold dermed er avklart».

For øvrig virker det som kommunen dekker opp noen av prinsippene fra strategiene på en god måte gjennom §§ 1.19, 1.21 og 2.1 (overvann, byggeskikk, rekkefølgekrav).

LNF-områder

Det er positivt at kommunen har tydelige krav til tiltak i LNF-områdene i § 5.1. Dette gir god styring og sikrer viktige interesser i enkeltsaker. Kommunen har også gjort en fornuftig siling, med en tydelig avgrensning av LNF spredt-områdene (både eksisterende og nye). §§ 5.3 og 5.4 fremstår som et forutsigbart verktøy å styre etter, som åpner for nye tiltak i et begrenset omfang.

Statsforvalteren anbefaler at det i tillegg tas inn retningslinjer for dispensasjonsbehandling. Dette for å skape forutsigbarhet og lik saksbehandling. Se f.eks. KPA Stange som eksempel.

Naturmiljø og friluftsliv (planteknisk)

Det er positivt at kommunen har satt hensynssoner der det er natur med høy verdi. Statsforvalteren anbefaler å bruke formålet «naturområde» i tillegg (§ 11-7 nr. 3). Dette for å sikre områdene til natur tydeligere i kartet, og hindre uønsket arealbruk. For eksempel har man da en klar avslagshjemmel mot landbrukstiltak (som ellers vil være i tråd med LNF-formålet).

Det samme gjelder for friluftsliv. Det kan settes eget formål «friområde» på de statlig sikra friområdene, av hensyn til lesbarheten og å ha en klar avslagshjemmel etter pbl.

Øvrige enkeltbestemmelser

§ 1.8 Utbyggingsavtaler. Det bør tas inn en henvisning til kommunestyrets forutsigbarhetsvedtak. Det er *dette* som er hjemmelen for å kreve utbyggingsavtale, jf. pbl. § 17-2. Kommunen bør med fordel nevne forhold som typisk skal inngå i utbyggingsavtalen, iht. § 11-9 nr. 2. Slik bestemmelsen nå er formulert gir den lite konkrete føringer.

§ 1.16 Kulturmiljø bør konkretisere de tiltakene som skal vurderes nærmere før riving (ut over «bygg som kommunen anser som verneverdig»). F.eks. med henvisning gul liste/kulturminneplan, se Riksantikvarens [eksempelsamling](#) s. 3-4. Eller en definisjon av «verneverdig» (f.eks. etter modellen i SAK10 § 19-3 andre ledd). Og for helheten også henvise til KPA § 7.3.2 om bygg som er vernet etter annet regelverk.

§ 2.2.1 Garasjer

Ordlyden i bokstav E bør endres noe og samordnes med bokstav F. Må tydeliggjøre at kommunen også kan avslå garasjer mindre enn 70 m² i enkeltsaker. F.eks. «*Det kan tillates [garasjer osv] inntil 70 m², så langt tiltaket ikke strider mot føringene i bokstav F*». Bokstav F bør ha en henvisning til § 10, hvor «klart underordnet» er definert, for å være en tydeligere avslagshjemmel.

Med hilsen

Øyvind Gotehus (e.f.)
avdelingsdirektør

Solveig Hansen
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Innlandet fylkeskommune

Bane NOR SF

Norges vassdrags- og energidirektorat Region
Øst

Statens vegvesen

Mattilsynet

Pb. 4404

Postboks 4350

Postboks 4223

Postboks 1010 Nordre
Ål

Postboks 383

2325 HAMAR

2308 HAMAR

2307 HAMAR

2605 LILLEHAMMER

2381 BRUMUNDDAL

Til Vestre Toten kommune

DERES REF.:

VÅR REF.: Heidi Finstad

Oslo, 16. oktober 2025

Innspill til arbeidet med arealplanen i Vestre Toten kommune

Treindustrien er bransjeorganisasjon for norske produsenter av byggematerialer i tre, slik som konstruksjonsvirke, panel, kledning, terrassebord, limtre og elementer. Virksomhetene i Treindustrien er hjørnesteinsbedrifter i mange lokalsamfunn, og spiller en nøkkelrolle i den skog- og trebaserte verdikjeden. Her brukes fornybart norsk tømmer som råstoff i mange sammensatte produksjonslinjer, som i sin tur leverer bærekraftige og innovative løsninger til byggeprosjekt i hele Norge. Sidestrømmer fra treindustrien går til andre sektorer som prosess- og treforedlingsindustrien, men også til energiformål som bioenergi og fjernvarme.

