

PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN FOR GIMLE



Sist revidert: 06.01.2026

Vedtatt av kommunestyret: 19.03.2026

Planid: 3443188

Arkivsak: 2024/12982

VESTRE TOTEN KOMMUNE



1.	INNLEDNING	2
1.1	BAKGRUNN	2
1.2	PLANPROSESS	2
1.3	VURDERING AV BEHOV FOR KONSEKVENSENTREDNING	3
1.4	MEDVIRKNINGSPROSESS	3
2.	RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET	4
2.1	NASJONALE FØRINGER	4
2.2	REGIONALE FØRINGER	4
2.3	KOMMUNALE FØRINGER	4
3.	DAGENS SITUASJON	7
3.1	BELIGGENHET OG PLANAVGRENSNING	7
3.2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
3.3	EIENDOM OG EIERFORHOLD	9
3.4	STEDETS KARAKTER OG LANDSKAP	9
3.5	KLIMA	10
3.6	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	11
3.7	NATURVERDIER	12
3.8	REKREASJONSBRUK OG UTEOMRÅDER	14
3.9	SOSIAL INFRASTRUKTUR	14
3.10	LANDBRUK OG NATURRESSURSER	14
3.11	TRAFIKKFORHOLD	14
3.12	BARN OG UNGES INTERESSER	16
3.13	TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
3.14	GRUNNFORHOLD	17
3.15	STØYFORHOLD	18
3.16	RISIKO – OG SÅRBARHET – EKSISTERENDE SITUASJON	18
4.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	20
4.1	PLANENS HOVEDPRINSIPP	20
4.2	ENDRINGER I FORHOLD TIL GJELDENE REGULERINGSPLAN	23
4.3	PLANKART	24
4.4	AREALREGNSKAP	25
4.5	BEBYGGELSE OG ANLEGG	25
4.6	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	30
4.7	HENSYNSSONER	30
4.8	PLANBESTEMMELSER	30
4.9	DETALJERING AV PLANKART	30
4.10	UTREDNINGER OG VEDLEGG	31
4.10.1	<i>Kartlegging av naturmangfold</i>	31
4.10.2	<i>Flom og overvann</i>	31
4.10.3	<i>Støy</i>	32
4.10.4	<i>Landskapsplan</i>	32
4.10.5	<i>Geoteknisk rapport</i>	32
5.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	33
5.1	OVERORDNENDE PLANER	33
5.2	LANDSKAP	34
5.3	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	34
5.4	NATURMANGFOLDLOVEN	35
5.5	REKREASJONSBRUK OG UTEOMRÅDER	35
5.6	BARN OG UNGES INTERESSER	35
5.7	FOLKEHELSE OG UNIVERSELL UTFORMING	36
5.8	RISIKO – OG SÅRBARHET	36
5.9	TEKNISK INFRASTRUKTUR	38
5.10	KLIMA OG ENERGI	39
5.11	INTERESSEMOTSETNINGER – ALTERNATIV Plassering	42

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Hensikten med reguleringsplanen er å bygge nytt omsorgssenter for å kunne møte framtidens behov på en god måte. Dagens Gimle sykehjem er utdatert og tilfredsstillende ikke de krav det skal, innenfor arbeidsmiljø og boforhold.

Det er viktig å få til et godt område hvor nytt omsorgssenter også blir brukt av bygdas befolkning og at utearealene kan innby til sambruk og som en sosial møteplass.

1.2 Planprosess

Det er blitt utarbeidet et oppstartsnotat siden reguleringsplanen utarbeides og eies av Vestre Toten kommune. Det ble før oppstart klart hvilke utredninger og kartlegginger som ville kreves.



Illustrasjonen til venstre viser den formelle planprosessen. Gjennom hele prosessen har det vært arbeidet tverrfaglig. Reguleringsplanen ble påbegynt når det ble utført brukermøter med blant annet ansatte og har dratt nytte av dette.

Utvalget for tekniske drift og plansaker har blitt orientert 10.01.2025 Følgende utvalg skal få orientering i høringsperioden:

- Oppvekst og velferdsutvalget
- Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Eldrerådet
- Internasjonalt råd
- Ungdomsrådet

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 22.01.2025.

Det ble avholdt et folkemøte i Håkonshallen på Bøverbru 06.05.2025.

Planforslaget var på høring i perioden 29.10.2025-10.12.2025.

1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Detaljreguleringen er i hovedsak videreføring av arealbruk nedfelt i gjeldende kommuneplan for området. Planen faller derfor ikke inn under planer som alltid skal konsekvensutredes.

Det er gjennomført en vurdering av om planforslaget allikevel berøres av forhold nevnt i forskriftens vedlegg I eller II. Denne gjennomgangen avdekker at KU-forskriften ikke kommer til anvendelse. Virkninger planen kan ha på miljø og samfunn vil bli beskrevet på ordinær måte i planbeskrivelsen, kapittel 5.

1.4 Medvirkningsprosess

Det er mange fra både Bøverbru og kommunen ellers som har et forhold til Gimle i dag, men få som bruker området. Det er svært viktig å få lokalsamfunnet til å bruke det nye omsorgsbygget og utearealene mer aktivt i framtida.

Det er gjennom prosessen vært invitert til brukermøter i forbindelse med planlegging av selve bygget. Det har vært nyttig for arealplan å kunne bidra og delta her for å fange opp hva som er viktig for de ansatte, samt å se på hvilke funksjon Gimle har hatt og kan få for lokalsamfunnet.

Det ble holdt åpent folkemøte på Håkonshallen på Bøverbru 06.05.2025. Der ble det orientert om både planprosessen og selve byggeprosjektet. Det var fokus på hva nytt omsorgssenter kunne bli for innbyggerne, og hva innbyggerne kunne selv bidra med inn på stedet. Dialogen avdekket også at befolkningen på Bøverbru bruker områder i svært liten grad, selv om det er åpent gjennom området. De har liten tilknytning til tjenestetilbudet der og bruken av området begrenses til for mange til å lufte hunden. Det er i dag lite innbydende for lokalbefolkningen.

Medvirkning for byggeprosjektet:

Det er satt sammen brukergrupper som jobber med byggeprosjektet. Det er rigget bredt fra start, slik at medvirkningen favner en stor interessegruppe. Plan deltar inn i dette arbeidet og har tatt med tema inn i videre planarbeid.

2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

2.1 Nasjonale føringer

- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging (2023-2027)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
- Nasjonale mål for vann og helse (2024)
- Veileder om barn og unge i plan og byggesak (2021)
- Sivilbeskyttelsesloven (2010)

2.2 Regionale føringer

- Regional plan for det inkluderende Innlandet (2023)
- Regional plan for klima, energi og miljø (2023)
- Regional plan for samfunnstryggleik (2023)
- Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion (2022-2027)
- Areal- og transportstrategien for Mjøsbyen (2020)

2.3 Kommunale føringer

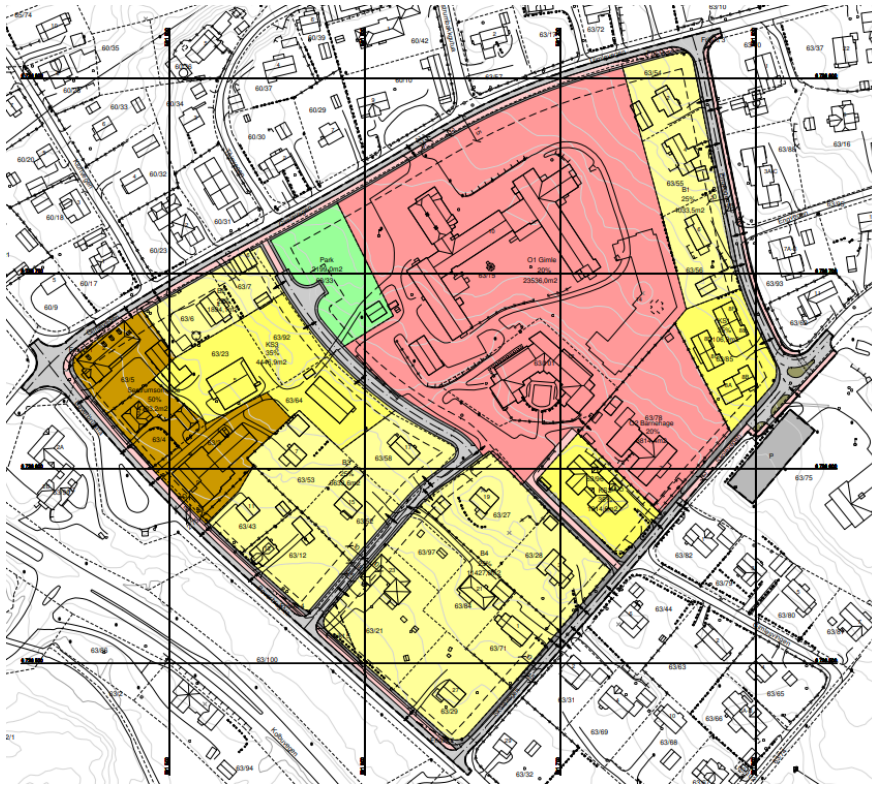
- Kommuneplanens samfunnsdel (2023)
- Helhetlig risiko – og sårbarhetsanalyse (2024)
- Helse og omsorgsplan 2040 (2024)
- Kommuneplanens arealdel (2014)
- Boligplan for Vestre Toten kommune (2025)
- Strategi for overvannshåndtering (2023)

Eksisterende planer i området

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 27.11.2014.

Reguleringsplaner:

Gimlekvartalet (Fig.1) ble vedtatt 17.11.2011. Bakgrunnen for å utarbeide reguleringsplan den gangen var utbygging av omsorgsleiligheter i bygget som ligger sørøst innenfor formålet offentlig/privat tjenesteyting.



