



VESTRE TOTEN KOMMUNE

PLANPROGRAM

**OMRÅDEREGULERING FOR
LØNNBERGÅSEN**



Sist revidert: 16.02.2023

Vedtatt av kommunestyret: -

Plan-ID: 0529167

Arkivsak: 2020/1390

TRYGGHET, TRIVSEL OG UTVIKLING

SAMMENDRAG

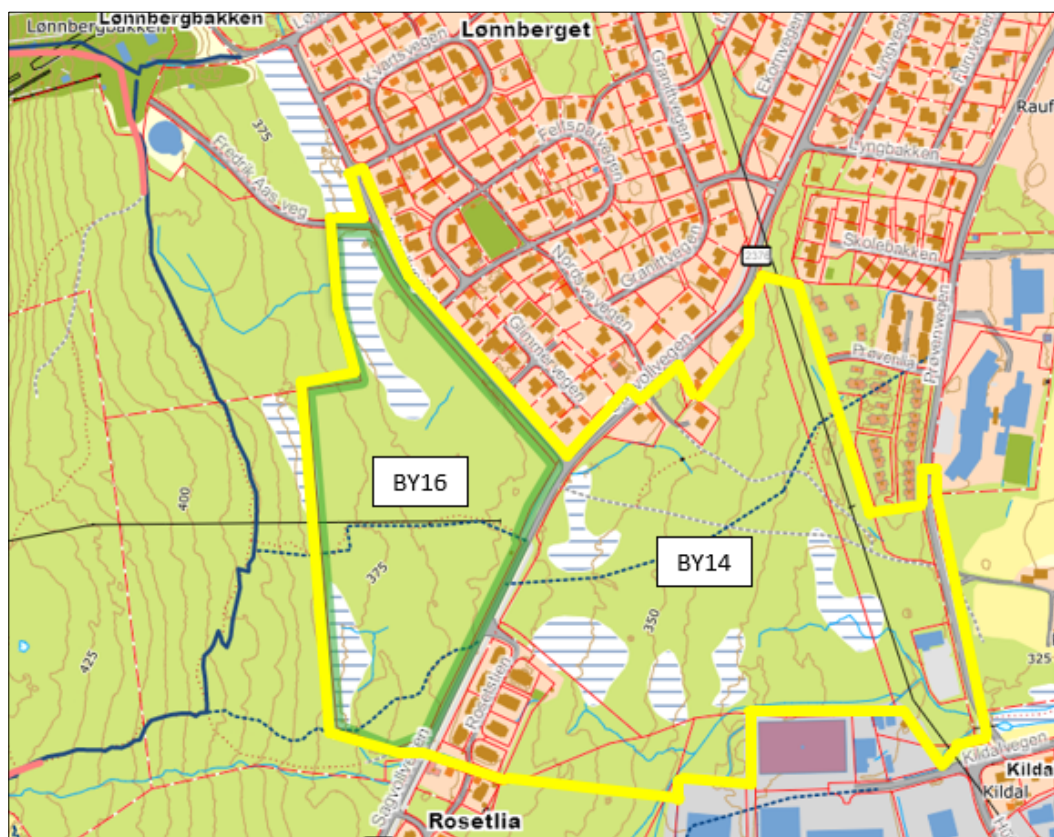
Dette planprogrammet har som formål å legge til rette for et attraktivt boligområde på Raufoss. Planområdet er på totalt ca. 292 daa. Dette er i dag det siste store, ubebygde området som er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Under oppstartsmøte 11.09.2020 og 01.10.2020 ble det besluttet at planarbeidet skal utarbeides som en områderegulering. ANKR rådgivning AS har utarbeidet planprogrammet, og Asplan Viak utfører planarbeidet på vegne av Lønnberget Utvikling AS. Vestre Toten kommune er initiativtaker til planen som får status som en områderegulering.

Planområdet ligger like utenfor sentrum og grenser til eksisterende boligbebyggelse, noe industri og LNFR-områder som er populære tur- og rekreasjonsområder for befolkningen. Det vil tilstrebes å bevare de eksisterende turstiene i området og etablere tilknytninger til stiene som ligger utenfor.

Fylkesveg 2376 går igjennom planområdet og en av hovedproblemstillingene for planarbeidet er å danne grepet rundt denne veien. I planarbeidet vil det bli vurdert å omdanne veistrekningen mellom utbyggingsområdene til miljøgate med fartsreducerende tiltak, beplantning og trafiksikker kryssing. Langs veien planlegges også et samlande punkt med torgaktivitet og fellesfunksjoner for beboerne.

Planområdet ligger mellom aktivitetsområdet på Raufosskogen og aktivitetsområdet nærmere sentrum; med ungdomsskole, videregående skole og Raufosshallen. Det planlegges å ivareta dette på en god måte med gang- og sykkelveger.

Det går vannføringer og flomveier igjennom planområdet og det vil bli vurdert hvordan dette skal hensyntas i forbindelse med boligutbyggingen.



Bilde 1: De gule linjene angir omrammingen av planområdet på Lønnbergåsen.

INNHOLDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG	2
1 INNLEDNING	5
1.1 Bakgrunn for planarbeidet.....	5
1.2 Hensikten med planarbeidet	5
1.3 Krav om konsekvensutredning	5
1.4 Planprogram	5
1.5 Plantype.....	6
2 PLANOMRÅDET	7
2.1 Beliggenhet og avgrensning.....	7
2.2 Eierforhold	9
2.3 Dagens situasjon	10
3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	16
3.1 Nasjonale føringer	16
3.2 Regionale føringer	16
3.3 Kommunale føringer.....	16
3.4 Eksisterende reguleringsplaner i området.....	19
4 PLANTEMA.....	25
4.1 Beskrivelse av tiltaket.....	25
4.2 Bebyggelsens plassering og utforming	26
4.3 Tilknytning til infrastruktur.....	31
4.4 Boligbygging og bokvalitet.....	31
4.5 Universell utforming.....	33
4.6 Kvaliteter innenfor og utenfor planområdet	33
4.7 Mobilitet, gatebruk og byrom.....	33
4.8 Klima og klimaendringer.....	34
4.9 Kulturminner og kulturmiljøer	35
4.10 Estetikk og arkitektur	36
4.11 Støy og luftkvalitet	36
5 KONSEKVENsutREDNING OG METODE	37
5.1 Metode for konsekvensutredningen.....	37
5.2 Tema som skal konsekvensutredes.....	38
5.3 Risiko og sårbarhet	39

5.4	Avbøtende tiltak.....	39
5.5	Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler.....	39
6	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	39
6.1	Organisering.....	39
6.2	Medvirkning.....	40
6.3	Framdriftsplan.....	40

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

I 2020 inngikk Lønnberget Utvikling AS en opsjonsavtale med Prøven Tomteutvikling AS om kjøp og utvikling av områdene på Lønnberget til boligformål. Det er ønskelig med flere attraktive boliger på Raufoss og fortetting mellom eksisterende bebyggelse. Det er viktig at arealene som bebygges får en høy utnyttelse. Områdene, heretter kalt Lønnbergåsen, ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og vil ved utbygging fortette og binde bebyggelsen på Lønnberget og Roset sammen. I dag ligger området som et avvirket hogstfelt og benyttes til gjennomgang til stier og friluftsområder, samt som område for vedproduksjon.

11. september 2020 og 1. oktober 2020 ble det avholdt oppstartsmøter i forbindelse med planarbeidet hvor spørsmålet om utarbeidelse av områderegulering for Lønnbergåsen ble diskutert. 26. januar 2021 ble det avholdt orienterende møte med regionalt planforum.

1.2 Hensikten med planarbeidet

Formålet med reguleringsplanen for Lønnbergåsen er å legge til rette for et attraktivt boligområde på Raufoss, med møteplasser, grøntstruktur, ferdselsårer gjennom området og åpne overvannsløsninger.

Kommunen ønsker at Raufoss skal framstå som en attraktiv by og holder på å utarbeide en fortettingsanalyse som sikrer en forutsigbar, langsiktig og bærekraftig utvikling av Raufoss. Lønnbergåsen ligger like utenfor sentrumsområdet for Raufoss og vil gi flere attraktive boliger i nærheten til sentrum, som videre vil kunne bidra til befolkningsvekst og tilflytting. Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn står sentralt i planarbeidet.

1.3 Krav om konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn utredes nærmere. Planarbeidet innledes med utarbeidelsen av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning (1. juli 2017). Det er på bakgrunn av dette gjennomført en gjennomgang av både forskriftens vedlegg I og II, for å avdekke om framtidig utvikling av torgområdet med fellesfunksjoner faller inn under ett av disse vedleggene.

Utvikling av området til boligbebyggelse er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel). I torgområdet planlegges det etablering av et mindre areal til forretning og offentlig privat tjenesteyting. Videre er det ønskelig å regulere noe areal avsatt til LNFR til adkomstveg fra Prøvenvegen. Disse forholdene forventes og måtte konsekvensutredes som eget tema, eller redegjøres for, i planbeskrivelsen.

1.4 Planprogram

Det er i prinsippet ikke krav om konsekvensutredning, det innebærer at det heller ikke er krav utarbeidelse av planprogram, jfr. plan- og bygningsloven § 4-1. Et planprogram er allikevel hensiktsmessig da området er av en betydelig størrelse. Det vil utredes nærmere om konsekvensene av utbygging av torgområdet/forretningsareal, samt LNFR-området som benyttes til adkomst. Det vil redegjøres nærmere for torgområdet i planbeskrivelsen.

Planprogrammet skal:

- klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- beskrive aktuelle temaer og problemstillinger i planarbeidet
- vise behov for nødvendige utredninger
- vise opplegg for informasjon og medvirkning
- vise organisering og framdriftsplan

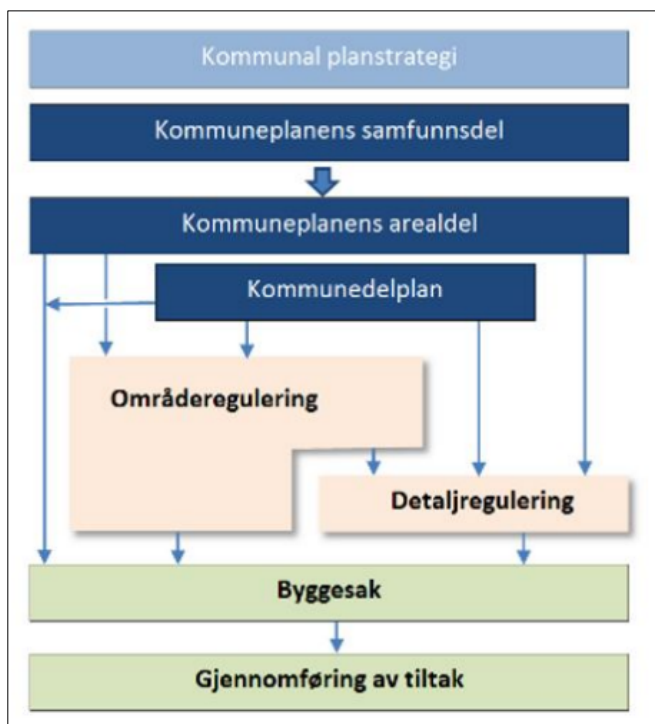
Planprogrammet legges ut på høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker i forbindelse med varsel om oppstart. Høring av planprogrammet gir alle en mulighet til å påvirke hva reguleringsplan for Lønnbergåsen skal inneholde og hvilke fokusområder som er viktig.

