



## Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2024/12982-72

Saksbehandler: Renate Vestbakken

### Sakens gang

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/26	02.03.2026	Utvalg for teknisk drift og plansaker
28/26	19.03.2026	Kommunestyret

### Reguleringsplan for Gimle - sluttbehandling

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I samsvar med plan og bygningsloven § 12-12 vedtas «Reguleringsplan for Gimle» med planID 3443188 slik den foreligger.

#### Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 5 Merknadsbehandling
- 6 Landskapsplan\_30.01.2026
- 7 Samlet merknader til varsel om oppstart
- 8 Samlet merknader etter 1. gangs høring
- 9 Saksutredning 1. gangs behandling
- 10 Støyvurdering
- 11 Kartlegging naturmangfold
- 12 Flomvurdering
- 13 Geoteknisk rapport
- 14 52305145-OV-RAP-02 - Overvannsplan VTO.pdf

## Innledning

Reguleringsplanen er et kommunalt prosjekt hvor fagområder fra helse, eiendom og plan har vært involvert. Reguleringsplanen er utarbeidet av Planavdelingen på oppdrag fra Eiendomsavdelingen. Planprosessen har gått parallelt med skisseprosjekt og forprosjektet på selve omsorgssenteret.

Formålet med planen er å få et tidsriktig og fremtidsrettet omsorgssenter. Planen skal bedre trafikkløsningene for planområdet, med vekt på trafiksikkerhet.

Planforslaget har vært på høring, og vi har mottatt høringsuttalelser fra Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, Statens vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Mattilsynet, Bøverbru barnehage og 4 innbyggere.

Vi har ikke mottatt innsigelser til planforslaget. De viktigste merknadene omhandler plankart og detaljering, samt å sikre trafiksikkerheten til barn og unge, også gjennom anleggsperioden.

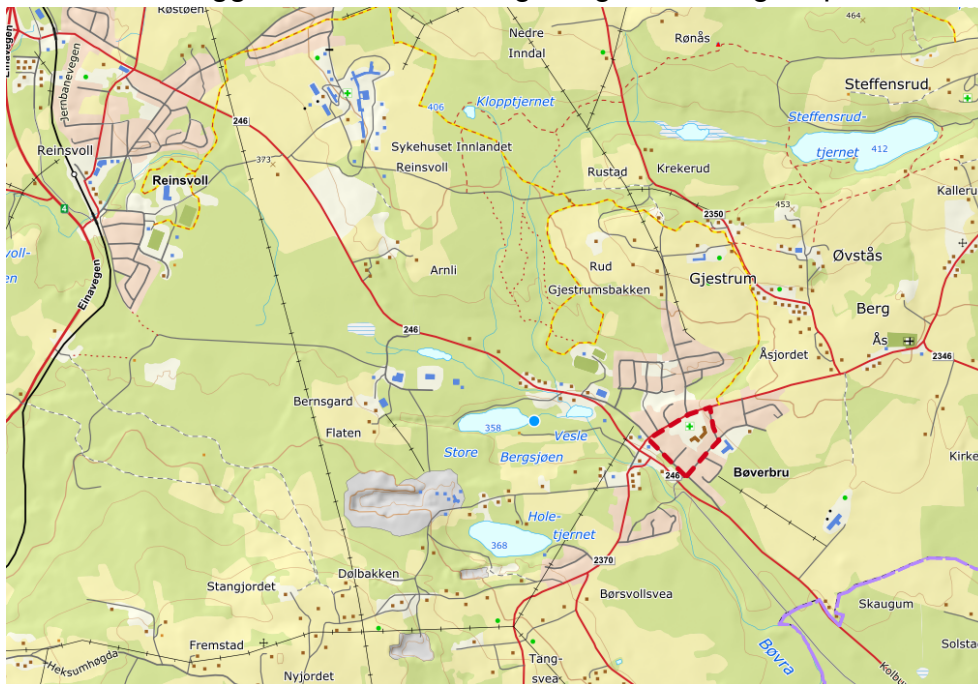
## Saksopplysninger

### Bakgrunn

Dagens Gimle sykehjem tilfredsstill ikke dagens krav som omsorgssenter og har et stort behov for fornyelse. Det er bakgrunnen for reguleringsplanprosessen.

### Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger mellom Gimlevegen og Bøverbrugata på Bøverbru.



Bakgrunnen for beliggenheten er vedtak (sak 39/2023) fra Kommunestyret fattet 27.04.2023:

*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.*

### Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 2026) ligger området avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, boligformål, sentrumsformål, park og veg. Planforslaget følger i hovedtrekk opp overordna plan. Parkformålet er ikke videreført som formål, men funksjonen som park ivaretas gjennom planbestemmelser og landskapsplan.

Reguleringsplanen Gimlekvartalet (2011) er i hovedtrekk fulgt opp i ny plan. Det er gjort endringer på trafikkflyt, samt bestemmelser. Nytt omsorgssenter omfattes også av landskapsplan, og det er utredet overvann for hele planområdet.

### Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 22.01.2025. Det ble i forbindelse med varsel om oppstart avholdt et åpent folkemøte i Håkonshallen på Bøverbru.

Planforslaget var til førstegangsbehandling i Utvalg for teknisk drift og Plansaker (UTP) den 13.10.2025 sak 72/2025. Utvalget vedtok å legge planen ut på høring. Planforslaget var på høring i perioden 29.10.2025 til 10. desember 2025. Offentlige instanser og naboer ble tilskrevet i egne skriv.

Planforslaget med tilhørende vedlegg ble kunngjort på kommunens hjemmeside og i Totens Blad den 13. oktober 2025. Det ble avholdt et åpent møte i gymsalen på Bøverbru skolen den 5. november 2025.

### Hovedtrekk i planforslaget

Det planlegges for et nytt og framtidsrettet omsorgssenter på ca. 7000 kvm. Det planlegges for 48 sykehjemsplasser, 16 heldøgns bemannede omsorgsboliger (som kan gjøres om til sykehjemsplasser) og inntil 30 aktivitetsplasser. I tillegg blir det fellesfunksjoner og noen servicefunksjoner (frisør/fotpleie), allbruksrom og aktivitetspark som kan brukes av både beboere og innbyggere.



### Trafikkløsninger:

Det er foreslått endringer når det gjelder trafikkmønster i planområdet, samt å stramme opp grå arealer.

Det planlegges for ny adkomstveg inn fra Gimlevegen som skal betjene barnehagen, Gimletun, samt renovasjon og varelevering til nytt omsorgssenter:





Adkomsten som i dag brukes til barnehagen fra Skolevegen, er i gjeldene reguleringsplan regulert til gangveg. Det foreslås å opprettholde gangveg og stenge vegen for kjøring.

Dette er et viktig ledd i å sikre skolevegen for barna ved Bøverbru skole, da det i dag er utfordringer med parkering og kjøring langs Skolevegen for de som skal til barnehagen.



Videre er vegen mellom Bøverbrugata og Gimle beholdt i plankartet, for å kunne opparbeides dersom det er behov og/eller når kommunen har midler til det. Vegen er ikke kjørbær i dag til Gimle, men betjener eneboligene langs vegen. Vegtraseen kan bli viktig ift. overvannshåndtering.

### Parkering:

Det planlegges for to områder med parkering innenfor planområdet. En stor parkeringsplass i nord for ansatte og besøkende til omsorgssenter/Gimevegen. Her planlegges det for 60 p-plasser, 3 HC-plasser ved hovedinngang, et torg med av/påstigning ved hovedinngang og sykkelparkering under tak.





I søndre del planlegges det for 26 p-plasser som i hovedsak skal brukes av barnehage og besøkende ved Gimletun. Disse parkeringsplassene får ny adkomstveg fra Gimlevegen.

#### Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)

ROS-analysen er utarbeidet etter mal fra DSB og omfatter følgende forhold:

- 1000-års flom
- Overvann
- Brannsikkerhet
- Grunnforhold
- Trafikksikkerhet

#### Støy

Det er utarbeidet en støyanalyse (Asplan Viak, 26.09.2025) som ligger vedlagt.