Figur 1 viser gjeldende reguleringsplan for Gimle

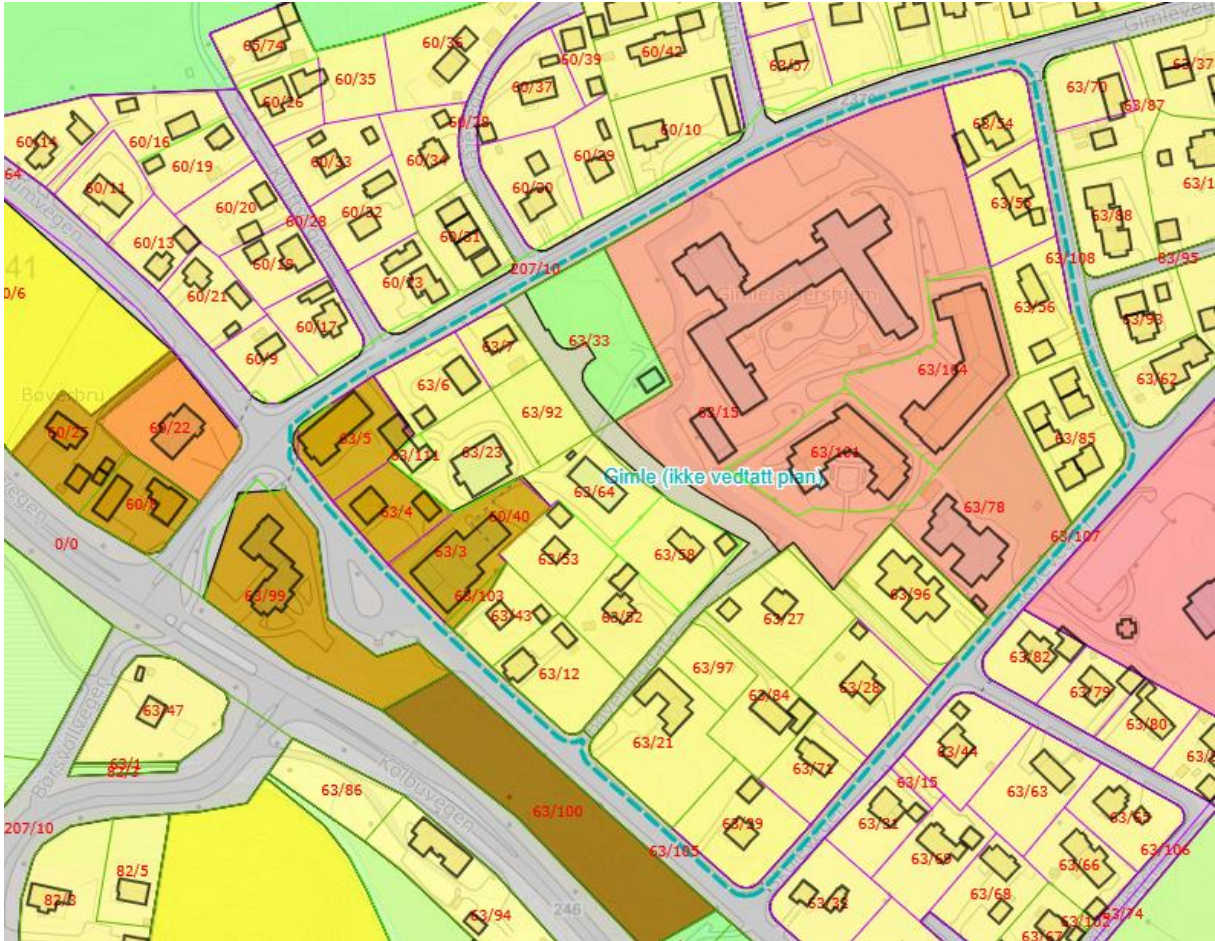
Fv. 111 Bøverbru sentrum-Nærstein (Fig.2) vedtatt 01.09.2016.



Figur 2 viser reguleringsplan for fylkesvegen

Hensikten med planen var å legge til rette for en mer trafiksikker ferdsel for gående og syklende i området. Forslaget ble utarbeidet av Statens vegvesen.

Kommuneplanens arealdel



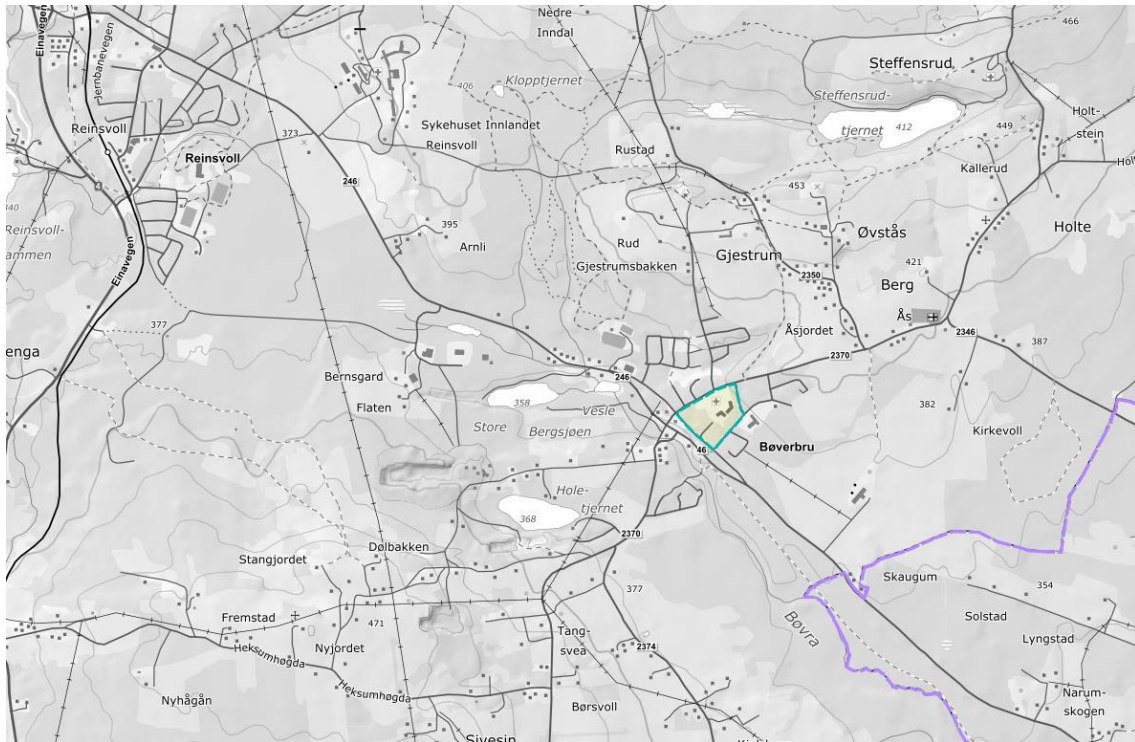
Figur 3 viser gjeldende kommuneplan over området

Innenfor planområdet har kommuneplanens arealdel (Fig.3) arealformålene sentrumsformål, boligformål, park, offentlig eller privat tjenesteyting og veg.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon og dermed er foreslåtte planbestemmelser tatt inn som grunnlag her. Det gjelder i hovedsak for eksisterende boligbebyggelse, men også arealnorm for barnehage ift. uteareal.

3. DAGENS SITUASJON

3.1 Beliggenhet og planavgrensning



Figur 4 viser planområdets beliggenhet

Planområdet (Fig. 4) ligger sentralt på Bøverbru, mellom Gimlevegen og Bøverbrugata.

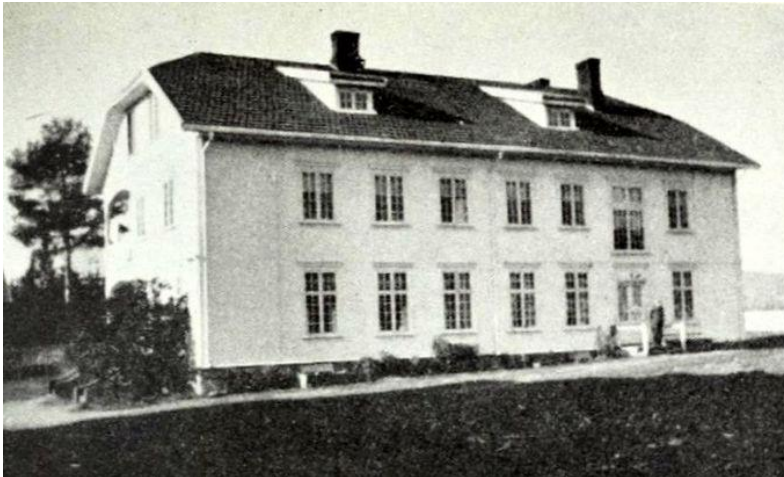
3.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet har en sammensatt bruk med dagens sykehjem, omsorgsboliger, barnehage og boligeiendommer. Barneskolen grenser også til planområdet. Det er på mange måter et knutepunkt og treffpunkt for Bøverbru der ulike aldersgrupper bruker arealene i områdene rundt. Bidet nedenfor viser dagens situasjon for området, med utflytende bruk av arealer.



På hovedeiendommen der nytt omsorgssenter skal bygges ligger i dag det gamle Gimle sykehjem, parkeringsarealer, vegareal og et stabbur som brukes som sermonirom. På eiendommene som knyttes sammen med gammelt og nytt omsorgssenter er det to bygg med omsorgsleiligheter. Disse skal stå og knyttes sammen med nytt omsorgssenter gjennom utearealene.

Historisk sett har Gimle vært brukt til sykehjem siden 1913 (Fig.5).