Endelig planprogram fastsettes av kommunestyret. Ved fastsettingen kan kommunestyret gi nærmere retningslinjer for planarbeidet. Selve planforslaget skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram.

1.5 Plantype

Det er to typer reguleringsplaner; detaljregulering og områderegulering. Områderegulering skal gi nødvendige områdeavklaringer der kommunen ser behov for dette, mens detaljregulering er en plan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern. Detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og områderegulering.

Reguleringsplan for Lønnbergåsen skal utarbeides som en områderegulering. I en område-reguleringsplan kan detaljeringsgraden variere innenfor planområdet. Det vil si at enkelte områder reguleres så detaljert at byggeprosjekter kan søkes direkte til byggesak for videre behandling, mens andre områder kan flate-reguleres med krav om ytterlige detaljregulering senere.



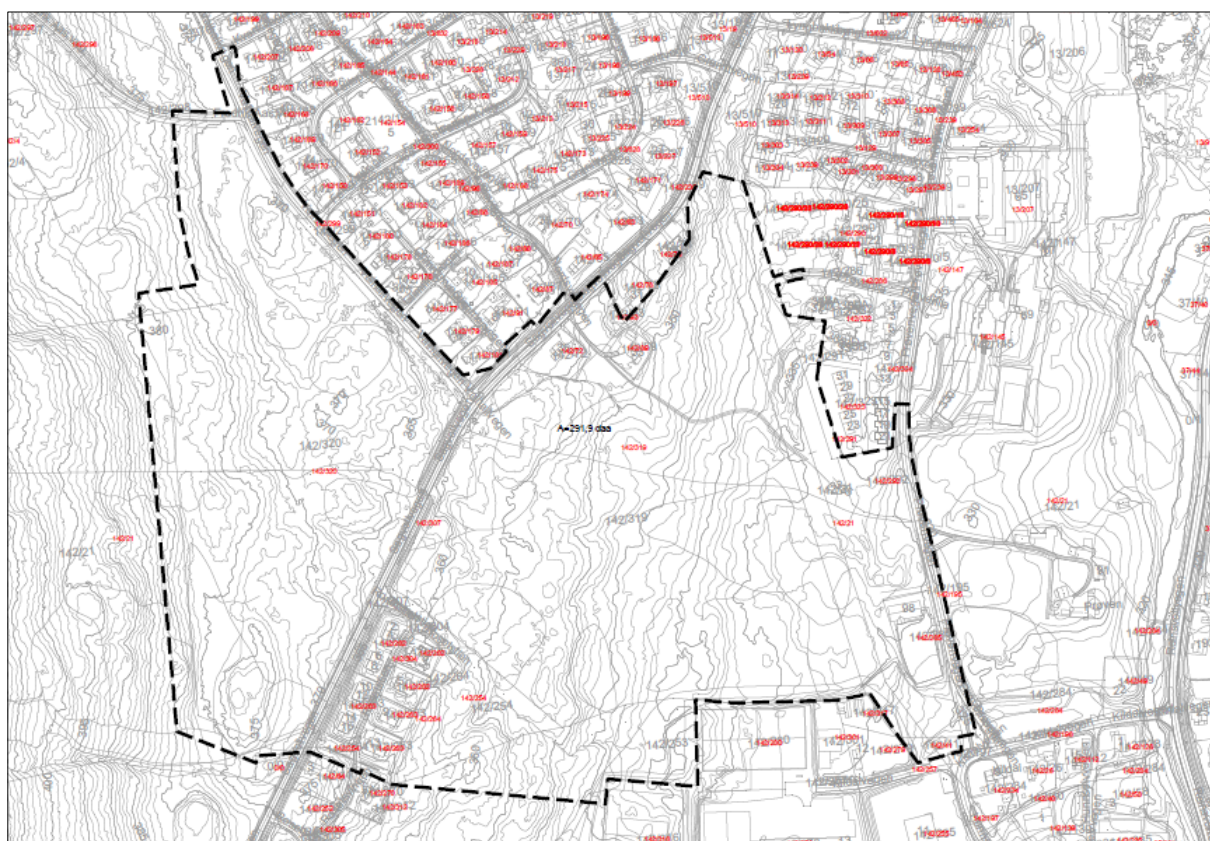
Bilde 2: Oversikten over det kommunale plansystemet (www.regjeringen.no).

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet Lønnbergåsen ligger sørvest for Raufoss sentrum og fordeler seg over to områder delt av Sagvollvegen / fv. 2376. Hovedområdene er betegnet som BY14 og BY16 i kommuneplanens arealdel. BY14 består av matrikkelenhet 142/319 og BY16 består av matrikkelenhet 142/320. I tillegg er hele eller deler av 142/21, 142/292, 142/195 m. fl. inkludert i planområdet. Totalt er det varslede planområdet på 292 daa. Dette inneholder veiarealer og enkelte eiendommer i randsonen av det forventet benyttede planområdet.

På skissen under vises planavgrensning ved varsel om oppstart. Det varsles normalt et større område ved varsel om oppstart, enn hva man forventer å benytte. Området vil bli strammet inn igjen til nødvendig areal når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn senere.



Bilde 3: Planavgrensning ved varsel om oppstart av planarbeid.

Utbygging av planområdet blir en naturlig forlengelse av de allerede etablerte boligområdene på Lønnberget og Prøven (nord for planområdet), og Roset (sør for planområdet). I sør grenser området til noe boligareal, industri- og næringsareal og LNFR-områder. Vest for planområdet er det LNFR-område. I dette området er det en rekke turstier og skiløyper, som også har tilknytning gjennom planområdet. Lønnberget hoppsenter ligger like i utkanten i nordvestlig retning.

I utkanten av planområdet i øst ligger det en høyspentlinje som må hensyntas i planlegging og utbygging. Høyspentlinjen er også registrert som kulturminne. For å sikre adkomst til planområdet er arealet mellom høyspentlinjen og Prøvenvegen inkludert i planavgrensningen. En liten del av veien

Prøvenlia er også inkludert for å kunne etablere en kobling til det nye området. Deler av området ved Prøvenlia er i dag under utbygging. Dette er ikke inkludert i området. En del av området mellom høyspentanlegget og Prøvenvegen er angitt som LNFR-område. Eiendommen i sørøst er et utbygd areal til allmenntilgjengelig formål (142/285).

Strekningen av Sagvollvegen mellom de to hovedområdene er inkludert i planområdet (142/307). Mot nord leder denne veien til Raufoss sentrum, og mot sør går veien til Trevatn og videre til Fall i Søndre Land. Langs fylkesvegen er det allerede etablert sammenhengende gang- og sykkelveg sør for planområdet og helt inn til Raufoss sentrum. I forbindelse med denne er det også tilknyttet adkomst til skoler og en rekke aktivitetstilbud. Planområdet vil fungere som en port inn til Raufoss og grepet rundt Sagvollvegen vil være viktig for utviklingen av området.



Bilde 4: Oversiktskart over Lønnberget, Raufoss. Planområdet ligger innenfor den oransje sirkelen.

Bilde 4 viser områdets beliggenhet i forhold til nærmiljøet og sentrum. Det er gangavstand til ungdomsskole, videregående skole og Raufossshallen, som ligger like utenfor plangrensen i øst. Lønnberget hoppbakke med treningsanlegg for skihopping og merkede turstier ligger utenfor planområdet i vest.

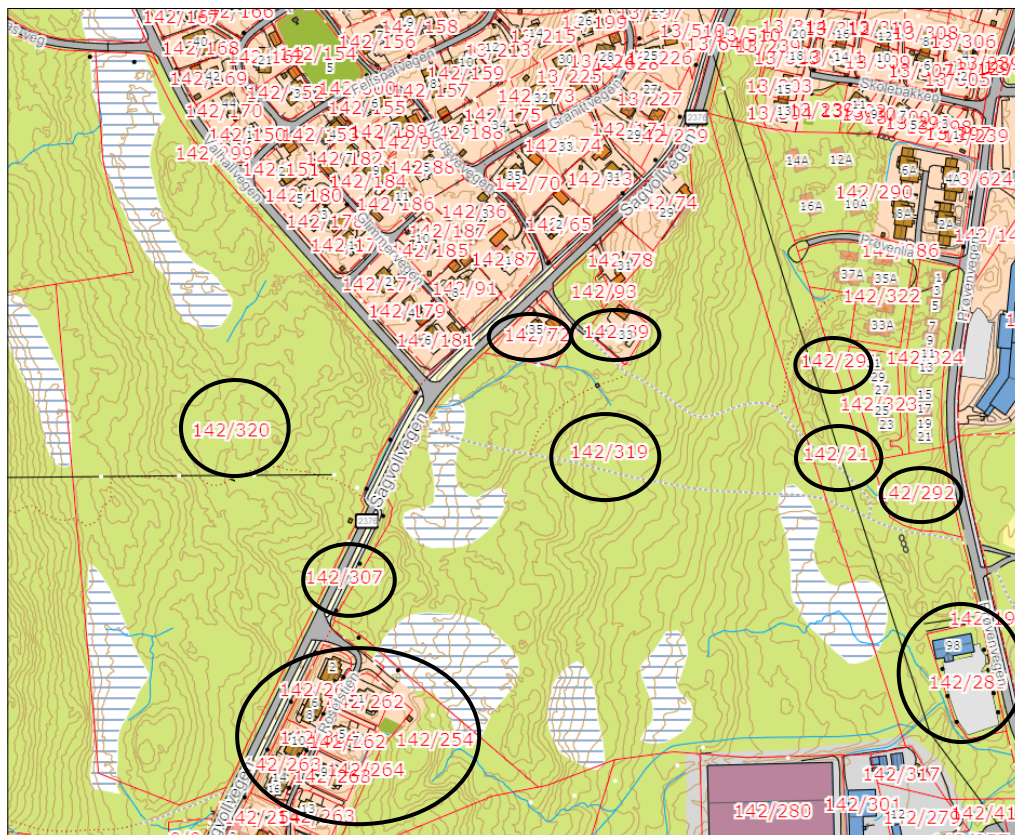
Langs Sagvollvegen inn mot Raufoss sentrum finnes fotball- og idrettsanlegg på Nammo stadion ca. 1,5 km unna planområdet. Ved gange gjennom den etablerte boligbebyggelsen er det noe kortere distanse. I dette området finnes også nye Raufoss barneskole, barnehage, skistadion og badeland. Innenfor planområdet er det to bussholdeplasser langs Sagvollvegen. Herfra er det forbindelse både til Raufoss i nordre retning, og til Trevatn og Hov i søndre retning. I Raufoss sentrum er det videre forbindelser med buss til Gjøvik og omegn, eller med tog til Gjøvik eller Oslo.