Vestre Toten har et viktig ansvar som planmyndighet, spesielt når nasjonale klima- og naturmål skal omsettes til håndfaste tiltak lokalt. I 2024 ble det hogd cirka 51 000 m³ tømmer i Vestre Toten kommune. Skognæringen bidrar med arbeidsplasser og aktivitet i lokalsamfunnet, og har god kunnskap om lokale natur- og friluftsverdier. Med dette som utgangspunkt ønsker vi å spille inn følgende momenter til kommuneplanens samfunnsdel:

- **Avskoging til utbyggingsformål må unngås.** Statlige planretningslinjer viser til at "fortetting og transformasjon skal vurderes og bør utnyttes". Videreutvikling, rehabilitering og påbygg av eksisterende bygningsmasse er en sentral del av en planprosess som tar hensyn til klima og natur.
- **Skoler, barnehager og sykehjem er helt nødvendige deler av et levedyktig lokalsamfunn,** og må prioriteres også når kommunens budsjett må strammes inn. Manglende kapasitet begrenser nødvendig boligbygging, og gir uforutsigbarhet som hindrer næringsutvikling og investeringer i området.
- **Skogbruksfaglig kompetanse bør involveres, også fra næringen.** Skogforvaltning, natur- og klimatiltak henger sammen, og gode løsninger forutsetter et bredt og solid kunnskapsgrunnlag. Se eget avsnitt om naturhensyn i skogforvaltningen, *Naturmeldingen*, og tilstanden i norsk skog.

God by- og stedsutvikling

Kommunen setter rammen for utviklingen av lokalsamfunnet, og har flere viktige roller. Som planmyndighet bestemmer kommunen hvilke arealer som åpnes for videreutvikling, fortetting og transformasjon, ombygg og nybygg. Som eier og bestiller kan kommunen være ambisiøs og framtidsrettet, og en pådriver for innovative byggeprosjekter som tar vare på klima og natur. Krav til PEFC- eller FSC-sertifisert trevirke er naturlig i kommunale byggeprosjekter. Slik sikrer en av byggematerialene hentes fra bærekraftig forvaltet skog.

Kommunal- og distriktsdepartementet har et klart ønske om å få fart på boligbyggingen, og forventer at bygging av 130 000 nye boliger skal settes i gang i løpet av de neste fire årene. I et brev til kommunene datert 15. september 2025 viser statsråden til at "veldig mange av boligene som skal bygges fremover skal komme gjennom fortetting, transformasjon og ombruk". Statlige planretningslinjer, med samme beskjed, ligger fast. For å få til dette må eksisterende bygningsmasse kunne videreutvikles effektivt, hvilket forutsetter en fremoverlent og pragmatisk holdning til både nytt og eksisterende planverk i kommunen.

Direktoratet for byggkvalitet understreker at "kommunene [kan] gi unntak fra byggtekniske krav ved tiltak på eksisterende bygg" takket være endringer i plan- og bygningsloven i 2023. "Det avgjørende vil være om tiltaket forbedrer byggverket, [...] særlig sikkerhetsnivået". Kommuneplanen bør åpne for å justere begrensninger i gjeldende reguleringsplaner for å dra nytte av dette. Påbygg i høyden kan gi flere boliger raskt, er både areal- og ressurseffektivt, og kan gi et økonomisk bidrag til andre tiltak som sikrer universell utforming (heis) og gir bedre energieffektivitet. Slike tiltak gjør det enklere å bo lenger i eget hjem, og hvor innbyggere kan klare seg i minst mulig grad av hjelp fra det offentlige jfr. prinsippene i omsorgstrappa.

Videreutvikling av eksisterende bygg vil ofte være mer hensiktsmessig enn å bygge nytt. Videre bør det settes klare lokale mål for boligbyggingen på en måte som ivaretar klima og natur. Jordvernet bør styrkes for å sikre at karbonrik skog ikke omreguleres til jordbruk som erstatning for tapt matjord.

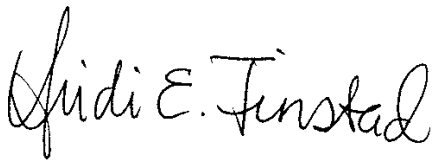
Bærekraftig skogforvaltning

Den økologiske tilstanden i norske skoger har vist en tydelig forbedring de siste årene. I *Norsk handlingsplan for naturmangfold* har Landbruksdirektoratet vurdert 13 ulike indikatorer, slik som forekomst av biologisk gammel skog, død ved og sjikting. Syv av indikatorene har hatt en positiv utvikling, og det antas at den gode utviklingen vil fortsette. (punkt 5.3.1) Dette er resultatet av strengere miljøkrav i skogbruket der de internasjonalt anerkjente sertifiseringsordningene PEFC og FSC har spilt en viktig rolle.

Bedriftene i Treindustrien benytter trevirke som er miljøsertifisert gjennom PEFC og FSC. Det innebærer at skogen forvaltes i henhold til *PEFC Norsk Skogstandard* eller *FSC Standard for skogbruk i Norge*, og at hensyn til naturmangfold og friluftsliv ivaretas basert på gjeldende føringer i *Norsk handlingsplan for naturmangfold* og *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*.