Figur 5 viser Gimle aldershjem fra 1913, kilde lokalhistoriewiki.no

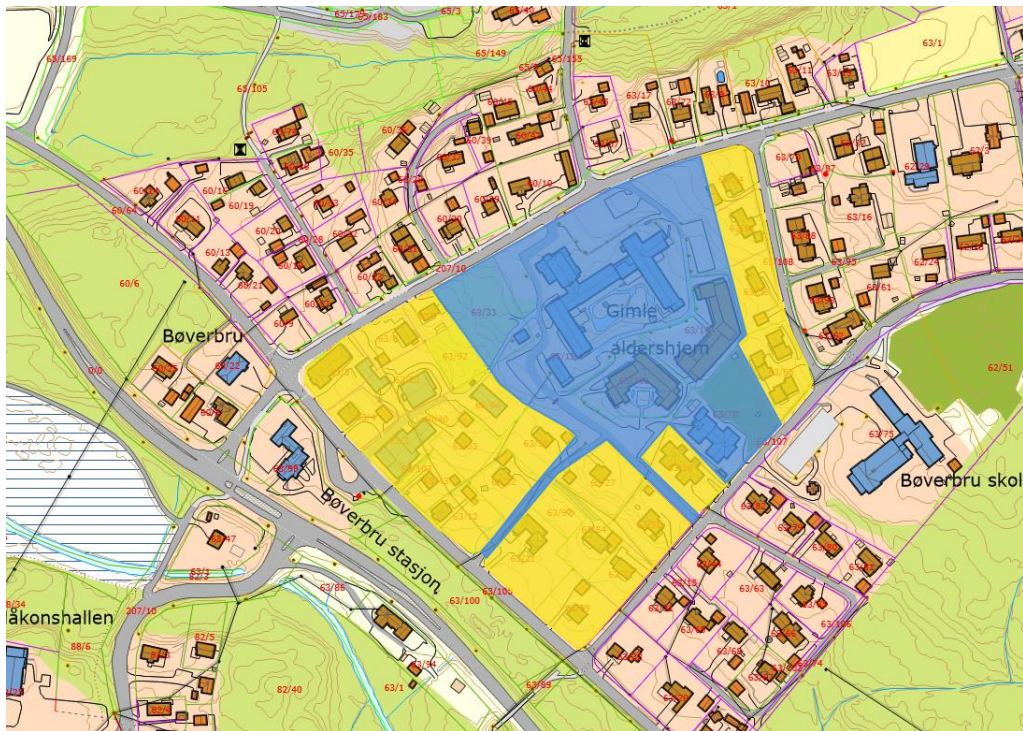


Figur 6 bilde fra Nasjonalbiblioteket 1964

Gimle har vært bygd ut i ulike etapper etter behov (Fig 6), noe som naturligvis gir en varierende kvalitet, både når det gjelder alder og funksjon.

I dag består hovedeiendommen av dagens Gimle, samt to bygg (Gimletun og Gimlevegen). Gimletun og Gimlevegen er omsorgsboliger med heldøgns bemanning. Disse boligene er for mennesker med en demenssykdom. Omsorgsboligene skal bestå slik de er i dag, det legges ikke opp til noen endring av arealer, ute eller inne.

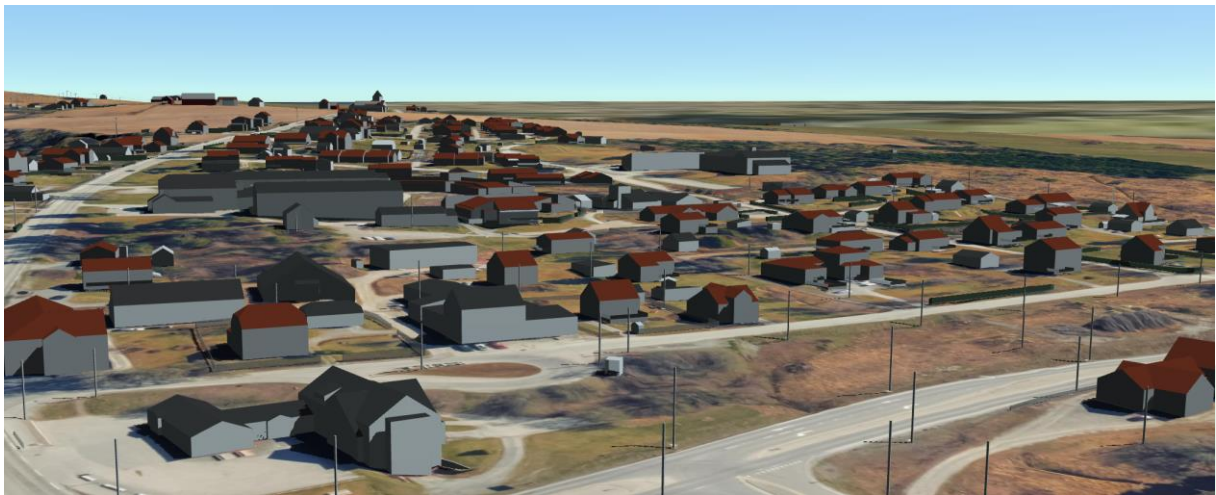
3.3 Eiendom og eierforhold



Figur 7 gule arealer er privateid og blå er kommunalt eid

Vestre Toten kommune eier veinett og hovedarealet der nytt omsorgssenter skal bygges (Fig.7). Boligbebyggelsen rundt er privateid gjennom privatpersoner eller stiftelse.

3.4 Stedets karakter og landskap



Figur 8 viser områdets beliggenhet med terreng, sett fra fv. 246



Figur 9 viser dagens sykehjemsområde



Figur 10 viser omkringliggende boligområde

Området ligger sørvendt i en slak helling (Fig. 8). Det er terrengforskjeller innenfor området for nytt omsorgssenter. Vegetasjonen i området skjermer fylkesvegen noe fra planområdet (Fig.9). Parken har noen eldre trær som skal i størst mulig grad ivaretas, dette sikres gjennom bestemmelser.

Landskapet utenfor planområdet består småhusbebyggelse (Fig.10) i tradisjonelle boligområder og landbruksarealer, både skog og dyrka mark.

3.5 Klima

Området har et typisk innenlandsklima, med lite vind, moderat nedbør, lav luftfuktighet og store daglige og årlige temperatursvingninger.

3.6 Kulturminner og kulturmiljøer



Figur 11 viser gule SEFRAK-registrerte bygg

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Det er 4 bygg som er SEFRAK-registrert (gul), hvorav det ene er brent/revet (Fig.11).

3.7 Naturverdier

Planområdet består i all hovedsak av opparbeidede arealer. Parken vest for dagens sykehjem kan ansees på mindre berørt, men det er anlagt stier og det er brukt som avfallsplass for hageavfall. Det er utført kartlegging av naturverdier senhøst 2024, der ble det ikke gjort funn.

Det ble utført supplerende kartlegging i juni 2025, her ble det funnet rødlistearten Flekkgriseøre (Fig. 12). Rapporten fra Miljøfaglig utredning sier:

Ingen prioriterte naturtyper etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks ble registrert i planområdet. Nedenfor kapellet sør i planområdet ble rødlistearten flekkgriseøre (nær truet – NT) registrert. Arealet mellom gangvegen og parkeringsplassen nedenfor kapellet bør skjermes mot inngrep for å sikre denne forekomsten. Flekkgriseøre er en relativt vanlig art lokalt (Vestre Toten) og regionalt (Innlandet), men er i tilbakegang pga. at kulturlandskap gror igjen eller gjødsles. I tillegg er det i området avsatt til park flere gamle furuer som bør bevares.



Figur 12 viser Flekkgriseøre, rødlisteart

Siden forekomsten av Flekkgriseøre ligger der det vil være nødvendig med teknisk infrastruktur som veg/snuplass har Miljøfaglig utredning anbefalt at forekomsten flyttes, og at dette utføres høsten 2025.

Fremmede arter:

Miljøfaglig utredning AS har også kartlagt fremmede arter innenfor utbyggingsområde for nytt omsorgssenter.



Figur 13 viser funn av fremmede arter

Flere fremmedarter ble registrert (Fig. 13), og av arter med svært høy eller høy økologisk risiko ble buskhyll (SE), blankmispel (SE), fagerfredløs (SE) og skjermleddved (HI) funnet i området. I tillegg er det en god del hageplanter som er plantet på grøntarealene i området. Fremmedarter i den strengeste trusselkategorien (svært høy økologisk risiko - SE) må håndteres i henhold til forskrift om fremmede organismer.

3.8 Rekreasjonsbruk og uteområder



Figur 14 viser flyfoto av regulert park

Det er regulert en park (Fig.14) vest for dagens sykehjem. Parken er lite brukt i dag og ikke opparbeidet annet enn en asfaltert sti. Planområdet ellers består av private boligeiendommer, mens kommunens arealer har noe gjennomgang av myke trafikanter, og bilister som kjører gjennom.

3.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt i Bøverbru, med barneskole og barnehage inntil. Det er ca. 9,5 km til Raufoss sentrum, 20 km til Gjøvik og i underkant av 5 km til Kolbu sentrum.

Bøverbru kiosk ligger i gangavstand fra området, utenom kiosken er det lite servicefunksjoner eller sentrumsfunksjoner. Det er lite kollektivtilbudet i området.

3.10 Landbruk og naturressurser

Innenfor planområdet er det ingen landbruksdrift, verken skog eller jordbruk. Det er kort veg østover til landbruksdrift. Området er utbygd og avklart gjennom tidligere planer.

3.11 Trafikkforhold

Det er utført en trafikkteiling langs Gimlevegen, utført av Vestre Toten kommune. Bakgrunnen for dette er ønske om å flytte adkomst for varelevering/ansattparkering lenger vest.

Det er også sett på trafikkmønster og struktur. Det er i dag en utfordrende situasjon (Fig.15) hvor det er gjennomkjøring rundt hele sykehjemmet, samt gjennomkjøring fra Gimlevegen og gjennom området videre til Skolevegen og Bøverbrugata.

Strukturen er ikke tydelig, og det er en utflytende bruk av området.



Figur 15 viser flyfoto over dagens situasjon

De utfordringer vi ser i dag:

- Sambruk av adkomst/parkering av ansatte, besøkende, varelevering og andre
Det er ingen tydelige skiller på hva som er parkering for ansatte, besøkende, hvor skal de ulike gruppene kjøre.
- Levering av barnehagebarn
Det er i dag utfordringer langs skolevegen i forhold til levering av barnehagebarn og parkering.
- Utflytende arealer, lite lesbart
Det er store grusetete arealer som er utflytende i dag, det lite lesbart for besøkende.
- Gjennomgangstrafikk, lite trafiksikkert
Det er åpnet for gjennomgangstrafikk mellom Gimlevegen (på to områder) og ned til skolevegen. Det er ikke ønskelig med økt trafikk langs skolevegen da dette er en skoleveg.
- Ugunstige utkjøringer til Gimlevegen

Trafikkmengde:

Det ble i perioden 02.12.24-10.12.24 målt langs Gimlevegen. Det ble telt en ÅDT på 1623 biler og en snitthastighet på 39,5 km/t. 2,3 % anslås å være større kjøretøy, 96,3 % persontrafikk.

Adkomster:

I dag er det flere adkomster til området, en av de skulle vært fjernet etter byggearbeider for noen år tilbake. Det er utfordringer med gjennomgangstrafikk gjennom planområdet, og området bærer preg av lite struktur. Nedenfor er adkomstene fra Gimlevegen i nord (markert med rød pil). Adkomsten lengst i nordøst skulle vært sanert etter byggeprosjektet for omsorgsbygget Gimlevegen.