2.2 Eierforhold

Planområdet består hovedsakelig av eiendommene gnr. og bnr. 142/319 og 142/320. Begge eiendommene eies av Prøven Tomteutvikling AS som igjen eies av Torema AS og Toten tidsmaskinfabrikk AS jevnt fordelt.

Lønnberget Utvikling AS har opsjon på begge eiendommene, og det er på deres initiativ at planarbeidet er igangsatt. Lønnberget Utvikling AS eies av BEIAS gruppen AS i sin helhet

Eiendommene gnr. bnr. 142/21 og 142/292 m.fl. inkluderes også i planområdet for å skape en god, helhetlig løsning for det nye området.



Bilde 5: Oversikt over gjeldende eiendommer som er inkludert i planområdet.

2.3 Dagens situasjon

Stedets karakter og landskap

Området i dag framstår som et tidligere hogstfelt med avvirket skog på mesteparten av arealet. Enkelte steder er det noe gjenstående skog. Det har vokst fram en del krattskog og løvtrær etter hogsten.

Planområdet er som nevnt, hovedsakelig bestående av to felt – BY14 og BY16. Nærmest Raufoss sentrum ligger BY14. Gjennom dette området går en grusvei fra fv. 2376/Sagvollvegen til Prøvenvegen. Denne veien benyttes ikke som bilvei, men er en privat vei med bom og mange turgåere benytter seg av denne veien.

Mot østkanten av planområdet er det et flatt parti hvor det hogges og klargjøres ved. I østkanten av planområdet går kraftledningen *Vinstralinja*. Sør i det østlige området ble det høsten 2020 registrert enkelte lokaliteter med myr- og sumpskogsmark etter en kartlegging av naturmangfold i området.



Bilde 6: Fra hogstplassen og grusveien i øst, mot vest.



Bilde 7: Kraftledning i øst.

I deler av det vestre området er det fortsatt noe gjenstående skog, selv om mesteparten her også er avvirket. Det finnes også noen myrlendte områder på dette feltet, spesielt nordvest i området. Enkelte stier følger igjennom området og kobles videre til et stinett like utenfor, med merkede løyper. I nordvest ligger også Lønnberget hoppsenter.



Bilde 8: Lønnberget hoppsenter.



Bilde 9: Fra vest, mot nordøst.

Både i nord og i sør grenser planområdet til eksisterende bebyggelse. Noe av den eksisterende bebyggelsen er inkludert i planavgrensningen. Dette er hovedsakelig frittliggende eneboligbebyggelse over én/halvannen etasje. Sørvest for planområdet er det oppført tomannsboliger over én og halvannen etasje. Noen av disse eiendommene er inkludert i planavgrensningen. Øst for planområdet og kraftledningen er det også eksisterende bebyggelse. Deler av dette området i Prøvenlia er under utbygging og består for det vesentligste av konsentrert småhusbebyggelse over to etasjer.

Industriområdet i sør omfatter en del virksomhet i transportbransjen. Disse følger i utgangspunktet veitilkobling sørover, og denne trafikken har lite påvirkning på planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Høyspentlinjen *Vinstralinja*, som strekker seg langs plangrensen i øst, er markert som en av NVEs utvalgte kulturminner. Vinstralinja strekker seg fra Nedre Vinstra til Oslo og er ifølge NVEs nettsider Norges høyest spenningssatte betongmastledning. Den var svært viktig for hovedstadens strømforsyning i tidlig etterkrigstid, og da den ble satt i drift i 1953 var den også landets lengste. Linjen strekker seg over 207 km og har en spenning på 300 kV.

Det er ellers ikke registrert kulturminner eller objekter med estetisk og kulturell verdi i planområdet. Det er heller ingen kjente fornminner eller eldre bebyggelse.

Landbruk

Det er ikke registrert noen forhold som er relatert til jordbruk og dyrking av mark i planområdet. Området er registrert med skog av middels og høy bonitet i miljødirektoratets kartbase på nett. Skogen er som nevnt avvirket.

Naturverdier

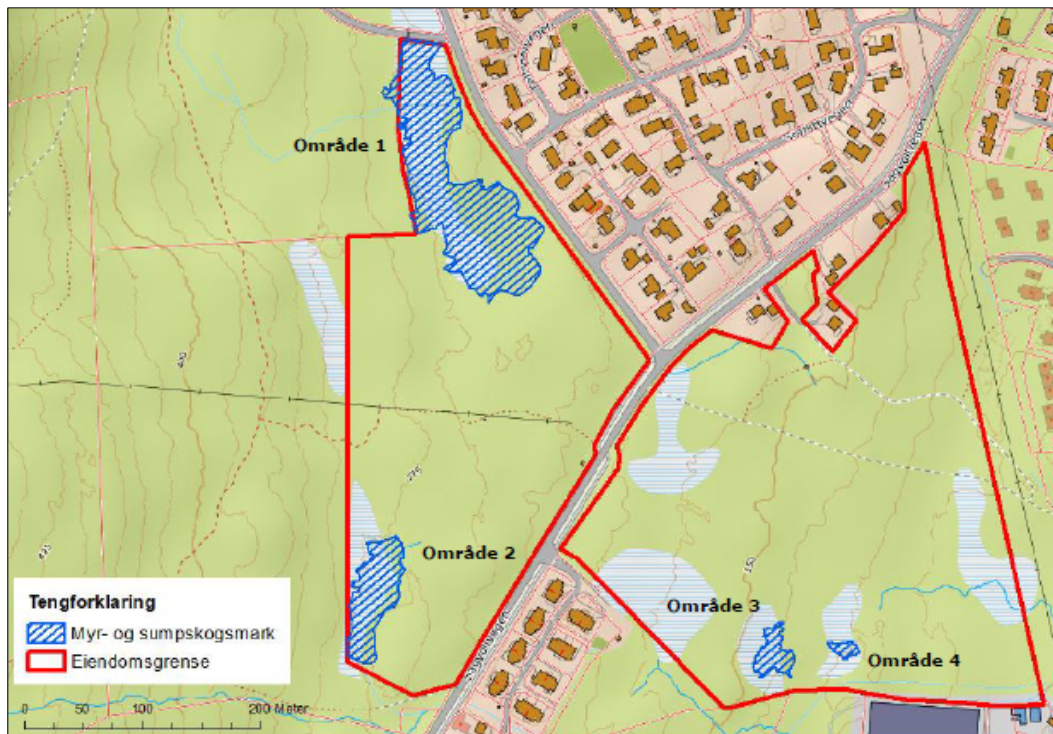
Det er tidligere registrert urskog/gammelskog i planområdet. Dette er ikke lenger til stede i utredningsområdet da skogen er avvirket.

Det er ingen registrerte rødlistearter innenfor planområdet. Derimot er det registrert ulike forekomster av fremmede, skadelige arter. Flere forekomster av hagelupin er registrert på begge planområdene langs Sagvollvegen. Det er også registrert tilfeller av Alaskakornell, rødhyll og skogskjegg.

Våtmark

Planområdet er registrert med enkelte myr- og våtmarksområder, og det ble foretatt en nærmere vurdering og befaring av området i oktober 2020. Det ble ikke påvist registrert områder som kategoriseres som myrområder, men det ble registrert lokaliteter med svakt intermediær myr- og sumpskogsmark. Lokalitetene følger av bilde 11.

Verdien av myr- og sumpskogsmarklokalitetene er lavere enn det som fanges opp gjennom naturtypekartlegging etter DN håndbok 13. Områdene er vurdert til å være trivielt. Fuktområdene har lokal verdi med hensyn til vannfordrøyning, men kan ved nedbygging av feltet ivaretas med fornuftig VA-prosjektering. Det er ikke observert områder som må/bør vernes eller ivaretas særskilt, ifølge Rambølls rapport avgitt 01.10.2020.



Bilde 10: Fra Rambølls rapport av 01.10.2020 som angir lokalitetene med myr- og sumpskogsmark.

Flomveier

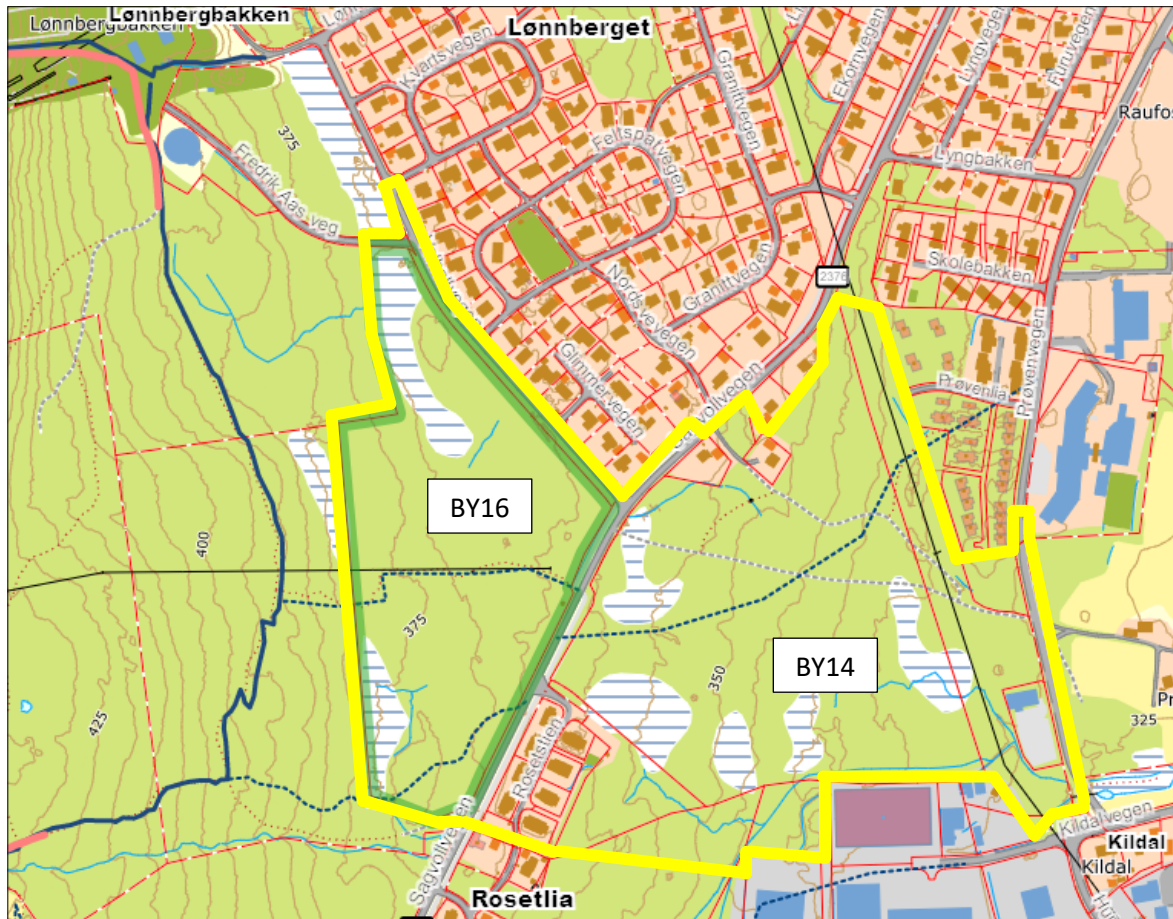
Det er igangsatt vurdering av flomveier og overvannshåndtering. Bilde 12 angir dagens situasjon av flomveier og vannføringer



Bilde 11: Simulering av flomveier og vannføringer. Utført av Arealtek, 10.12.2020.