### Høringsuttalelser

Det er mottatt 10 høringsuttalelser til planforslaget i høringsperioden.

#### *Statsforvalteren i Innlandet:*

Statsforvalteren finner at deres innspill ved oppstart i hovedsak er ivaretatt. Videre viser de til Statlige planretningslinjer for klima og energi og påpeker at temaene klimagassreduskjon, klimatilpasning og energi ikke er omtalt i planbeskrivelsen eller saksframlegget til 1. gangs behandling.

#### *Innlandet fylkeskommune:*

Fylkeskommunen finner at barn og unges interesser ser ut til å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, men bemerker at det ikke er knyttet MUA og lekeareal for barn og unge til arealformålene B1-B4, eller lekeplass for KS1-KS3. Fylkeskommunen påpeker at plankartet er mangelfullt med hensyn til regulering av park. Fylkeskommunen minner om at teknisk forskrift angir minimumskrav, og at alle reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming.

#### *Statens vegvesen:*

Statens vegvesen registrerer at sine innspill ved planoppstart for det meste er ivaretatt, og har ingen vesentlige merknader.

#### *Norges vassdrags- og energidirektorat:*

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

#### *Mattilsynet:*

Mattilsynet vurderer at planforslaget med bestemmelser ser ut til å ivareta drikkevann og vannforsyning på en tilfredsstillende måte, ingen øvrige innspill.

#### *Bøverbru barnehage:*

Innspillet fra barnehagen går i hovedtrekk ut på trafiksikkerhet i anleggsperioden, sikring av parkeringsplass og behov for mer parkering, positive til sambruk av allrom og aktivitetspark. Påpekes viktigheten av å sikre aktivitetspark slik at den er trygg for de minste.

#### *Astrid Tollefsrud Bratlien:*

Tollefsrud Bratlien syns det er gode planer for nye Gimle, har ingen innspill på endringer.

#### *Sturla Karlsen:*

Karlsen påpeker at grensen mot eiendom 63/54 ikke er oppdatert etter matrikkelbrev fra 14.08.2025.

### *Daniel Walheim:*

Walheim er nabo til nytt omsorgssenter. Han stiller spørsmål om hvor snøen fra ny adkomstveg skal gjøres av, hvilke høydeforskjell det blir på veg og hans tomt, om det blir sikring og skjerming mot hans eiendom, og om overvann blir hensyntatt.

### *Kristin Ringerud:*

Ringerud savner omtale av stabburet. Håper videre at Gimles utforming innendørs også blir lagt ut på høring.

### Kommunens vurdering og kommentarer:

Det er etter høring foretatt noen endringer i planforslaget. Fylkeskommunens og Statsforvalteren sine innspill som går på klima/klimagassreduksjon og detaljering av plankart er imøtekommet. Innspill fra barnehagen og Walheim er videreformidlet til Eiendomsavdelingen, da mange av disse forholdene ikke kan løses i reguleringsplanen.

### Endringer foretatt etter 1. gangs behandling

Det var flere tema som ikke var avklart til 1. gangs behandling og høring. Planforslaget ble lagt ut på høring for å få uttalelser fra myndigheter og berørte parter.

I vedtaket fra UTP ble det nærmere spesifisert hva som ikke var avklart.

### *Overvannsnotat*

Overvannsnotatet har blitt justert etter siste landskapsplan. Der er satt føringer i bestemmelser som sikrer gjennomføring av overvannstiltak.

### *Landskapsplan*

Landskapsplan har vært under endring og arbeid over tid. Landskapsplanen kan bearbeides videre, men de hovedprinsippene som nevnt i § 3.1 bestemmelser skal ivaretas.

### *Vegplan*

Da planen ble lagt ut på høring var vegplanen ikke ferdig enda. Det er særlig den nye adkomstvegen og parkering til Gimletun og barnehagen som er videre utarbeidet. Vegplanen er vedlagt og innarbeidet i plankartet. Det betyr at den nye vegen har fått vegformål i plankartet.