3.12 Barn og unges interesser

Området som er regulert til park er ikke brukt av skole eller barnehage slik det er i dag. Det er ønskelig at barnehagen og skolen skal ta i bruk området, både ute og inne i framtida, for å skape liv og røre og en sambruk på tvers av alder.

Det er i dag lite gjennomgangsgående/syklende i området.

3.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp:

Det er i dag ikke tilfredsstillende slokkevannskapasitet. Det antas å være mellom 30 og 40 l/s. Det er satt i gang utbygging av ny vannledning, arbeidet er i gang og fullføres i løpet av 2025. Det vil etter ferdigstilling av ny vannledning være tilstrekkelig kapasitet på vann, både forbruksvann og slokkevann. Det er tilstrekkelig avløpskapasitet i ledningsnettet.

Det er lagt innstikk gjennom eiendom 63/33, og slokkevannsutttak er markert med rød sirkel (Fig. 16).



Figur 16 viser innstikk VA og slokkevannsutttak

3.14 Grunnforhold

Det er ikke registrert grunnforurensning innenfor området. Løsmassekart viser det er tykk morene i området med sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Det er utført grunnundersøkelser av Norconsult, der viser det faste masser i alle borepunkter. Direktefundamentering er anbefalt.

Grunnvannet ser ut til å ligge relativt høyt. Etter å ha vurdert massebalanse er det konkludert med at bygget skal heves 1 meter, dette bidrar også til at eventuelle utfordringer med grunnvann er håndtert.



Over vises de 5 borepunktene på tomta, flyfoto fra 2024 og 1964

3.15 Støyforhold



I dag er det støykart fra Statens vegvesen som foreligger med bakgrunn i tall fra 2023. Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone. Det er utført støyvurdering i planprosessen.

3.16 Risiko – og sårbarhet – eksisterende situasjon

Eksisterende situasjon er ikke tilfredsstillende når det gjelder brannvann og trafikkforhold.

Det er i dag ikke tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Det er beregnet til å være mellom 30 og 40 l/s. Kravet er 50, dette må dokumenteres.

I tillegg er trafikksituasjonen med gjennomgangstrafikk og utflytende parkering å anse som ikke tilfredsstillende. Det er barnehagebarn og skolebarn iblandet trafikkbilde.

Kommunen anser interne forhold i planområdet som de mest kritiske, ingen større utfordringer utenom planområdet, heller ikke rundt skolen og transport. Det betyr at gjennom reguleringsplanarbeidet vil området kunne få en bedring.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planens hovedprinsipp



Figur 17 viser mulig fremtidig nytt omsorgssenter

Formålet med planen er å få et nytt omsorgssenter. Planen skal bedre trafikkløsningene for planområdet med vekt på trafiksikkerhet. Det skal settes hensiktsmessige rammer for eksisterende boligeiendommer i området.

Det planlegges nytt omsorgssenter (Fig. 17) som skal inneholde 48 sykehjemsplasser, 16 heldøgns bemannede omsorgsboliger (som kan omgjøres til sykehjemsplasser) og inntil 30 aktivitetsplasser. I tillegg blir det fellesfunksjoner og noen servicefunksjoner (fotpleier/frisør), allbruksrom og aktivitetspark som kan brukes av både beboere og innbyggere.

Det er behov å endre trafikkmønsteret i planområdet, samt å stramme opp grå arealer. Det er fokus på sambruk av arealene, og kommunen ønsker at både bygget, og utearealene kan brukes av alle. Dette setter større krav til organisering av trafikk. Det legges opp til ny adkomst fra Gimleveggen som skal betjene barnehage, varelevering og renovasjon, samtidig som en av utkjøringene til Gimleveggen blir stengt. Bruk av stein/vegetasjon vil gjøre områdene mer lesbare.

Det planlegges ny adkomst sør på «omsorgstomta» fra Gimleveggen, i all hovedsak for å betjene varetransport og renovasjon (fig.18). På grunn av at terrenget er hellende og plassering av nytt bygg vil det bli en kjelleretasje med varemottak. Adkomstvegen skal betjene dette arealet.

Eksisterende adkomst i nord fra Gimleveggen saneres og eksisterende hovedadkomst i dag flyttes og endres noe.



Figur 18 viser planlagt ny adkomst (landskapsplan)

Videre skal det opparbeides en større og mer strukturert parkeringsplass nordøst (Fig. 19), samt bedre eksisterende parkeringsplasser sørøst på omsorgssentertomta. Parkeringsplassene sørøst (Fig 20) skal også betjene barnehagen. Her er det behov for bedre struktur og oppstrammning, dette sikres gjennom planbestemmelser §§ 6.5, 7.1 og 3.1.



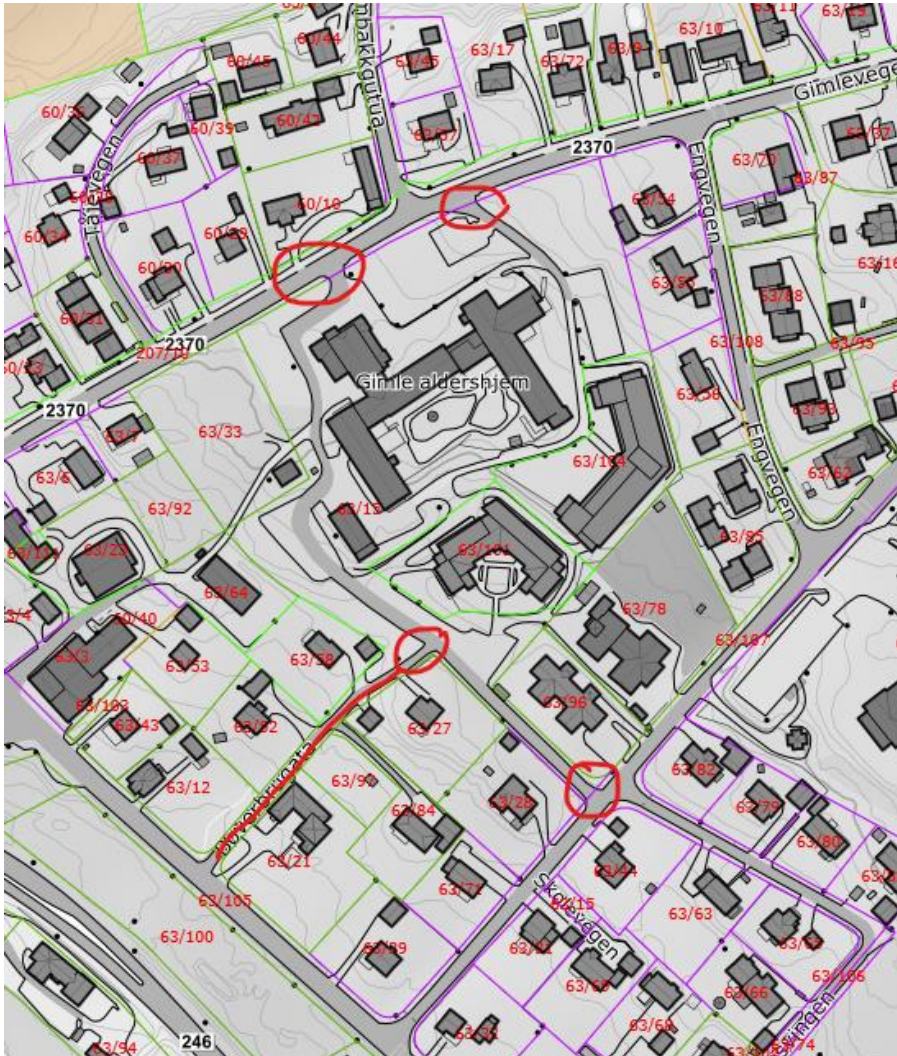
Figur 19 viser planlagt parkeringsplasser i nordøst



Figur 20 viser planlagte parkeringsplasser sørøst, som også betjener barnehagen i øst på bilde

4.2 Endringer i forhold til gjeldene reguleringsplan

Gjeldene reguleringsplan er fra 2010. Den største endringen fra gjeldende plan er adkomstveger (Fig.21). I gjeldende plan er det lagt adkomstveg fra sørvest fra Bøverbrugata (denne er ikke bygd), samtidig som det er adkomst fra Gimlevegen fra to punkter, og via skolevegen.



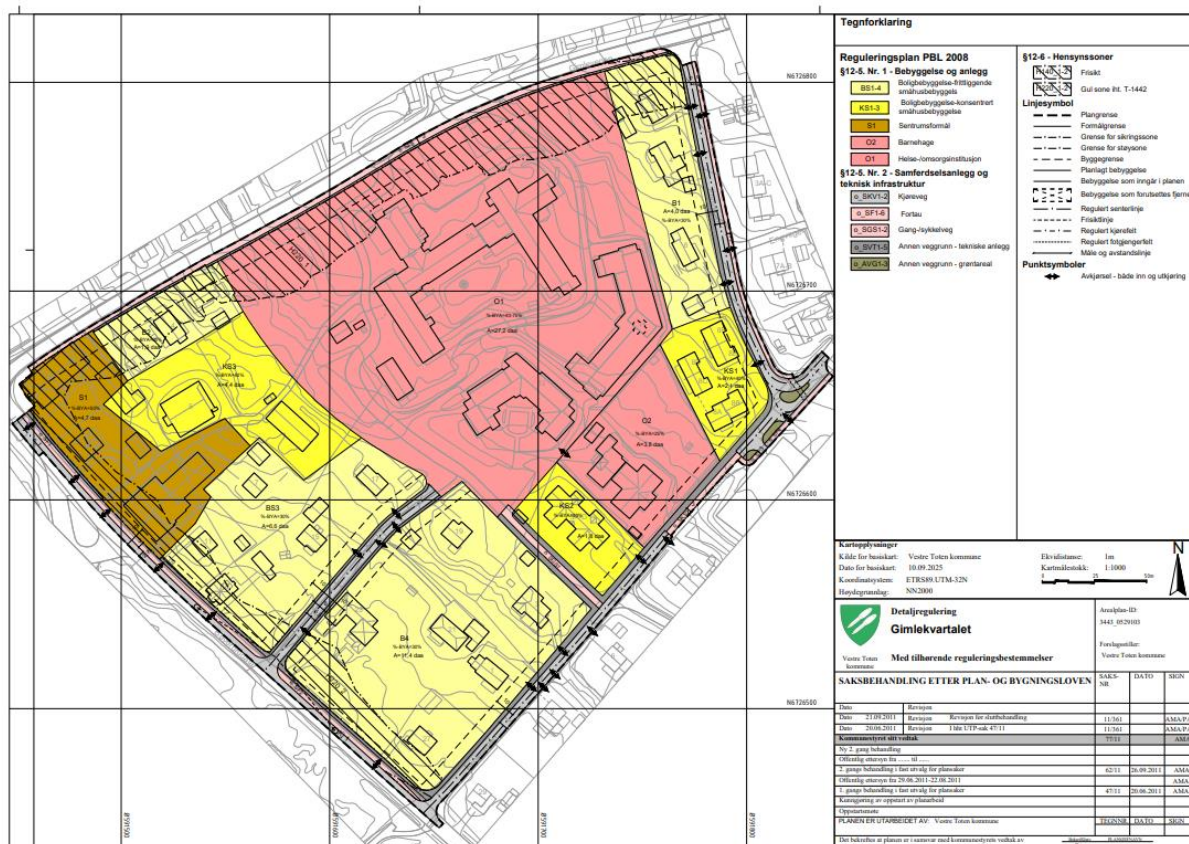
Figur 21 vier adkomstveger inn i området i dag

Det blir en økning i BYA og BRA for nytt omsorgssenter. Det nye som skal bygges skisseres for i overkant av 3650 m² BYA og i overkant av 7000 m² BRA.