Rekreasjonsverdier og -bruk

Planområdet grenser til LNFR-områder i vest. Her er det et veletablert stinettverk og flotte rekreasjonsområder som er mye brukt av kommunens beboere. I tilknytning til dette området ligger også Lønnberget hoppsetter. I dag fungerer planområdet som inngangen til marka og skogsområdene utenfor. Det går stier igjennom planområdet som kobles inn på de utenforliggende stiene.



Bilde 12: Registrerte turstier og merkede løyper i og utenfor planområdet.

Sosial infrastruktur

Øst for planområdet ligger videregående skole, ungdomsskole og idrettshall/flerbrukshall. Mellom planområdet og skoleområdet ligger det i dag noe eksisterende bebyggelse, samt noe som er under oppføring. Det går i dag stier og tråkk gjennom planområdet mellom den eksisterende bebyggelsen nord for planområdet (Lønnberget) og sør for planområdet (Roset). Videre mot nord og øst er det gang- og sykkelvei inn til Raufoss sentrum med ulike handelstilbud.

Nord for området finnes barnehage, barneskole og ulike aktivitet- og idrettsanlegg som fotballhall, badeland og skistadion. Det er også regulert for en bowlinghall i dette området.

Barns interesser

Som nevnt i forrige avsnitt er ulike institusjoner for barn og unge etablert like i nærheten av planområdet. Det er ikke utført registreringer av barnetråkk i eller rundt planområdet, men det vises til stinettverket som hyppig besøkes av barn og unge (bilde 12).

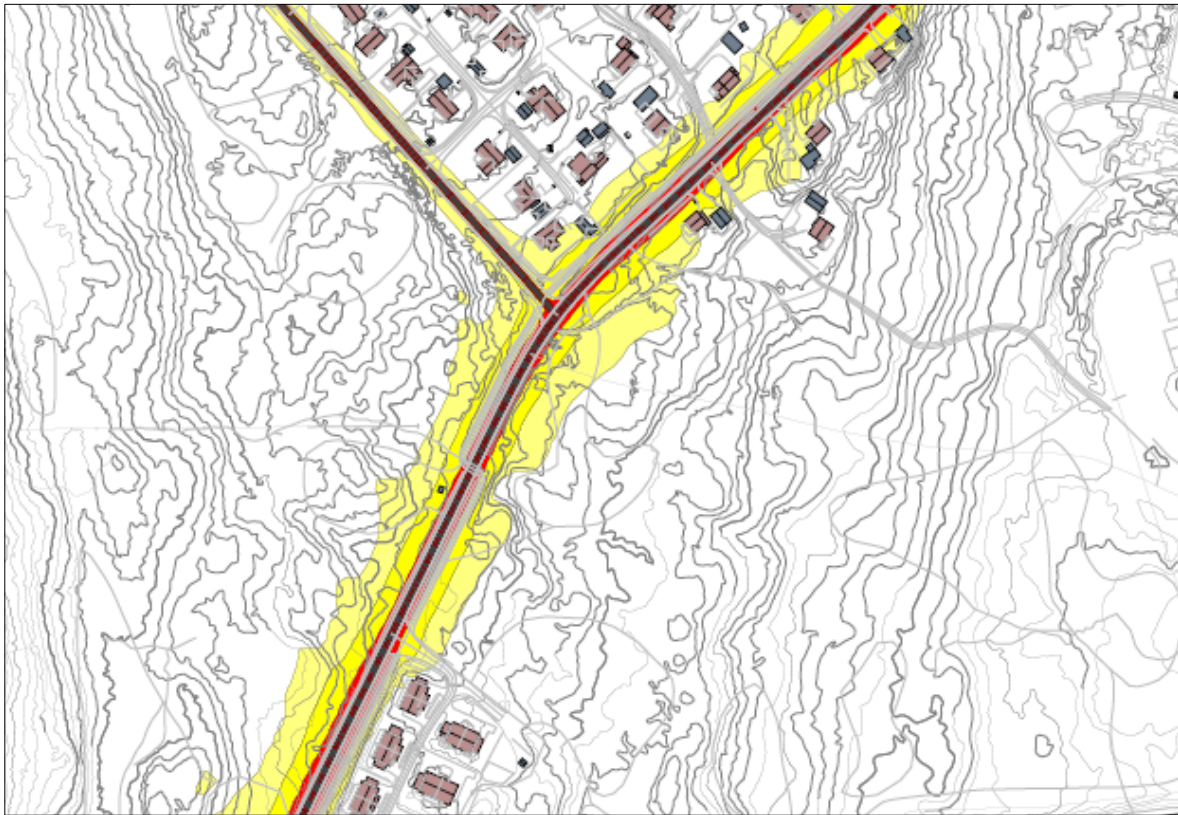
Trafikkforhold

Fv. 2376/Sagvollvegen deler planområdet i to. Her går trafikken mellom Søndre Land og Raufoss. Årsdøgntrafikk (ÅDT) indikerer et gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde. For Sagvollvegen er registrert ÅDT på 1656 kjøretøy for 2019, og det går noe tungtransport på denne veien.

Langs fylkesvegen er det allerede etablert sammenhengende gang- og sykkelveg, som begynner sør for planområdet og går helt inn til Raufoss sentrum. Det er også etablert bussholdeplass langs veien, i begge retninger. Fartsgrensen er satt til 50km/t på strekningen igjennom planområdet. Sørøver går det over til en 60-sone.

Støy

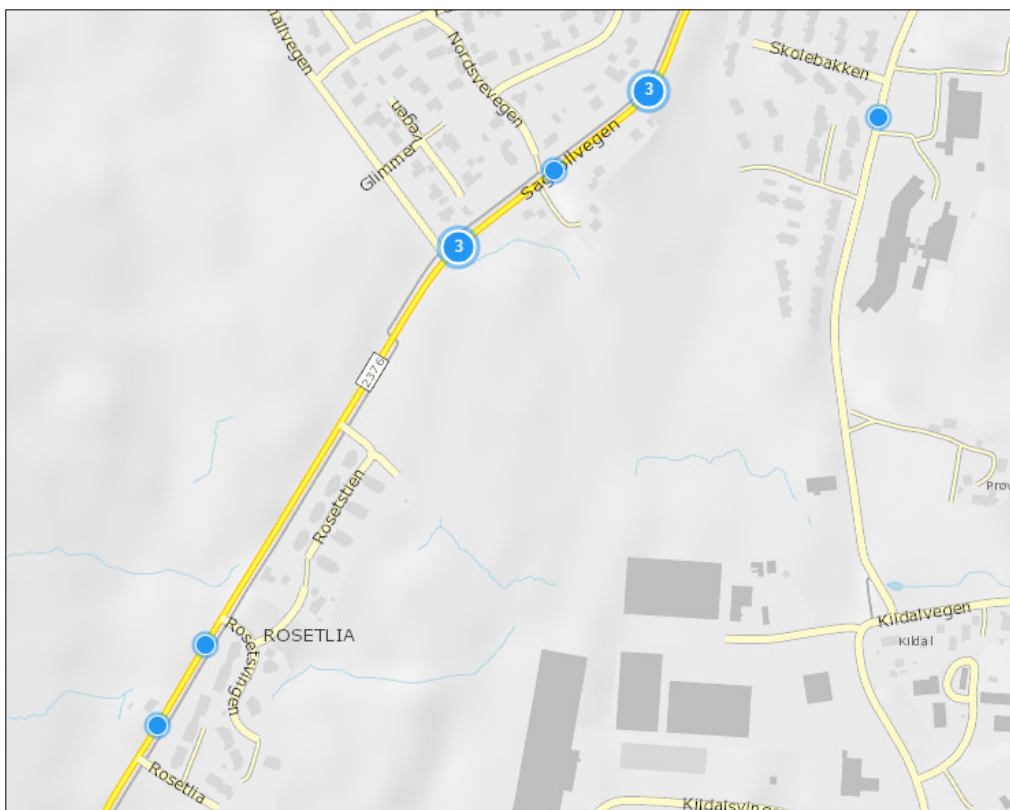
Det er i forbindelse med planarbeidene foretatt støyberegninger i området. Det er angitt rød og gul støysone langs Sagvollvegen.



Bilde 13: Utsnitt kart som angir støyberegning i planområdet. Beregning utført av Asplan Viak.

Trafikkulykker

Det er registrert ulike trafikkulykker i nærheten av planområdet. Totalt 9 trafikkulykker langs Sagvollvegen, hvorav tre ulykker er i tilknytning til planområdet. To av disse ulykkene er registrert i krysset mellom Sagvollvegen og Valhallvegen. Her var én ulykke en utforkjøring, mens den andre var et sammenstøt mellom bil og sykkel. Ingen av ulykkene i området ser ut til å være registrert med fatale følger.

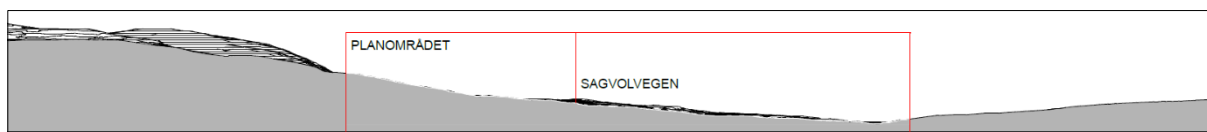


Bilde 14: Oversikt over registrerte trafikkulykker rundt planområdet fra Statens vegvesens kart.