### **Vurdering av planforslaget**

Plandokumentene setter gode og forutsigbare rammer for utviklingen av området. Planforslaget er tilstrekkelig detaljert og legger opp til et tidsriktig og framtidsrettet omsorgssenter, samt rammer for planområdet som helhet. Det er foreslått rammer for deler av Bøverbru sentrum, slik at framtidige utviklingsprosjekter kan videreutvikles i

tråd med plankart og bestemmelser. De endringer som er foretatt etter høring vurderes til å ikke utløse krav om ny høring.

### Hvordan følger planforslaget opp kommunale planer?

#### *Kommuneplanens samfunnsdel*

Kommuneplanens samfunnsdel peker på følgende strategier som planforslaget bygger på og ivaretar:

- Ikke ta i bruk mange nye områder, men fortette eksisterende og dermed ivareta naturmangfold og blågrønne strukturer
- Det skal stimuleres til god folkehelse og livskvalitet, både fysisk og mentalt. Den fysiske utformingen av samfunnet må legge til rette for alle brukergrupper. Vi trenger flere gode møteplasser
- Stimulere til gode bomiljø og aldersvennlige samfunn
- Understøtte og tilrettelegge for tiltak som skaper meningsfull fritid, skape gode møteplasser og stimulerer til fysisk aktivitet
- Samhandling med og tilrettelegging for frivilligheten

Nytt omsorgssenter bygges på det eksisterende området som i dag er utbygd (bygget rives). Det planlegges for et område som innbyggere, besøkende og beboere kan ta i bruk, ute og inne. Det vil kunne skapes gode møteplasser for eksempel barnehage, pensjonistforeninger mm. Aktivitetspark og park, samt allrom kan bidra til å skape meningsfull fritid, samtidig som det er folkehelse i alle tiltak.

#### *Helse- og omsorgsplan*

Helse- og omsorgsplanen har følgende visjon: *Sammen om bærekraftige helse og omsorgstjenester i takt med samfunnsutviklingen.* Med følgende hovedmål:

1. *Utvikle helse- og omsorgstjenester som bidrar til selvstendighet og mestring hos innbyggerne*
2. *Sikre kvalifisert arbeidskraft til de riktige oppgavene for nåværende og fremtidige behov*

Nytt omsorgssenter svarer på begge målene satt i helse- og omsorgsplanen, ved å få et senter som er moderne.