Dagens Gimle har i overkant av 2770 m² BYA og 5800 m² BRA.

Det har ikke vært tilfredsstillende brannvannkapasitet for området, men etter utbygging av nytt ledningsnett våren 2025 er denne økt. Det er dermed tilfredsstillende kapasitet på vann til slokkevann.

4.3 Plankart



Figur 22 viser foreslått plankart

Plankartet er relativt enkelt utformet (Fig.22), det er i stor grad landskapsplanen og vegplanen for O1, nytt omsorgssenter som styrer bruken internt i det området. Resterende arealformål ligger som reguleringsplanen fra 2011. Byggegrensene er ryddet opp i forhold til formål, byggegrense mot veg, ellers er det plan- og bygningslovens bestemmelser som er gjeldene. Støysoner er lagt inn i forslaget.

Arealformålet park i gjeldene plan er tatt ut og erstattet med offentlig eller privat tjenesteyting (O1). Bakgrunnen er fordi ny adkomstveg kommer der, men planbestemmelsene sikrer likevel området, og det sikres i landskapsplanen som er hjemlet gjennom bestemmelser §§ 3.1 og 7.1.

4.4 Arealregnskap

Planområdet har en utstrekning på 68 dekar og fordeler seg på følgende arealformål:

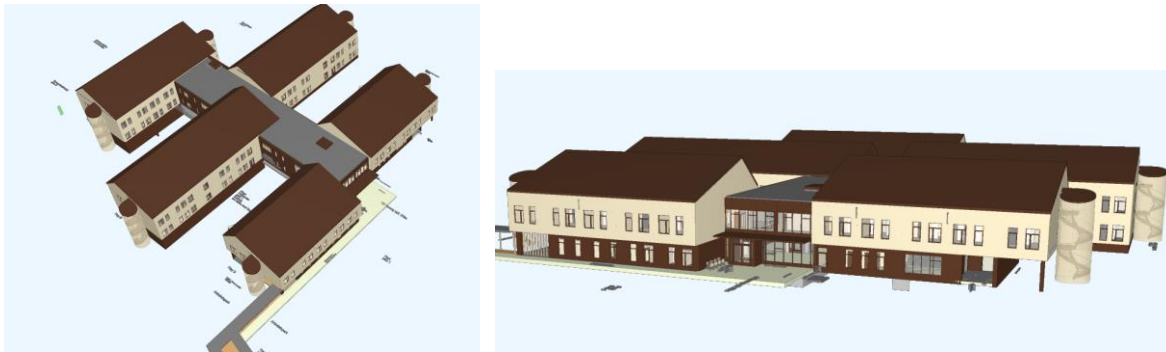
Arealtabell - Arealformål	Areal (daa)	Areal (m2)
PBL § 12-5 nr.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 - Kjøreveg	3,6015	3601,5
2012 - Fortau	2,1597	2159,7
2015 - Gang-/sykkelveg	0,3495	349,5
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	2,0939	2093,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	0,1112	111,2
Sum denne kategorien	8,3158	8315,8
PBL § 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
1111 - Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse	23,9873	23987,3
1112 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	8,3691	8369,1
1130 - Sentrumsformål	4,7368	4736,8
1161 - Barnehage	3,8143	3814,3
1168 - Helse-/omsorgsinstitusjon	27,217	27217
Sum denne kategorien	68,1245	68124,5

4.5 Bebyggelse og anlegg

Planområdet er delt inn i:

Institusjon (O1)

Formålet er en videreføring fra gjeldene plan, formålet sikrer nytt omsorgssenter, med tilhørende utearealer, veger, gang- og sykkelveg og parkeringsplasser.



Illustrasjonene over viser foreløpige skisser av nytt omsorgssenter.

Bestemmelsene gir rammer om følgende forhold:

- Krav til situasjonsplan
- Krav til visualisering
- Krav til utomhusplan/landskapsplan
- Grad av utnyttning
- Krav til utforming

- Plassering og høyder
- Uteoppholdsarealer
- Bil- og sykkelparkering
- Bygg og miljø
- Gangforbindelser
- Renovasjon
- Lek-, rekreasjons- og aktivitetsareal

Plankartet er valgt å ikke detaljeres for mye, med tanke på fleksibilitet på plassering av de ulike funksjonene. Det er lagt klare og tydelige rammer i bestemmelsene (landskapsplanen er juridisk forankret), slik at vi får den kvaliteten, og får ivaretatt de hensyn og forhold som skal ivaretas. Det er satt minstestørrelse på utearealer, leke- og aktivitetspark og satt krav om visualisering. Foreløpig landskapsplan (januar 2026) sees nedenfor:



Ny adkomstveg fra Gimle skal brukes til varelevering, renovasjon og adkomst til parkering. Gjennomkjøring fra Gimlevegen til Skolevegen via den nye vegeen blir ikke mulig, dette ved å etablere en bom. Parkering for ansatte for omsorgsboligene Gimletun, Gimlevegen og parkering til barnehagen er med bil tilgjengelig via den nye adkomstvegen via Gimlevegen. Til fots/sykkel er barnehagen og parkering til barnehagen tilgjengelig via gang- og sykkelveg fra Skolevegen.

Bolig

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-4)

For eksisterende boligbebyggelse innenfor formålet gjelder følgende bestemmelse:

3.3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1-4)

3.3.1.1 Utnyttelse og arealbruk

- Maksimal tillatte bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal.
- Samlet bebygd areal (BYA) per tomt skal ikke overstige 400 m².
- Maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasje/uthus/carport er 70 kvm. Maksimal mønehøyde på garasje er 5 meter, maksimal gesimshøyde er 3 meter. Dette fra planert terreng. Det er ikke tillatt med areal for varig opphold i garasje/uthus. Plassering av hanebjelke medregnes ikke, innvendig takhøyde regnes uavhengig av hanebjelke.

3.3.1.2 Utforming

- Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype.
- Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder.
- Takterrasser er ikke tillatt.
- Den ubebygde delen av tomten kan ikke brukes til lagring.
- Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen. Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter.

Det er tatt utgangspunkt i kommuneplanens arealdel som er under revisjon for bestemmelse for eksisterende boliger (frittliggende småhusbebyggelse).

Den største endringen fra eksisterende reguleringsplan er BYA (økning fra 25 % til 30 %) og størrelse på garasjer (Økning fra 50 til 70 kvm). For øvrig er det i gjeldene plan også en øvre ramme for samlet bebygd areal på 400 kvm.

Det er vurdert at områdene dette gjelder, tåler denne økningen. Det er vurdert ut ifra overvann (romslige tomter) og estetikk og landskapsvirkninger. Tomtene er romslige i planområdet, og vi ser at behovet for større garasjer er til stede.

Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-3)

3.3.2 Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-3)

3.3.2.1 Utnyttelse og arealbruk

- Maksimal tillatte bebygd areal (BYA) er 40 %.
- Maksimal tillatte gesims er 7 meter, maksimal tillatte mønehøyde er 9 meter.
- Parkering løses i felles parkeringsanlegg. Det er krav om minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass per boenhet. I felles parkeringsanlegg skal det være minst 0,2 plasser per boenhet avsatt til gjesteparkering. Minst 5 % av parkeringsplassene utformes for og reserveres bevegelsehemmede. Plassen skal lokaliseres nærmest mulig hovedinngang.
- Det skal foreligge en samlet situasjonsplan for hvert delområde ved utbygging, som skal godkjennes av kommunen.
- Innenfor BKS1 skal det være et felles uteoppholdsareal som skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse, dette skal være på minst 200 kvm og ligge solrikt.
- Alle boenheter skal ha en privat uteoppholdsplass, denne skal være på minst 10 % av boligens størrelse.

3.3.2.2 Utforming

- Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype.

Det er lagt rammer for områdene dersom det skal utvikles nye prosjekter. Fokuset her er bokvalitet og at nye prosjekter skal passe inn i området. Derfor er det også stilt krav om godkjent situasjonsplan for disse 3 områdene.

Sentrumsformål (S1)

For sentrumsformål gjelder følgende bestemmelse:

3.4 Sentrumsformål (S1)

3.4.1 Utnyttelse og arealbruk

- Maksimal tillatte bebygd areal (BYA) er 50 %.
- Maksimal tillatte mønehøyde er 9 meter, maksimal tillatte gesims er 8 meter.
- Det skal være åpne og aktive fasader med publikumsrettet virksomhet mot gate¹.
- Det er ikke tillatt med støvende virksomhet.
- Det skal ved søknadspliktige tiltak legges ved situasjonsplan i målestokk der følgende vises:

- eksisterende og planlagt bebyggelse og bygninger som skal rives
- byggegrenser, adkomst og inngangssoner til bebyggelsen
- utforming av grønne og grå utearealer
- plass for avfallshåndtering
- plassering av oppholdsarealer
- framkommelighet for kjøretøy ved varelevering, renovasjon, utrykning, brøyting mm.
- parkering for bil og sykkel
- vinterbruk med snølagring
- oppstillingsplass brannbil
- overvannsløsninger
- gangsoner og felles møteplasser ved inngangspartier
- areal og tiltak for overvannshåndtering, fallretning på overflatevann og flomveger

- Parkering skal innfri følgende krav:

Formål	Krav til p-plass	Krav til sykkel
Boenhet under 35 BRA	0,5	1
Boenhet mellom 35 og 60 BRA	1	2
Per boenhet over 60 BRA	1,5-2	2
Kontor per 100 BRA	2	1
Forretning/tjenesteyting per 100 BRA	2	1

3.4.2 Utforming

- Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.
- For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype.
- Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen.