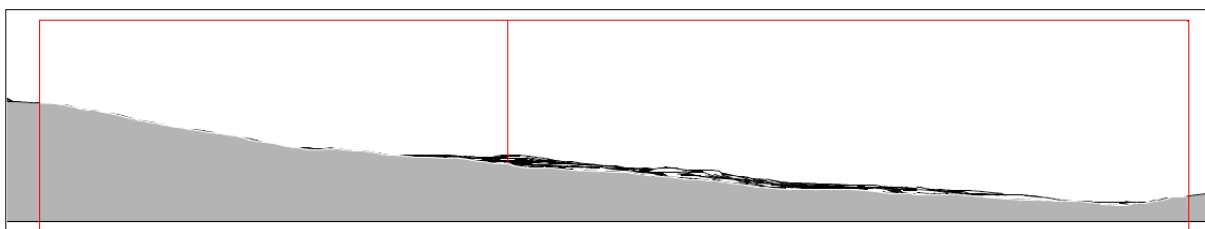
Universell utforming og tilgjengelighet

Det meste av planområdet faller jevnt fra vest mot øst. Det er stedvis småkupert, og har flere platåer. Innenfor hvert av platåene er det mulig å oppnå stigning tilfredsstillende universell utforming. Mellom platåene vil sikring av universell utforming kreve større grad av terrengbehandling.

Nærmere detaljer om dette vil bli presentert i planforslag som sendes ut på offentlig ettersyn.



Bilde 15: Bildet viser terrenget som faller fra vest mot øst. Sagvollvegen er angitt sentralt i området.



Bilde 16: Bildet viser fallende terreng fra vest mot øst. Sagvollvegen er angitt sentralt i området.

Vannforsyning og avløp

Det går i dag rør og ledninger til vann og avløp på tvers av planområdet. Vann- og overvannsledning går langs Valhallvegen, krysser Sagvollvegen og det østre planområdet til Prøvenvegen.

Avløp/spillvann går parallelt med Sagvollvegen, på østsiden av boligfeltet på Roset og videre inn i planområdet. Dagens situasjon av vann-, avløp- og overvannsnett må hensyntas i det videre planarbeidet.

Energi

Det går i dag høyspentlinje langs østre grense av planområdet. På den vestre delen av planområdet går det lavspentledning.

Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

- Håndtering av flomveier og overvann.
- Trafikksikkerhet
- Støy
- Nærhet til høyspenningsanlegg (Vinstralinja)
- Nærhet til industri/lager
- Lyng-/skogbrann

3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale føringer

De mest relevante nasjonale føringene for herværende planarbeid er listet opp under. Dette er i hovedsak nasjonale forventninger, stortingsmeldinger og nasjonale, statlige og rikspolitiske retningslinjer.

- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#)
- [Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2021–2025.](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 28.09.2019](#)
- [Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

3.2 Regionale føringer

De mest relevante regionale føringene for herværende planarbeid er listet opp under.

- [Regional planstrategi for Innlandet, 2020-2024](#)
- [Regional plan for samferdsel \(Oppland\), 2018-2030](#)
- [Regional plan for folkehelse \(Oppland\), 2018-2022](#)
- [Regional plan for klima og energi \(Oppland\), 2013-2024](#)

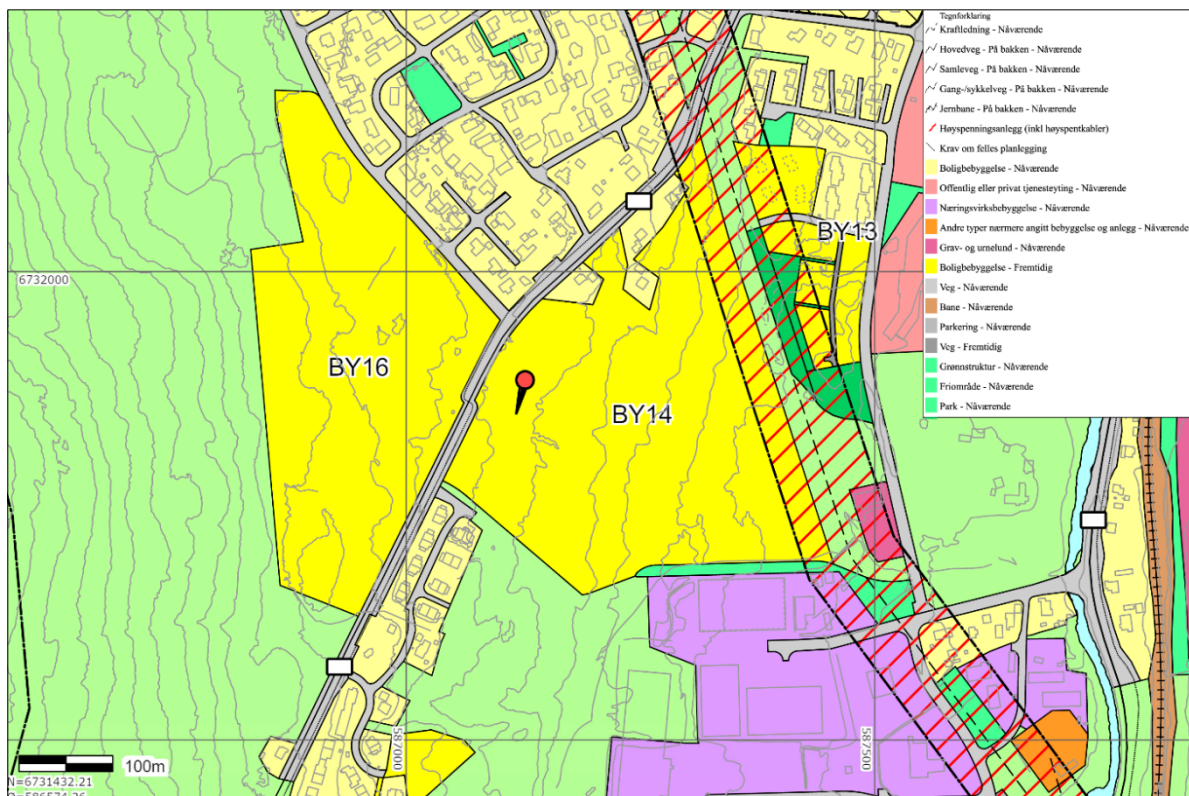
3.3 Kommunale føringer

De mest relevante kommunale føringene for herværende planarbeid er listet opp under.

- [Kommuneplan for Vestre Toten kommune, langsiktig del 2012-2023, med ikraftttredelse 20.04.2015](#)
- [Kommunal planstrategi for Vestre Toten kommune 2020-2023](#)
- [Gjøvikregionen Utvikling: Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn \(vedtatt av kommunestyret i Vestre Toten kommune 31.08.2017\)](#)
- [Trafikksikkerhetsplan 2018 - 2021: Revidert handlingsplan for 2020-2021](#)
- [Vestre Toten kommune - Trafikksikker kommune 2019 – 2021](#)
- Kommunedelplan vannforsyning og avløp 2015 – 2023
- [Raufoss 2040: ATP-prosjektet på Raufoss](#)

Kommuneplan

I kommuneplan for Vestre Toten kommune 2012-2023 er det vesentligste av planområdet avsatt til boligformål. I østre del avgrenses planområdet mot høyspenningsanlegg. Områdene i nærheten av dette er avsatt med faresone for høyspenningsanlegg.



Bilde 17: Utsnitt fra Kommuneplan 2012-2023 for Vestre Toten kommune. Planområdet er avsatt til boligformål.

Kommuneplanens arealdel kapittel 3.3 gir bestemmelser som er førende for reguleringsplanarbeidet. De mest aktuelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for videre planarbeid er som følger:

- § 1-2 Innholdet i utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9, nr. 2)
- § 1-3 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9, nr. 4)
- § 1-4 Universell utforming (jf. PBL § 11-9, nr. 5)
- § 1-5 Krav til situasjonsplan, ubebygd del av tomt, fellesareal (jf. PBL § 11-9, nr. 5)

- § 1-6 Krav til parkering (jf. PBL § 11-9, nr. 5)
- § 1-8 Utearealer for barn og unge (jf. PBL § 11-9, nr. 5)
- § 1-9 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)
- § 1-11 Byggeskikk og estetikk (jf. PBL § 11-9, nr. 6)
- § 2-2 Boligbebyggelse
- § 4-1 Sikrings-, støy og faresoner, jf. PBL § 11-8, bokstav a)

Kommunedelplan vannforsyning og avløp 2015-2023

Kommunedelplan vannforsyning og avløp gir en oversikt over eksisterende og framtidige vannforsynings- og avløpsforhold i Vestre Toten kommune.

Trafikksikkerhetsplan 2018-2021

Den kommunale trafikksikkerhetsplanen har som mål å øke kommunens samlede innsats i trafikksikkerhetsarbeidet. Planen skal være det overordnede styringsverktøyet for trafikksikkerhetstiltak, og sikrer dermed at kommunen kan jobbe langsiktig og enhetlig med trafikksikringstiltak og innarbeide holdningsskapende aktivitet og finansiering av tiltakene i kommunens økonomi og handlingsprogram.

Gjøvikregionmodellen – Connected Living (Aldersvennlig stedsutvikling)

Det er laget et regionalt strategidokument som grunnlag for en felles plattform for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn i kommunene i Gjøvikregionen (*Connected Living*, vedtatt av kommunestyret Vestre Toten kommune 31.08.2017). Gjøvikregionmodellen skal «erstatte» den tradisjonelle boligbyggingen med en mer helhetlig utbygging av moderne bosamfunn kjennetegnet av høy kvalitet.

Begrepet «Aldersvennlig stedsutvikling» eller «inkluderende arkitektur» er nasjonale begreper og program som baserer seg på de samme mål og verdier som den lokale *Gjøvikregionmodellen Connected Living*.

Aldersvennlig stedsutvikling handler grunnleggende sett om å skape fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig, også den dagen helsa begynner å skranke. Selv om det kalles aldersvennlig stedsutvikling, handler det ikke kun om tiltak rettet mot eldre. Både forskning og praktisk erfaring viser at det som er bra for eldre, som regel er godt for alle.

Utvikling av bomiljøene framover bør skje med tanke på økt tilrettelegging av fellesskapsløsninger og møteplasser i lokalmiljøet - der generasjoner kan bo om hverandre og ha mulighet for kontakt og frivillig kunne hjelpe hverandre. Dette, sammen med bedre tilgang til tjenester og bruk av velferdsteknologi, skal gi bedre folkehelse og gjøre at folk bor hjemme lenger. Dette i tråd med de regionale strategiene fra prosjektet *Connected Living*. (Sitat fra Kommuneplanens samfunnsdel/Langtidsplan 2018 (visjon)).

I Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (Connected living) er det satt søkelys på å få til gode sammensatte bomiljøer hvor folk kan bistå hverandre etter behov. Det er også viktig å planlegge for varierte bomiljøer der eldre og yngre lever sammen. Det trekkes fram noen viktige prinsipper for bedring av folkehelse:

- Tilrettelegge for fysisk aktivitet i hverdagen.

- Gode utendørs møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet.
- Søkelys på tette boområder hvor det er lett for barn å treffe hverandre på fritiden.
- Nærhet til tettsted, skole og barnehage med mulighet for å forflytte seg til fots.
- Tilrettelegge for gode og lett tilgjengelige møteplasser der folk bor.
- Ulike boformer – med ulike typer fellesarealer og kombinasjon av bolig og ulike former for privat og offentlig tjenesteyting og næring.
- Økt søkelys på utvikling av fellesarealer i nye leilighetsbygg

Kunnskapsgrunnlag Areal- og transportplan Raufoss 2040 (Status 07.05.2019)

Det skal utarbeides en langsiktig utviklingsstrategi som bidrar til samordnet arealbruk - og transportutvikling. Strategien skal bidra til å skape et attraktivt og urbant sentrum som stimulerer til investeringer samtidig som man skal nå nasjonale, regionale og lokale mål om økt bruk av miljøvennlige transportformer. Hovedmålet med prosessen er å sette stedsutvikling og samordnet areal- og transportplanlegging på dagsorden i Raufoss.

Kunnskapsgrunnlaget sammenstiller eksisterende kunnskap om arealbruk og transportutviklingen på Raufoss. Dokumentet brukes som faglig grunnlag for analyse og utredningsarbeid.

Kommunen har satt i gang en prosess for en *Areal og transportplan Raufoss 2040 (ATP Raufoss 2040)*. Det er en langsiktig utviklingsstrategi som skal bidra til å skape et attraktivt og urbant sentrum som stimulerer til investeringer samtidig som man skal nå nasjonale, regionale og lokale mål om økt bruk av miljøvennlige transportformer. ATP Raufoss 2040 skal sikre trafiksikker og effektiv avvikling av kollektivtrafikk, biltrafikk og sentrumparkering. I tillegg er kommunen i gang med å lage en sykkelplan.

Lønnbergåsen er ikke en del av sentrum, men ligger rett i utkanten, innenfor akseptabel gå- og sykkelavstand. Det er også bussholdeplass på Lønnbergåsen med bussavganger inn mot sentrum. Raufoss er også et knutepunkt for kollektivtrafikk (tog og buss). Herværende planarbeid vil være med å understøtte kommunens egne ambisjoner og ønske om å skape et mer yrende liv i sentrum, og at biltrafikk og -parkering står mindre sentralt i bybildet. Planen bør sees i sammenheng med utviklingsstrategien for ATP Raufoss 2040 slik at det kan legges til rette for gang-/sykkelvei og kollektivtrafikk. Sagvollvegen er en av hovedårene inn til Raufoss sentrum. Ved å redusere trafikken på denne veien, kan en også bidra til en reduksjon i sentrumstrafikken.

3.4 Eksisterende reguleringsplaner i området

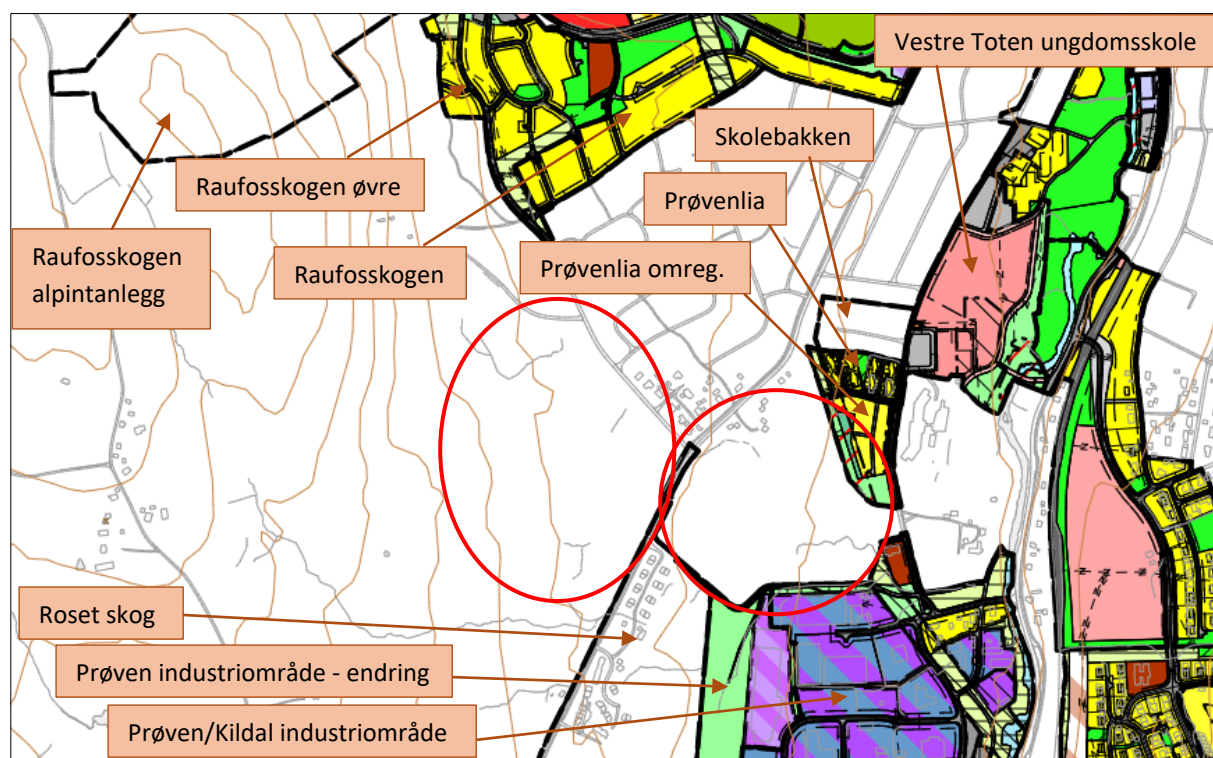
Reguleringsplan for Roset skog berører Sagvollvegen / fv. 2376 i herværende planområde. Det blir nødt å hensynta veien i planarbeidet, og denne blir derfor liggende innenfor den aktuelle områdereguleringen. Reguleringsplanen for Roset skog inneholder ingen bestemmelser i forbindelse med veien som er til ulempe eller hinder for herværende planarbeid.

For tilknytning til herværende planområde fra Prøvenvegen, tas det forbehold om at veien *Prøvenlia* og hertil potensiell gang- og sykkelvei, som ligger innenfor Prøvenlia omregulering av 2014, kan bli berørt av herværende planarbeid.

Det samme gjelder det nordre arealet i planen Prøven/Kildal industriområde av 2009 – avsatt til allmennyttige formål og parkareal – for å sikre tilknytning fra Prøvenvegen og til herværende planområde.

Planen vil erstatte deler av følgende planer			
PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
3443 0529032	22.03.1990	Roset skog	Sagvollvegen / fv. 2376
3443 0529087	11.06.2009	Prøven/Kildal industriområde	Almennyttige formål og park i nordre del.
3443 0529120	30.04.2014	Prøvenlia omregulering	Veien <i>Prøvenlia</i> og eventuell gang- og sykkelvei.

Reguleringsplaner som finnes i nærheten av planområdet			
PlanID	Godkjent	Plannavn	
3443 0529013	19.10.1978	Skolebakken	
3443 0529031	22.03.1990	Raufosskogen	
3443 0529032	22.03.1990	Roset skog	
3443 0529034	26.03.1992	Raufoss alpintanlegg	
3443 0529077	01.02.2007	Prøvenlia	
3443 0529087	11.06.2009	Prøven/Kildal industriområde	
3443 0529090	15.10.2009	Raufosskogen øvre	
3443 0529120	30.04.2014	Prøvenlia omregulering	
3443 0529137	25.08.2015	Prøven industriområde – endring	
3443 0529125	18.05.2017	Vestre Toten ungdomsskole	



Bilde 18: Oversikt over de omkringliggende reguleringsplanene.

**Skolebakken, 19.10.1978 –
3443 0529013**

Eldre reguleringsplan som omfatter et mindre boligområde. Ingen spesielle bestemmelser i forhold til herværende planarbeid.

**Raufosskogen, 22.03.1990 –
3443 0529031**

Planen omhandler hovedsakelig offentlige bygninger, idrett og sportsanlegg og boliger. Den inneholder ingen spesielle bestemmelser i forhold til herværende planarbeid.

**Roset skog, 22.03.1990 –
3443 0529032**

Roset skog er hovedsakelig regulert til boligområde. Spesialområde brukes som parkbelte mellom boligområde og industriområdet Prøven på østsiden.



Bilde 19: Bildet over viser utsnitt fra plankart av Raufoss alpinanlegg.

Raufoss alpinanlegg, 26.03.1992 – 3443 0529032

Plan fra 1992 om utbygging av alpinbakke i nærheten av herværende planarbeid. Det er foreløpig ikke bygget ut noe alpinbakke. Valhallvegen som går igjennom herværende planarbeid, leder inn til dette området.

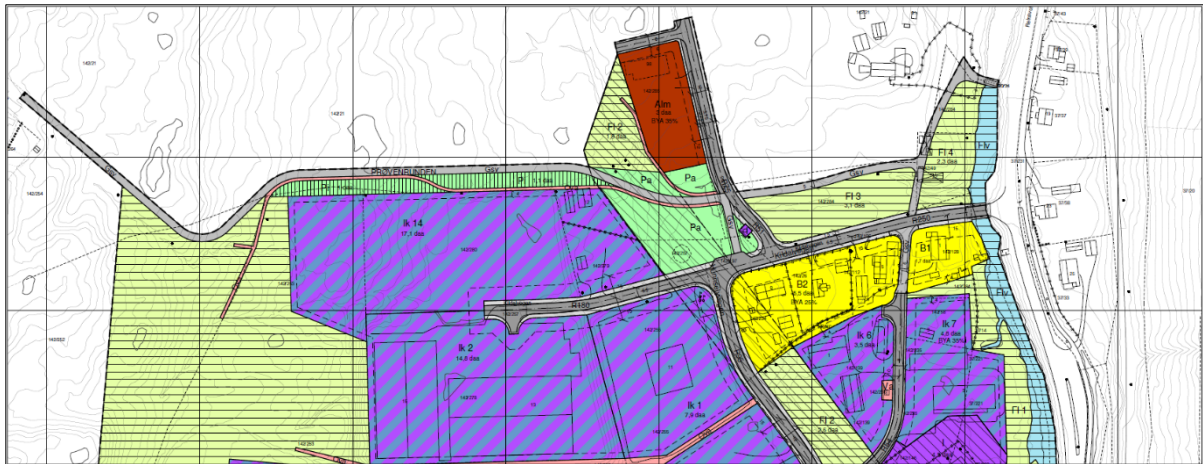
Prøven/Kildal industriområde, 11.06.2009 – 3443 0529087

Reguleringsplan som hovedsakelig omhandler industri, kontor/industri og industri/offentlig. Areal til allmenntilgjengelig formål og parkformål i nordre del av planen.