Skogbruksfaglig kompetanse bør involveres i planprosessen, slik at lokale mål og tiltak i revidert kommuneplan er i tråd med statlige og regionale krav. Avgrensningene mellom plan- og bygningsloven, skogbrukslova, og sertifiseringsordningene må håndteres godt, da disse bestemmer hvilke virkemidler i kommuneplanen som kan og bør brukes til ulike formål. Næringen ønsker å spille på lag med kommunen, og vi erfarer at de beste tiltakene er de som bygger på et bredt og solid kunnskapsgrunnlag.

Med vennlig hilsen
TREINDUSTRIEN



Heidi Finstad
Adm. direktør

[You don't often get email from ulbagheg@online.no. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

ADVARSEL: Denne eposten kommer fra utenfor vår organisasjon. IKKE KLIKK på lenker eller vedlegg med mindre du kjenner igjen avsender og er trygg på innholdet.

Saksbehandler Renate Vestbakken

Ref 2024/9134-80.

Kommunen nevner:

1. Ingvar Heggsums kunstnerbolig.

Kommentar: Uvesentlig i denne sammenheng.

2.Eldre.

Kommentar:Huset langs vegen ca.42kvadratmeter er fra 1905,som begge nabohus. Tilbygget fra 1982.Uthus med garasjer også fra 1980-tallet.

3.Karakteristisk bebyggelse og fargesetting.

Kommentar:Enkelte detaljer er gjenbruk(garasjedører og takstein). Vedlikehold vil kreve nye og funksjonelle løsninger.

Harmoniske alternativer finnes.

Hvis bestrebelsen på å skape en helhet med det opprinnelige hus skulle føre til heftelser, kan det på sikt være mere til

skade en gagn, og resultere i forfall i stedet for bevaring.

Om restriksjoner i privat eiendomsrett skulle kreves, ber vi om klar referanse til anvendt lovhjemmel og tydelig begrunnelse i.f.t.denne. Videre gjøres det oppmerksom på at merkostnader/ verdireduksjon i.f.b.m.vedlikehold og omsetning av eiendom må erstattes i.h.t. Vederlagsloven.

Mitt ønske er at der ikke vedtas slike heftelser på eiendommen.

Vennlig hilsen

Ulla Bagge Heggsum

Åsen Miljølag
v/leder Ole Dullerud
2833 Raufoss.

V-Toten Kommune
v/Samfunnsplanlegger/
Rådgiver Renate Vestbakken
Raufoss.

Raufoss, 24.sept.2025

HØRINGSINNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2.GANGS HØRING.

Det henvises til deres brev av 04.09 ang. overnevnte sak der undertegnede er adressat. Imidlertid har Åsen Miljølag de senere år vært høringsinnstans til slike planer som også angår og berører oss på ulikt vis. Derfor velger vi og gi tilbakemelding på overnevnte høring. Som direkte berørt grunneier vil jeg gi min egen vurdering ang. N3 Prøven sør i slutten av brevet.

Følgende innspill til 2.gangs høring av arealdelen kom fram i Åsen Miljølag sitt styremøte 17.09:

- 1. Generellt vil Miljølaget gi honnør til kommunens sin hensyntagen til bevaring av matjord ved å ta ut de fleste av forslagsstillere som ønsket nedbygging av dette. Det samme gjelder hensynet til utbygging nær Hunnselva og større naturverdier.**
- 2. De fleste av foreslåtte områder er mindre arealer og ligger allerede innefor utbygde områder eller tettsteder som vi mener er rimelig å utvikle.**
- 3. Der vi er uenig med kommunen er ABA1 Kombiterminalen Fiskevoll:. Dette er myr som svært betenkelig å grav i både m.h.t metanutslipp, som svamp i landskapet (buffer ved mye nedbør)og som nøkkelbiotop.Derfor mener vi dette område bør gå ut av planen.**
- 4. Hva gjelder N3 Prøven sør hadde ikke miljølaget spesielle innsigelser siden dette området også ligger i tilknytningen til eksisterende industriområde.**

-2-

For egen del, som grunneier på en del av området, kan nevnes at jeg i 2007 avga 8,5 da til Toten Transport i samråd med VTK. Jeg forstår N3 er en vidre utvidelse av dette området.

Dette er et skogsområde med skog som er livsgrunnlaget for et dyre og planteliv og medfører utslipp ved nedbygging, foruten mulighet for friluftsliv.

Det er lite ønskelig for meg å avgi dette område, men som forrige gang, ser jeg nærheten til eksisterende industriområde som forståelig, og vil ikke gå i mot at det blir med i planen. Så får en i tilfelle se hva en mener naturen blir «priset» til i forhold til en industriell utnytting, om og når dette blir aktuelt.

Mvh

Ole Dullerud
Ole Dullerud