Det er gitt bestemmelser til sentrumsformålet innenfor planområdet. Nye prosjekter i sentrum vil kunne få mange ulike hensyn som skal ivaretas, som for eksempel overvann, parkering, utearealer osv. Derfor er det stilt krav om situasjonsplan som skal vise løsninger for en rekke forhold, samt parkeringskrav og bestemmelse som sikrer utforming. Noen av byggene i sentrum er SEFRAK og det vil være viktig å tilpasse nye prosjekter godt.

4.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, offentlig (o SKV 1-2)

Formålet stadfester i hovedsak dagens bruk, og er i tråd med gjeldene reguleringsplan.

Annen veggrunn, grøntareal, offentlig

Formålene regulerer nødvendig sideareal i form av skråninger og skjæringer.

4.7 Hensynssoner

Sikringssone frisikt, H140

I plankartet er det regulert frisiktsoner. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

Det er i plankartet ikke detaljert adkomstveger og parkering gjennom formål, bakgrunnen for dette er endring i prosjektering og tidsfrister. Adkomstvegene vil ligge nokså nøyaktig der landskapsplanen har tegnet de inn, og i forhold til størrrelse og utforming, men vegplanen er ikke klar.

Det planlegges for å detaljere plankartet ytterligere etter høring med formål med tilhørende siktsoner for adkomstvegene fra Gimlevegen. I mellomtiden hjemles landskapsplan.

Støysoner, H220, H210

Det er utarbeidet støyvurdering for deler av planområdet i forbindelse med nytt omsorgssenter. Derfor er det valgt å vise de reelle støysonene for dette området, og for resterende område i planområdet er Staten vegvesens støysoner inntegnet i plankartet. Det er gjennom planbestemmelse § 2.2 bokstav c ivaretatt hensynet til støy og krav om støyutredning.

4.8 Planbestemmelser

Planbestemmelsen er bygget opp slik at de kan ivareta en fleksibilitet i forhold til det nye omsorgssentret, samtidig som forutsigbarheten til naboer blir tilstrekkelig ivaretatt. Planbestemmelsene ivaretar også rammene for bebyggelse og utvikling utenfor selve institusjonsformålet.

4.9 Detaljering av plankart

Selve prosjektering av byggeprosjektet, vegplan, overvannsløsninger, landskapsplan mm er i arbeid, og endringer skjer raskt.

I forhold til å vurdere hva som er hensiktsmessig å låse i plankart med arealformål har kommunen vurdert at til 1. gangs høring holdes plankartet noe grovt, men landskapsplanen låser hovedstrukturene:

- Adkomstveger
- Parkering
- Interne gangveger
- Plassering av utearealer

Kommunen kommer til å vurdere etter høring om plankartet skal oppdateres og arealformål til veg/parkering skal inn i plankartet, eller om landskapsplan, eventuelt i kombinasjon med vegplan skal virke juridisk, og om dette er tilstrekkelig.

Det er et stramt tidsskjema for selve byggeprosjektet, det er bakgrunnen for de valg kommunen gjør i forhold til reguleringsplanen.

4.10 Utredninger og vedlegg

4.10.1 Kartlegging av naturmangfold

Ingen prioriterte naturtyper etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks ble registrert i planområdet. Nedenfor kapellet sør i planområdet ble rødlistearten flekkgrisøre (nær truet) registrert. Det foreslås at denne forekomsten flyttes til et egnet sted innenfor planområdet (naturtomt og med god lystilgang). Flekkgrisøre er en relativt vanlig art lokalt (Vestre Toten) og regionalt (Innlandet), men er i tilbakegang pga. at kulturlandskap gror igjen eller gjødsles. I tillegg er det i området avsatt til park flere gamle furuer som bør bevares.

Flere fremmedarter ble registrert, og av arter med svært høy eller høy økologisk risiko ble buskhyll (svært høy risiko - SE), blankmispel (SE), fagerfredløs (SE) og skjermleddved (høy risiko - HI) funnet i området. I tillegg er det en god del hageplanter som er plantet på grøntarealene i området.

4.10.2 Flom og overvann

Flom:

De grove beregningene viser at Bøvra har en flomstørrelse på ca. 15 m³ /s ved en 1000-årsflom med klimapåslag hvis middelverdien mellom de to metodene (NIFS-formelverk og rasjonelle formel) brukes. Hvis derimot den største flomstørrelsen skal brukes, tilsvarer det en 1000-årsflom med klimapåslag på ca. 17 m³ /s. Basert på antagelsen om at 1000-årsflom for rasjonelle formel tilsvarer 200-årsflom med klimapåslag, har bekken nord for omsorgssenteret flomstørrelse på ca. 2,8 m³ /s ved 1000-årsflom med klimapåslag. Basert på høydeforskjeller i området anses ikke omsorgssenteret som utsatt for 1000-årsflom, hverken fra Bøvra eller bekken nord for omsorgssenteret. Dette gjelder også for markert område øst for Bøverbrugata og sør for Gimlevegen (Figur 24).

Overvann:

Overvannsplanen er utarbeidet for nye Vestre Toten omsorgssenter ved Bøverbru. Formålet er å sikre trygg og bærekraftig overvannshåndtering basert på oppdatert terrengmodell og landskapsplan. Planen bygger på tretrinnsprinsippet: infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning. Det er vektlagt lokal håndtering av overvann. Overvannstiltak inkluderer permeable flater, veigrøfter, frostsikker drenering og bevaring av eksisterende skog.

Overvannet tilrådes ledes til egnet resipient Bøvra via nye grøfter og stikkrenner med kapasitet til å håndtere dimensjonerende flom. Flomberegning med rasjonelle metode viser at en 200-årsflom med 50% klimapåslag gir en flomstørrelse på 0,4 m³/s for planområdet og oppstrøms område. Den tette

takflaten til det nye bygget dominerer avrenningen i planområdet, men blir ikke hensyntatt tilstrekkelig når det settes en felles c-faktor for området. Det må derfor antas at flomtoppen kan være noe større. Det ble gjort egne beregninger for den tette takflaten på hovedbygningen siden den har mye hurtigere avrenning (avrenningsfaktor på 1). Det ble utført beregninger for 200-årsflom med klimapåslag for nedbørhendelser på 5 minutter og 2 minutter, noe som ga flomstørrelse på henholdsvis 200 l/s og 240 l/s.

Det tette takarealet på det nye bygget har svært høy spesifikk avrenning. Det er nødvendig å fordrøye vannet for ikke å øke flomvannføring nedstrøms i forhold til før-situasjonen (naturlig avrenning).

Det tilrådes at så mye vann som mulig fordrøyes lokalt slik at utslippet fra planområdet blir lavest mulig og problemer og omfattende tiltak nedstrøms reduseres

4.10.3 Støy

Denne rapporten tar utgangspunkt i gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021. Utredningen viser at:

- Det planlagte omsorgssenteret vil havne i gul støyzone i nord.
- Kvalitetskriteriet stille side er innfridd.
- Samtlige vinduer i boenheter har et lydnivå som ikke er over LDEN 55 dB. - Prosjektet har god tilgang på uteoppholdsarealer med tilfredsstillende lavt lydnivå.

4.10.4 Landskapsplan

Landskapsplanen er relativt detaljert, og er styrende for plassering av funksjoner. Det betyr at parkeringsplasser, brannoppstillingsplasser, gangveger, hager/utearealer, plassering av brannhydranter mm. skal plasseres i henhold til landskapsplanen. Dette er også hjemlet i planbestemmelsene.

4.10.5 Geoteknisk rapport

Lab. prøvene viser ikke spesielt høyt innhold av organisk innhold. Men området rundt eksisterende bygg må granskes nærmere etter riving. Totalsonderingene viser faste masser så bæreevne av direktefundamenter er forholdsvis høy. Det er god plass på tomten så uavstivede graveskråninger er gjennomførbart.

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Overordnede planer

Vestre Toten kommune har flere overordna planer som legger føringer for planarbeidet.

Dette gjelder:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel
- Boligplanen
- Helse- og omsorgsplanen
- Strategi for håndtering av overvann

I tillegg har kommunen en ny helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse.

Samfunnsdelen har følgende mål og strategier:

Vestre Toten kommune skal legge til rette for en god oppvekst og gode levekår for alle

- Stimulere til gode bomiljø og aldersvennlige samfunn
- Understøtte og tilrettelegge for tiltak som skaper meningsfull fritid, skape gode møteplasser og stimulerer til fysisk aktivitet
- Utvikle kvalitativt gode tjenester gjennom kontinuerlig forbedring i samhandling med innbyggerne
- Samhandling med og tilrettelegging for frivilligheten

Boligplanen har følgende aktuelle strategier og mål:

- Kommunen skal ha trygge, inkluderende og attraktive bomiljøer
- Folkehelseperspektivet skal vurderes i arbeidet med kommuneplanens arealdel og i alle reguleringsplaner
- Kommunen skal utvikle bomiljø som gir livskvalitet, folkehelse, fellesskap og gode nabolag. Dette sikres gjennom krav til estetisk god utforming med kvalitet
- Kommunen skal sikre sosiale møteplasser
- Vi skal legge til rette for universell utforming og tilgjengelighet
- Legge til rette for bruk av velferdsteknologi der dette er hensiktsmessig for å gi økt frihet, mobilitet og selvstendighet, både i private hjem og i kommunale boliger/bygg

Helse- og omsorgsplanen har følgende satsingsområder som er relevant for reguleringsplanen:

- Teknologi og nye arbeidsmetoder: Velferdsteknologi
- Samskaping og samarbeid med frivillighet

Strategi for håndtering av overvann har følgende føringer som er relevant for reguleringsplanen:

- Det skal brukes åpne, flerfunksjonelle og lokale overvannsløsninger

- Overvann skal inkluderes som en naturlig og positiv del av miljøet i eksisterende bebyggelse og planlagte bebygde omgivelser. Overvannsløsninger skal inkluderes som en del av kommunens blågrønnstruktur og bli en resurs for felleskapet. Slik vil også det hydrologiske kretsløpet og det biologiske mangfoldet fremmes
- Overvann skal i størst mulig grad infiltreres, og fordrøyes lokalt innenfor det enkelte planområdet