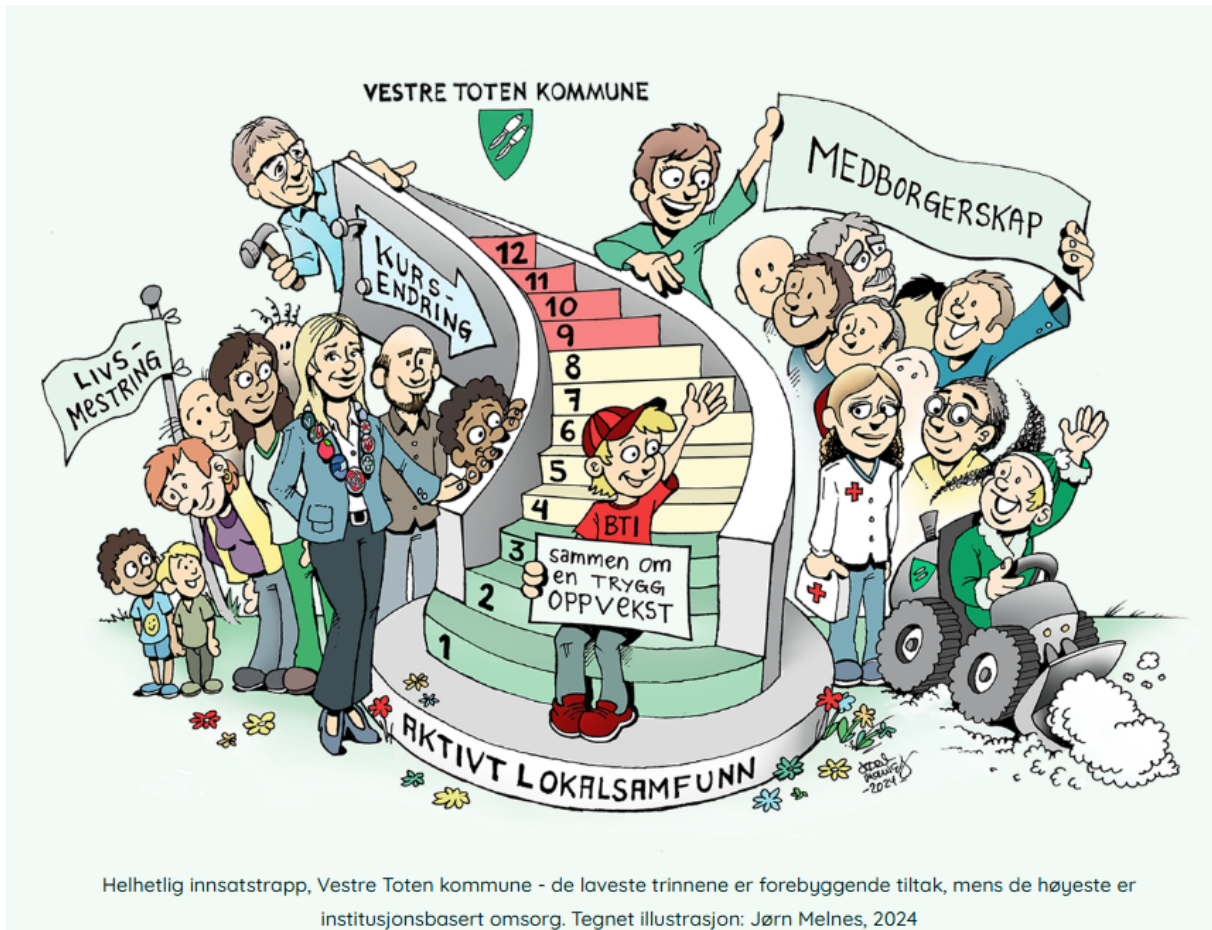
#### *Boligplan*

Boligplanen har følgende strategier og mål:

- Kommunen skal sikre sosiale møteplasser
- Gjøre samfunnet i stand til å møte de utfordringer som kommer gjennom planlegging av et inkluderende lokalsamfunn
- Gjennom reguleringsplanprosesser skal det legges til rette for tilgang til natur i nærområdet
- Prioritere fortetting og transformasjon ved planlegging av boligbygging

### Helhetlig innsatstrapp

Trappemodellen viser kommunens tilbud gradert etter hvor mye de ulike tjenestene påvirker mottakernes liv. De laveste trinnene er forebyggende tiltak, mens de høyeste er institusjonsbasert omsorg. Hensikten er å dreie ressursene mot egenmestring og forebygging, for å redusere kostbare inngripende tiltak.



Helhetlig innsatstrapp, Vestre Toten kommune - de laveste trinnene er forebyggende tiltak, mens de høyeste er institusjonsbasert omsorg. Tegnet illustrasjon: Jørn Melnes, 2024

Innsatstrappa skal gi kommunen et tydelig grunnlag for planlegging og prioritering.

Nytt omsorgssenter med tjenester som sykehjemsplasser (institusjon) ligger på nest øverste trinn i innsatstrappa (trinn 11). Mens heldøgns omsorgsboliger (bolig med døgn tjenester) vil ligge på trinn 10. Samtidig står nytt omsorgssenter for et aktivt lokalsamfunn, med helsefremmende og forebyggende aktivitet, med forebyggende lavterskeltilbud. Disse ligger på de tre laveste trinnene (Trinn 1-3).

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen følger malen fra DSB. ROS-analysen konkluderer med at det ikke er identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområdet på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig.

Gjennom videre oppfølging av de foreslåtte tiltakene, enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering av bygg eller oppfølging i anleggsfase vurderes det

at risikoen vil kunne ivaretas, og antatt risikonivå etter dette vil være akseptabelt eller så lavt som mulig i henhold til slik løsninger er foreslått og foreligger.

Det er likevel viktig å påpeke at utrykningstida til nytt omsorgssenter er minimum 15 minutter, noe som er lenge i en alvorlig situasjon.