Det er regulert inn gang-/sykkelvei – Prøvenrunden – som avgrensning til østre del av planområdet sør. En buffer med friområde og landbruksområde er lagt mellom gang-/sykkelvei og industriområdet.

Utdrag fra planens bestemmelser:

«6.2 Gang- og sykkelveger Offentlig gang- og sykkelveg er avmerket med Gsv på kartet. Vegene kan være åpne for interne transportoppdrag etter nærmere fastsatte retningslinjer.»

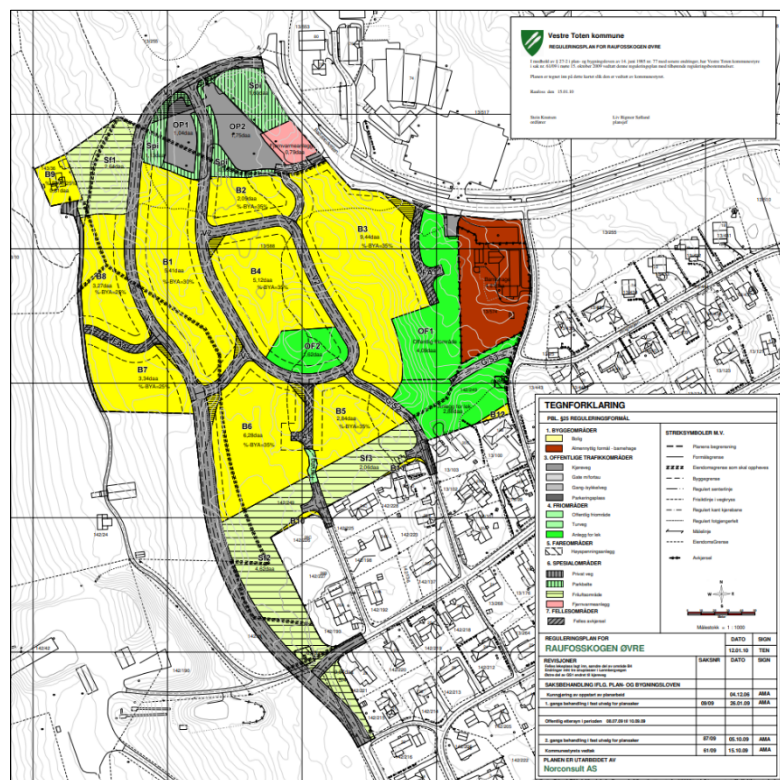


Bilde 20: Utsnitt fra plankart Prøven/Kildal industriområde.

Raufosskogen øvre, 15.10.2009 – 3443 0529090

Reguleringsplanen for Raufosskogen Øvre omhandler utbygging av et boligområde nord for vestre del planområdet med blant annet barnehage og fjernvarmeanlegg. Valhallvegen, nord i herværende planområde, kobles videre til dette reguleringsområdet. En gjennomgang/-kjøring fra Sagvollvegen til Raufosskogen øvre kan være mulig gjennom Valhallvegen.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene § 4.4:

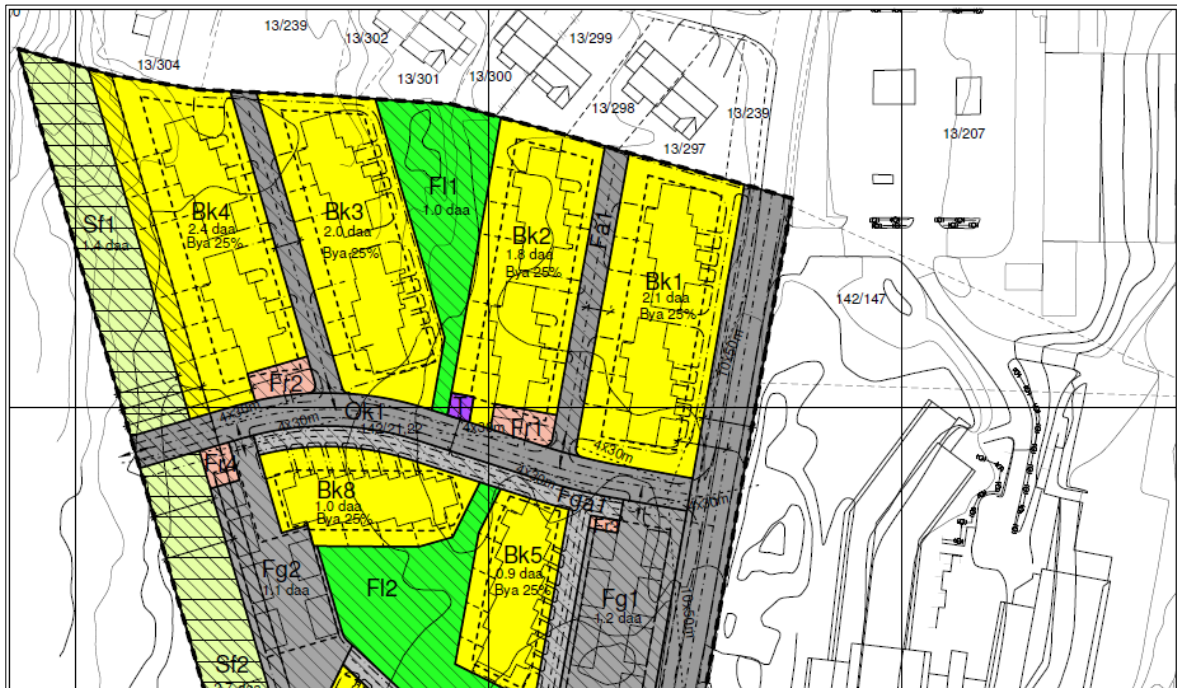


Bilde 21: Plankart for Raufosskogen øvre.

«Offentlig kjørevege (kommunal veg) skal ha en kjørebanebredde på 5 m. På strekningen fra Valhallvegen til V3, skal det opparbeides fortau i bredde på 3 m. Denne strekningen skal være avkjørselsfri med unntak av eksisterende avkjørsel til skihoppinstallasjon og gårdsbruket Nordsveen nordre (142/24).»

Prøvenlia omregulering, 30.04.2014 – 3443 0529120

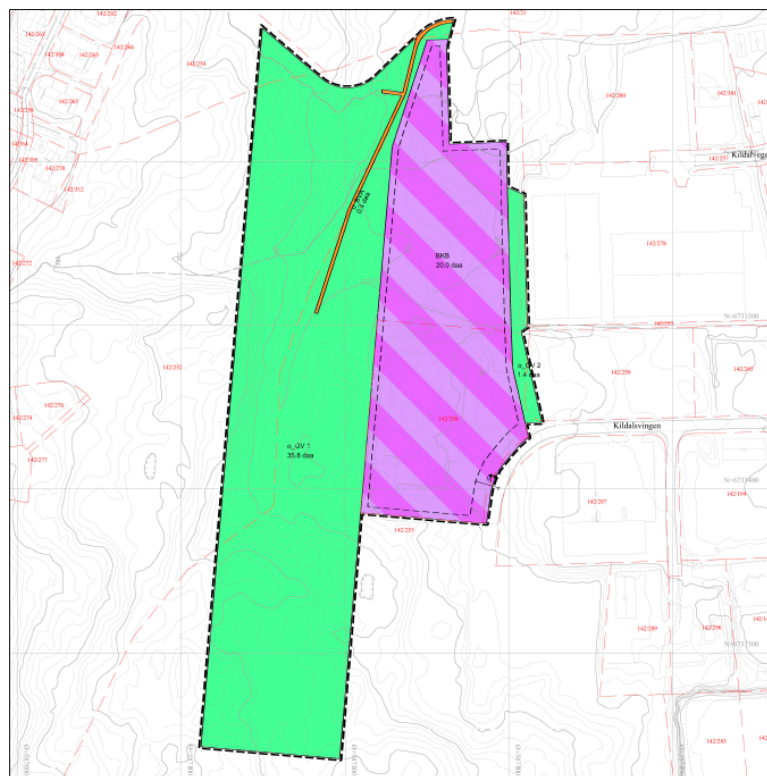
Omhandler reguleringsplan for boligområder. Området er under utbygging. Veien Prøvenlia går igjennom planområdet, og kan eventuelt gi anledning for en tilkoblingsmulighet til herværende plan.



Bilde 22: Utsnitt fra plankart Prøvenlia omregulering.

Prøven industriområde - endring, 25.08.2015 – 3443 0529137

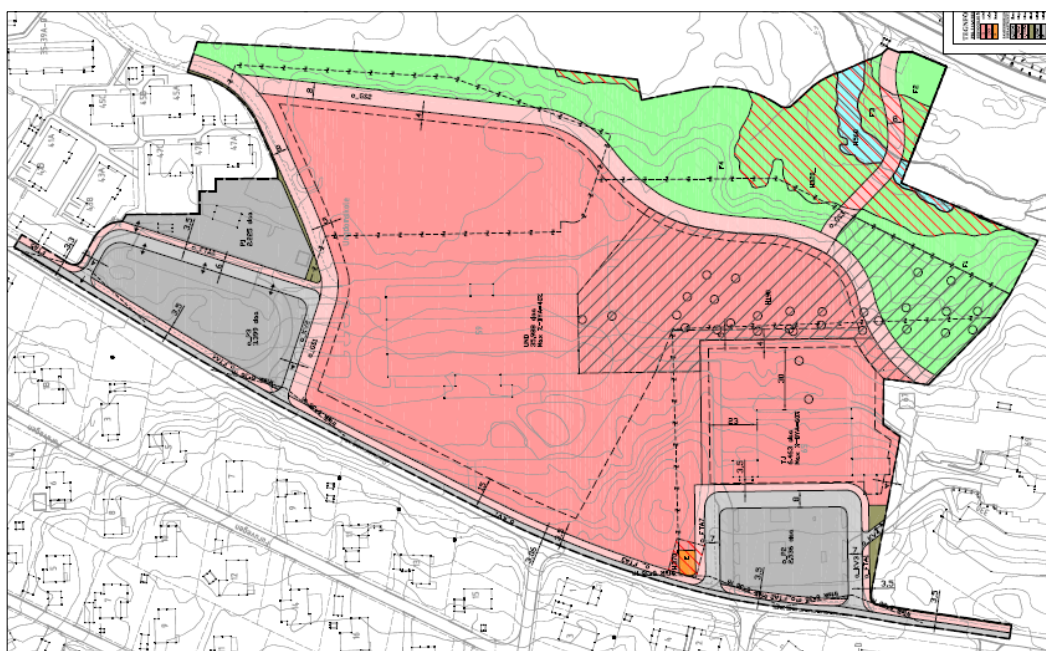
Omhandler endring i industriområdet. I dette området kan det oppføres bygg for lettere industri, kontor og lager. Det er regulert inn nye grøfter for å fange opp overvann fra gamle skogsgrøfter og nye bekker. Det skal være en bredde på buffersone mellom industriområdet og bolig-/friområdet i vest, på minst 85 meter. Her skal det til enhver tid gjenstå vegetasjon på halve bredden, med en trehøyde på minimum 3 meter.