Det vurderes at planforslaget har inntatt føringene på en god måte, med dette menes:

- Det er fokus på trafikkmønster og trafiksikkerhet, aktivitetspark og gode utearealer. Dette imøtekommer både boligplanens strategier og samfunnsdelen
- Nytt omsorgsbygg skal ha innhold som alle kan benytte, dette i form av for eksempel frisør og fotpleie, allbruksrom og utearealer. Dette imøtekommer helse- og omsorgsplanens mål om samskaping og samarbeid med frivillighetens, samt boligplanen og samfunnsdelens strategier
- Det er fokus på åpne overvannsløsninger som regnbed, og det planlegges for lokale løsninger

5.2 Landskap

Planområdet er i dag preget av Gimle sykehjems bygningsmasse, det vil området fortsette med. Det nye omsorgssenteret vil oppleves som større, bygningsmassen blir større, men bedre organisert og utnyttet. Bygget vil bli noe høyere enn dagens bygningsmasse (ca. 2,5 meter). Dette vil påvirke landskapet, men med økt kvalitet på bygningsmassen, og et uttrykk som er mer inviterende, vil det kunne passe godt inn i Bøverbru. Ny adkomstveg i vest, der det i dag er naturområde/park med større trær og vegetasjon vil kunne påvirke landskapet noe. Området er noe kupert og dette vil endres ved anleggelse av veg. Det er viktig at større trær blir stående i størst mulig grad, både med tanke på biologisk mangfold, og landskapsvirkningen. Større trær kan dempe fjernvirkningen av både volum og inngrep.

Det vurderes at reguleringsplanen har påvirkning på temaet landskap. Det vurderes en positiv virkning med gode og funksjonelle utearealer, som også kan brukes av innbyggere og besøkende.

5.3 Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ingen automatisk freda kulturminner eller historisk bygningsmasse innenfor området som nytt omsorgssenter skal bygges. Men innenfor eksisterende boligbebyggelse/sentrumsformål er det enkelte SEFRAK-registrerte bygninger.

Retningslinjer ved funn av automatisk fredede kulturminner er synliggjort i planbestemmelsene for å bidra til god håndtering dersom det allikevel ved flytting av jordmasser avdekkes kulturminner.

Det vurderes at reguleringsplanen ikke har påvirkning på kulturminner og kulturmiljøet.

5.4 Naturmangfoldloven

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal komme frem av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Sentrale deler av planområdet er i sin helhet bebygd eller opparbeidet, men det er likevel foretatt en naturkartlegging av biolog i felt.

Ingen prioriterte naturtyper etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks ble registrert i planområdet. Nedenfor kapellet sør i planområdet ble rødlistearten flekkgrisøre (nær truet) registrert. Det foreslås at denne forekomsten flyttes til et egnet sted innenfor planområdet (naturtomt og med god lystilgang). Flekkgrisøre er en relativt vanlig art lokalt (Vestre Toten) og regionalt (Innlandet), men er i tilbakegang pga. at kulturlandskap gror igjen eller gjødsles.

I tillegg er det i området flere gamle furuer som bør bevares (dette sikres gjennom planbestemmelsene). Flere fremmedarter ble registrert, og av arter med svært høy eller høy økologisk risiko ble buskhyll (svært høy risiko - SE), blankmispel (SE), fagerfredløs (SE) og skjermleddved (høy risiko - HI) funnet i området. I tillegg er det en god del hageplanter som er plantet på grøntarealene i området. Fremmedarter i den strengeste trusselkategorien (svært høy økologisk risiko - SE) må håndteres i henhold til forskrift om fremmede organismer. Det vurderes at planen har nøytral til liten negativ virkning på temaet naturmangfold. Dette med bakgrunn i rødlistearten Flekkgriseøre. Avbøtende tiltak med flytting av forekomsten ansees som tilfredsstillende.

5.5 Rekreasjonsbruk og uteområder

Det er gjennom varsel om oppstart og dialog med interessenter sett at området er lite bruk som rekreasjonsområde. Det er ønskelig å få et område hvor besøkende i alle aldre kan møtes. Det planlegges en aktivitetspark som er åpen for alle. Dette vurderer kommunen som en stor styrking av området og for Bøverbru, hele området blir innbydende både for innbyggere og besøkende, samtidig som at trafikkforholdene blir bedre.

Inne i selve bygget skal ankomsttorget kunne fungere som en sosial møteplass, for alle. Det planlegges også et allbruksrom der man for eksempel kan leie seg inn som kor, ha kino, babysang mm.

Kommunen vurderer at det har positiv virkning på temaet rekreasjonsbruk og uteområder.

5.6 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser i reguleringsplanen berører trafikkforhold, utearealer og bruk av bygget. Planforslaget bygger på målsetningen om å oppnå trafiksikkert bevegelsesmønster og planen gjennomfører konkrete tiltak for å sikre dette.

Aktivitetspark/lekearealer sikres gjennom planbestemmelse § 4.2.4 bokstav g.

Innholdet i selve omsorgsbygget styres i hovedsak gjennom behov i helsesektoren og ressurser. Det er en omforent forståelse av hva det nye bygget kan bety for Bøverbru og befolkningen.

Det vurderes at barn og unges interesser ivaretas i planforslaget, spesielt trekkes aktivitetsparken og utearealene fram.

5.7 Folkehelse og universell utforming

Planforslaget bygger på målsetningen om trafiksikkert bevegelsesmønster, og det skal dermed være trygt å ferdes som myk trafikant. Det skal være innbydende å gå turen om planområdet, gjennom attraktive utearealer og møteplasser. Den planlagte aktivitetsplassen vil innby til sosial kontakt og legge til rette for en naturlig møteplass i hverdagen. Dette vurderes som positivt for folkehelsen.

Utbyggingen vil forholde seg til gjeldene teknisk forskrift når det gjelder universell utforming.

5.8 Risiko – og sårbarhet

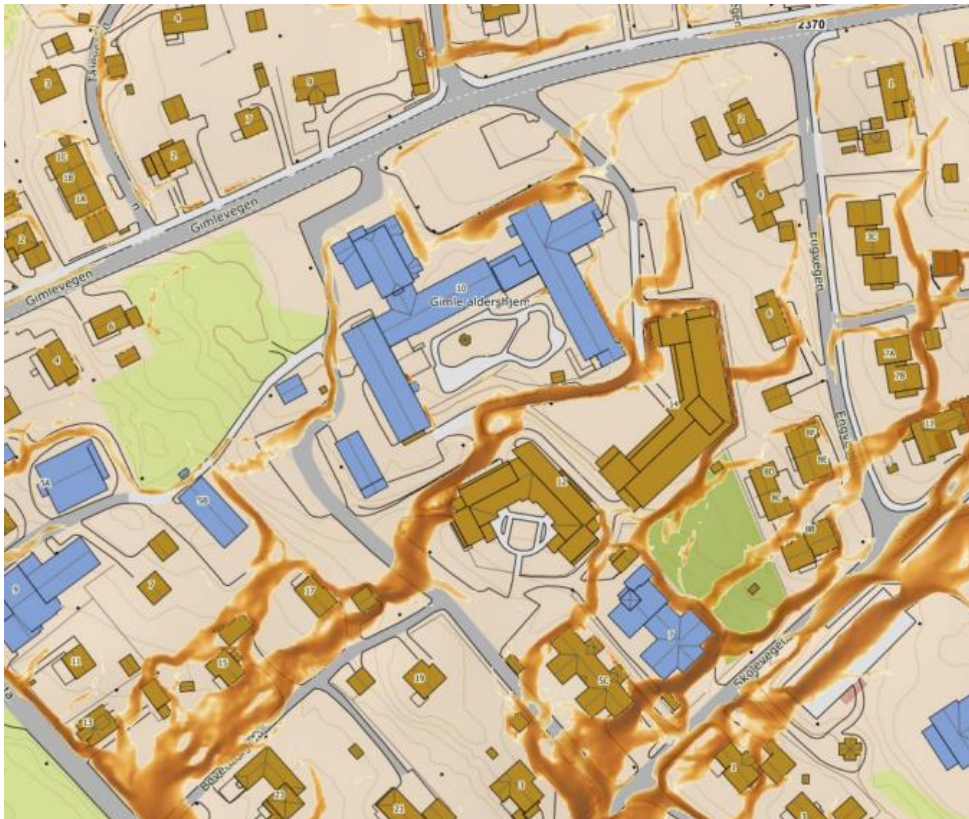
Det er utarbeidet en egen ROS-analyse, der aktuelle utredningstemaer er kartlagt. Analysen setter søkelys mot trafiksikkerhet, flom, overvann, brannsikkerhet og grunnforhold. Analysen foreslår der det er vurdert som nødvendig oppfølgende tiltak i planen, som er innarbeidet i bestemmelsene.

Trafiksikkerhet: Trafikkløsning, kjøremønster, parkering og logistikk har vært et sentralt tema under utarbeidelsen av planforslaget. Av den grunn har et av hovedmålene med planen vært å få en trafiksikker og tydelig utforming av arealene.

Overvann: Det er i planprosessen sett på overvann i planområdet og flomveger. Området har stedvis store vannmengder (Fig.23) som må ledes trygt til resipient. Formålet er å sikre trygg og bærekraftig overvannshåndtering basert på oppdatert terrengmodell og landskapsplan.

Planen bygger på tretrinnsprinsippet: infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning. Det er vektlagt lokal håndtering av overvann. Overvannstiltak inkluderer permeable flater, veigrøfter, frostsikker drenering og bevaring av eksisterende skog.

Overvannet tilrådes ledes til egnet resipient Bøvra via nye grøfter og stikkrenner med kapasitet til å håndtere dimensjonerende flom. Flomberegning med rasjonelle metode viser at en 200-årsflom med 40% klimapåslag gir en flomstørrelse på 0,3 m³ /s.



Figur 23 viser vannveger og mengde

1000 års flom: Med bakgrunn i at nytt omsorgssenter skal sikres mot 1000 årsflom har dette vært tema tidlig i planprosessen. Det er utført en vurdering på 1000 årsflom fra Norconsult. Det er konkludert med at området ikke berøres.