### Vann og avløp

Det er gjennom rekkefølgebestemmelse § 6.5 a stilt krav om at nødvendig vann- og avløpsnett skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse av nytt omsorgssenter utstedes.

Det bygges ut ny vannledning, slik at det vil bli bedre kapasitet for hele området på Bøverbru. Det er beregnet nok kapasitet til slokkevann. Det er også sikret at slokkevannskapasitet på 50l/s skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det vurderes at vann og avløp er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

### Overvann

Det er utarbeidet overvannsplan (Norconsult). Overvannsplanen er utarbeidet i tråd med vedtatt overvannstrategi og retningslinjer for behandling av overvann.

Overvannsplanen sikrer trygg håndtering av overvann gjennom tretrinnsprinsippet infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning. Overvannstiltakene inkluderer lokal håndtering, og inkluderer tiltak som permeable flater, vegggrøfter, frostsikker drenering og bevaring av eksisterende furuskog. Gjennomføring av nødvendige tiltak er sikret i rekkefølgebestemmelser. Det vurderes at overvann er godt utredet og ivaretatt i planforslaget, og i tråd med egne vedtatte føringer for håndtering av overvann.

### Folkehelse

Planforslaget har tilrettelagt for større bruk av planområdet for gående/syklende i form av gangstier og stengt kjøreveg. Det vil bli tryggere å ferdes i området, og mer innbydende utearealer. Det planlegges for en aktivitetspark som alle kan bruke. Folkehelse vurderes til å være godt ivaretatt i planforslaget.

### Hensynet til barn og unge

Det er lagt inn arealer for aktivitetsplass med rom for lek, samt at furuskogen er tenkt som en forlengelse av disse arealene. Det blir mulig å gå trygt rundt hele omsorgssenteret, og det blir gangforbindelser mellom Gimlevegen og videre ned mot Skolevegen.

Hensynet til barn og unge vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

### Biologisk mangfold

Det er utført naturkartlegging høsten 2024 og våren 2025(Miljøfaglig Utredning). Det ble ikke funnet prioriterte naturtyper etter Miljødirektoratets instruks, men det ble

funnet en rødlistearart (Flekkgriseøre). Det ble anbefalt å flytte forekomsten, dette er sikret i reguleringsplanen gjennom bestemmelse § 6.2 bokstav d.

Det vurderes at hensynet til biologisk mangfold er tilstrekkelig utredet og er ivaretatt på en god måte.

### Støy

Det er utført støyanalyse (Asplan Viak) der det er vurdert støy langs Gimlevegen. Støyanalysen konkluderer med at alle boenheter i nytt omsorgssenter innfrir kvalitetskravene til stille side (Støyretningslinje). Det vurderes at støy er tilstrekkelig utredet og ivaretatt i planforslaget.

### Klima og energi

Det er gjennom planbestemmelsene sikret at det i nytt omsorgssenter skal være utstrakt bruk av tre som materiale, det sikres sykkelparkering med lademuligheter, tilnærmet passivhusstandard på nytt omsorgssenter og at fornybar energi skal brukes over forskriftskrav der det er teknisk og økonomisk mulig.

Furuskogen sikres videre gjennom landskapsplan og bestemmelser.

Det vurderes at temaet klima og energi er tilstrekkelig ivaretatt.

### Kulturlandskap

Kulturlandskapet rundt planområdet består av tradisjonell småhusbebyggelse og landbruksarealer (både skog og dyrka mark).



Nytt omsorgssenter blir i 3 etasjer pluss kjeller, og vil bli høyere enn dagens sykehjem. Dagens Gimle består av ulike byggetrinn, bygget lengst nord har mønehøyde på kote 387,55, mens reguleringsplanen tillater nytt bygg med mønehøyde på kote 392 og gesims på 390.



## Konklusjon

Planforslaget er i tråd med overordna planer, Innsatstrappa, og følger opp strategier og mål i samfunnsdelen, Boligplanen og Helse- og omsorgsplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at vedlagte planforslag vedtas slik den foreligger.

Bjørn Fauchald

Kommunedirektør

Lise Bratland Hansen Plansjef

plansjef