Brannsikkerhet: Nytt omsorgssenter plasseres foreløpig i brannklasse 2. Det er utarbeidet brannnotat for nytt omsorgssenter fra Asplan Viak. Målet er å sikre at byggverk, utearealet fra nytt omsorgssenter skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats, jf. Byggteknisk forskrift.

Grunnforhold:

Historisk er tomte benyttet som landbruksområde. På grunn av bygningsmasse og annen infrastruktur kan ikke store deler av tomtas stedlige løsmasser undersøkes nærmere. Detaljerte vurderinger må gjøres etter planlagt riving og underveis i utgraving av byggegrop. Lab. Undersøkelser indikerer ikke unormalt store verdier av organisk materiale. Grunnundersøkelser som er utført viser faste masser i alle borepunkter. Direktefundamentering er anbefalt fundamenteringsmetode.

Det er tatt grunnvannsmålinger etter vedvarende nedbør (september 2025). Grunnvannstanden ser ikke ut til å ha endret seg.

Det foreslås å nedfelle utredningskravet gjennom *rekkefølgebestemmelse*. Undersøkelsene med tilhørende rapport skal avklare forhold til løsmasser, fjell og forurensning eller aluskifer innenfor tiltakets avgrensning på eiendommen.

5.9 Teknisk infrastruktur

Det planlegges for en endring i teknisk infrastruktur inn til nytt omsorgssenter, i all hovedsak i adkomstveger inn til nye Gimle fra Gimlevegen.

Vegstrukturen ellers, inkludert gangveger/fortau blir som de tidligere re regulert.

Det planlegges for mellom 80 og 100 parkeringsplasser innenfor området O1. Det skal være sambruk av parkeringsplasser i sør på O1 for barnehagen, omsorgsbyggene Gimletun og Gimlevegen.



Figur 24 viser foreløpige skisser av planlagt parkeringsplass i sørøst

- *Asbestholdig vinylbelegg, fugemasse, vinduskitt og rørisolasjon*
- *Tungmetaller i bl.a. blyholdige soilrørskjøter og kvikksølv i vippebrytere/termostater*
- *Ftalatholdige fraksjoner som vinylbelegg, vaskelister og vellegummi*
- *Isolerglass fra ulike årstall*
- *Kjølemedier med fluorholdige gasser*

En del fraksjoner må på denne bakgrunn leveres som farlig avfall, og behandles deretter. Det stilles krav til håndtering, lagring, transport og levering.

- *Asbest må håndteres av firma som er godkjent for sanering av asbest*
- *Flurholdige gasser (R-gasser) må tømmes og saneres av godkjent firma*

Ved miljøkartlegging vil det alltid være en viss risiko for skjulte forekomster av helse- og miljøfarlige stoffer som ikke avdekkes under kartlegginger. Det er derfor viktig at entreprenør som skal utføre rivingen har kompetanse på området og følger opp med flere materialprøver ved behov.

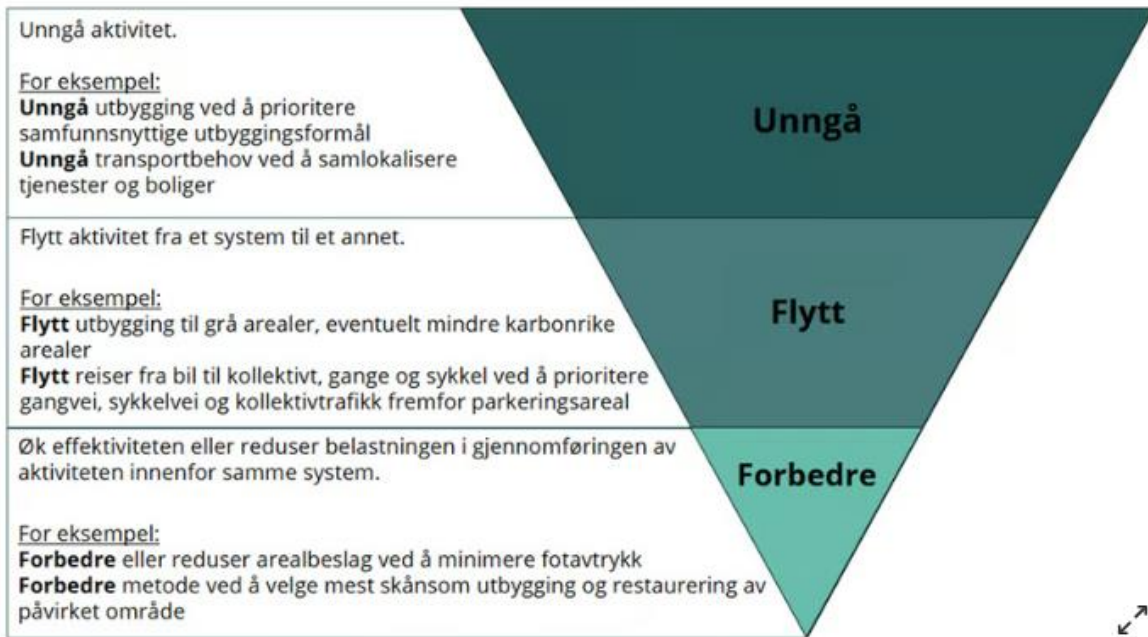
Klimagassreduksjon

Rammeverket «unngå, flytte, forbedre», UFF, er et generelt metodeverktøy for langsiktig omstilling og utslippskutt, og innebærer å dele utslippsreducerende tiltak eller handlinger inn i tre kategorier:

1. *Unngå* aktivitet eller handling som gir utslipp.
2. *Flytte* aktivitet, gjennom å endre måten den blir gjennomført på, eller plasseringen av den.
3. *Forbedre* aktiviteten, for eksempel gjennom teknologiendringer eller mer effektiv ressursbruk.

Tiltak på alle tre nivåer er ment å virke sammen og forsterke hverandre. Rammeverket er i utgangspunktet hierarkisk ved at unngå-tiltak vil redusere behovet for flytte- og forbedre-tiltak, men tiltak på alle tre nivåer bør iverksettes samtidig.

UFF-rammeverket kan være nyttig i arealpolitikken. Tiltaket som i størst grad begrenser utslipp fra utbygging er å unngå utbyggingen. Arealer er en begrenset ressurs og det kan derfor ikke bygges ned i samme takt som før. Det er viktig å flytte utbygging fra områder der den har størst negativ effekt for klima og natur, til områder der effektene på klima og natur er mindre, og prioritere utbyggingsformål som har størst samfunnsnyttan framfor andre utbyggingsformål.



Området nytt omsorgssenter skal bygges er i dag allerede utbygd. Parken med eksisterende furutrær skal bevares i stor grad, og det tilrettelegges for grønne arealer (også med tanke på overvann). Det betyr at lokalt for tomta gir det mindre klimagassutslipp enn ved å ta i bruk ubebygde naturlige arealer.

Når det gjelder klimagassutslipp knyttet til beliggenhet vurderes det at plasseringen av omsorgssenteret ikke er optimalt eller vurdert godt nok når det gjelder gang/sykkel og kollektivtransport. Det er lite og dårlig dekning av kollektivtransport, samt at Bøverbru ligger i relativt lang avstand fra byen Raufoss som har i overkant av 8000 innbyggere, dette i forhold til arbeidsreiser og besøksreiser.

Klimatilpasning

Planforslaget svarer opp et endret klima og tilpasning til klimaendringer. Det er tatt vurdert og sikret hensyn til flom og overvann på en god måte, som vil redusere risikoen for skader på bygg og anlegg. Området O1 har lagt stor vekt på helhetlige løsninger, som også kan skape kvalitet i uterom.

Energi

Energi og miljø har vært fokus i byggeprosjektet nytt omsorgssenter. Det er nedsatt en egen referansegruppe på bærekraft som har vurdert og kommet med innspill når det gjelder:

- Bærekraftsmål
- Grønne lån
- Lavt klimafotavtrykk i hele levetiden
- Naturlig flora og fauna
- Materialer og materialbruk, inne og ute

Nytt omsorgssenter er vurdert til å tilfredsstillere alle krav til passivhusstandard og oppfyller alle TEK krav til sykehjem med god margin.

Det er i forbindelse med forprosjektet til omsorgssenter utført en vurdering av solcelle på tak.

5.11 Interessemotsetninger – alternativ plassering

Det ble gjennom 2022/2023 arbeidet med utredning av fremtidige boliger og boformer. Det ble gjennom Agenda Kaupang utført spørreundersøkelser og det ble jobbet med et solid kunnskapsgrunnlag. Dette ble til slutt en rapport, *Utredning fremtidige boliger og boformer for eldre og andre*.

Den klare faglige anbefalingen var å legge nytt omsorgssenter til Raufoss. Det ble sett på Raufoss, Eina, Bøverbru og Reinsvoll ift. bolig og boformer for eldre over 67 år, opp mot 16 kriterier. Alle kriteriene ble vektet likt per område i henhold til helhetlig innsatstrapp.

	Private boliger med livsløpsstandard	Samlokaliserte boliger med fellesfunksjoner	Tidsbegrenset opphold i institusjon	Boliger med mulighet for døgntjenester	Institusjon langtidsplasser
	trinn 1-6	Trinn 8	Trinn 9	Trinn 10	Trinn 11
Bøverbru →	211	- 125	220	271	260
Eina →	371	190	250	265	330
Reinsvoll →	293	125	254	230	326
Raufoss →	830	2 400	1 070	1 000	1 080

Det ble behandlet politisk sak i kommunestyret april 2023 der kommunedirektøren anbefalte å utrede mulige lokasjoner for nytt omsorgssenter.

Kommunestyret fattet følgende vedtak:

2. Nytt helse- og omsorgsbygg skal bygges fleksibelt slik at kapasitet sikres i henhold til økte behov. Nytt helse- og omsorgsbygg utredes til dagens tomt på gimle, og skal sikre tilstrekkelig kapasitet innen både langtidsplasser og demensomsorg, samt aktivitetstilbud/dagplasser. Flere funksjoner inn i bygget skal vurderes i den videre planleggingen, og man utreder muligheten for samordning av lokalene mot andre tjenesteområder, eksempelvis skole, barnehage og SFO. Størrelse på bygget tas det stilling til senere i planleggingsprosessen. Kommunedirektøren bes om å utrede behovet og muligheter for lokalisering og utvikling av øvrige funksjoner knyttet til helse og omsorgstjenester i forbindelse med utbygging og lokalisering av et nytt helse og omsorgsbygg.