Bilde 23: Utsnitt fra plankart Prøven industriområde.

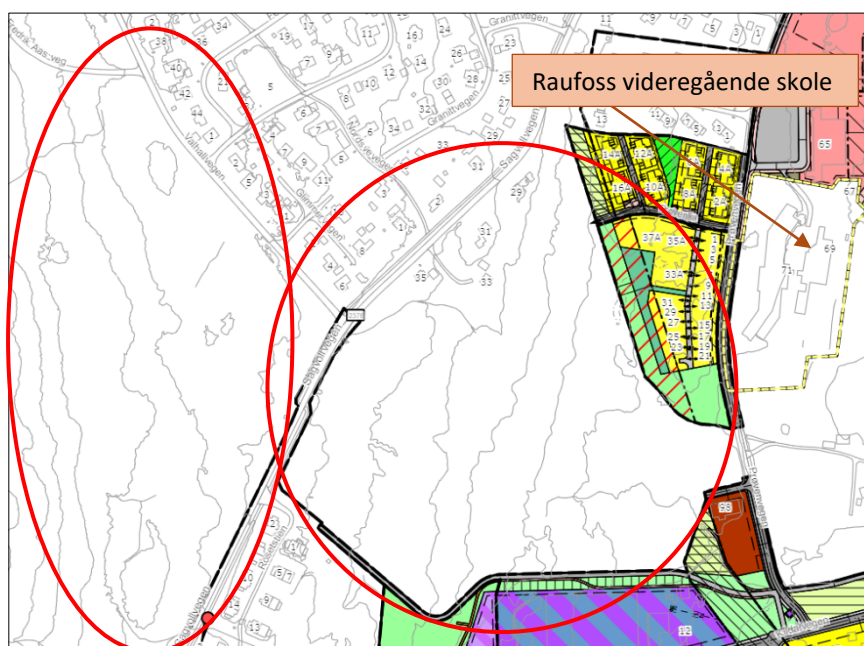
Vestre Toten ungdomsskole, 18.05.2017 – 3443 0529125

Ungdomsskolen er i dag utbygget. Det er etablert gang-/sykkelveier gjennom dette området, med kobling mot sentrum, samt over elven Hunnselva med bro.



Bilde 24: Utsnitt fra plankart for Vestre Toten ungdomsskole.

Igangsatte reguleringsplaner i området		
PlanID	Godkjent	Plannavn
3443 170	-	Raufoss videregående skole



Bilde 25: Oversikt over igangsatte reguleringsplaner i området.

4 PLANTEMA

Formålet med planen er å skape gode, bærekraftige nabolag med mer fellesskap og livsglede. Nordbolig representerer eiersiden, og Nordboligs formingsveileder legges dermed til grunn for utbyggingen.

Planområdet vil være en inkluderende sammenkobling mellom områdene ved skole- og aktivitetsområdene i Raufosskogen, og områdene ved ungdomsskolen og den videregående skolen. Planarbeidene vil ivareta tilknytningen til de eksisterende marka-områdene utenfor og legge til rette for adkomst til friluftsliv og tilgrensende funksjoner samt en forbindelse videre inn til sentrum.

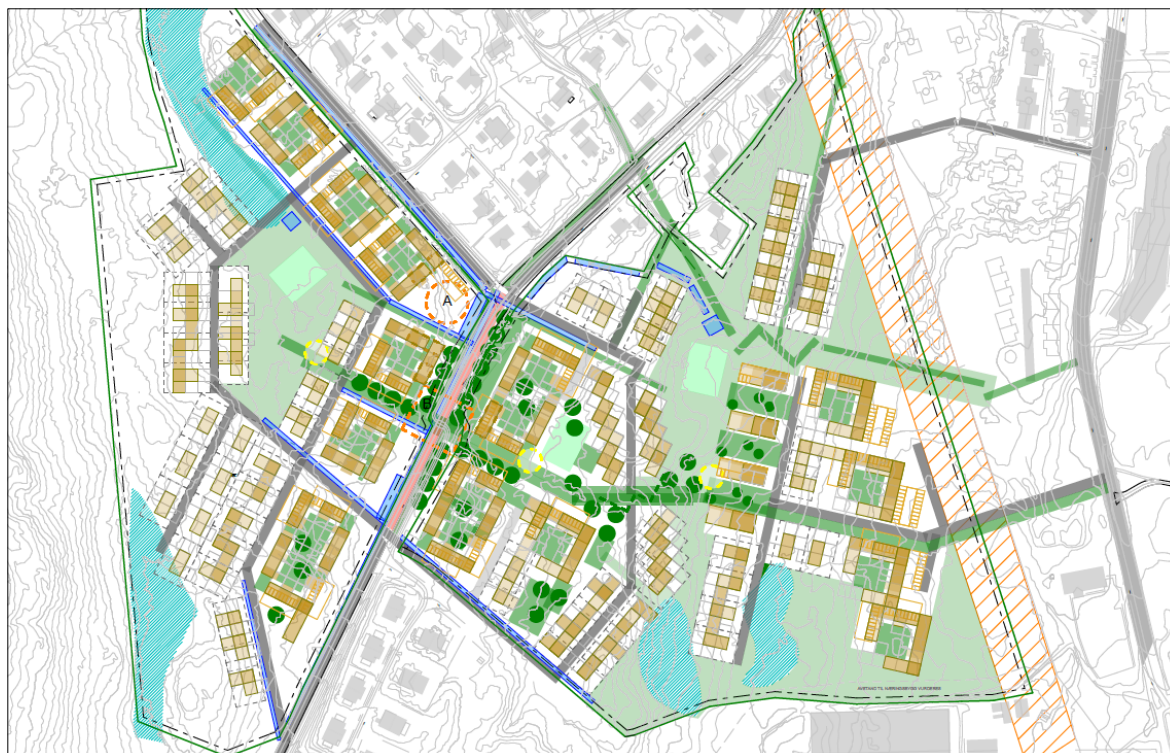
Illustrasjonene som følger planforslaget, er ikke gjort juridisk bindende i planbestemmelsene. Illustrasjonene viser en utbygging som kan foregå trinnvis som byggefelt, i takt med svingninger og behov i boligmarkedet.

4.1 Beskrivelse av tiltaket

Planlagt arealbruk

Utviklingen av planområdet på Lønnbergåsen vil være med å skape et nytt boligområde på Raufoss med sentrumsnær beliggenhet i åpne omgivelser og med gode solforhold.

Det planlegges for utbygging av boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse, blokkbebyggelse, samt frittliggende eneboliger. Det vil etableres ulike adkomster og veier inn til området. Bebyggelsen legges på begge sider og langsetter adkomstveiene, slik at utbygging kan skje trinnvis og i takt med utbygging av teknisk infrastruktur. Grønne korridorer anlegges gjennom planområdet med tilgang til marka og friluftsområdene utenfor. En foreløpig skisse av planområdet er vist i illustrasjonen under.



Bilde 26: Foreløpig skisse av utbyggingsplan for området.

Det planlegges å anlegge et torgareal i sentrum av planområdet, beliggende i krysset mellom Valhallvegen og Sagvollvegen. Skissen i bilde 25 angir en A med stippet sirkel rundt som illustrerer plasseringen. Torget vil fungere som en felles møteplass for beboerne i det nye området, i de nærliggende eksisterende områdene og forbipasserende for øvrig. Møteplassen bør legges til rette for å kunne inneholde en nærbutikk/Brustad-bu, en kafé eller lignende, frisør, fysioterapeut eller andre offentlig/private tjenesteformål. Bussholdeplassene på strekningen vil samles nærmere dette torgarealet, og det må etableres trafikk sikre krysningspunkt mellom BY14 og BY16 over Sagvollvegen.

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelse og anlegg

Foreslåtte utbygging legger opp til et byggeteknisk rasjonelt byggeri, som kan gjennomføres innenfor fornuftige økonomiske rammer i et stramt boligmarked. Det legges opp til mulighet for bruk av tre i både konstruksjoner og kledning. ulike typer boliger planlegges – i form av rekkehus, lavblokker i tunløsning og lamellstruktur, to-tremannsboliger, samt noen eneboliger. Dette vil gi en miks av boligtyper som vil kunne gi et variert tilbud i boligmarkedet og appellere til ulike målgrupper i ulike livssituasjoner.

Illustrasjonene viser et fleksibelt prinsipp med lavblokk i tunformasjon, og småhus kan enten kan bygges som flermannsboliger, boliger i kjede, rekkehus eller lavblokker.

Terrenget faller i hovedsak jevnt ned mot øst og Raufoss sentrum. Samtlige boenheter er orientert mot sydvest, og vil få gode solforhold. Den vestre delen av utbyggingsområdet, og området rundt Sagvollvegen, ligger mest åpent og har best utsyn over omgivelsene. Det er plassert blokkbebyggelse i tunformasjon i østre del. Her er bebyggelsen satt opp slik at «ryggen» vendes mot høyspentledningen, og tunet åpnes opp mot sør og vest som gir gode solforhold. Boligene vil tilstrebes å få både morgensol, formiddagssol og kveldsol inn på private uteoppholdsarealer – balkonger og terrasser. Sol-skyggediagram følger plansaken.

Noen av husrekkene, vil på grunn av et noe fallende terreng, få underetasjer som er delvis gravd inn i terrenget. Dette vil gi hver bolig redusert fasadeoverflate og slik redusert oppvarmingsbehov (reduisert varmetap gjennom yttervegg). Privat uteopphold (terrasser, verandaer o.l. mot sydvest kan alternativt innglasses, helt eller delvis, til vinterhager. Dette vil gi en halvklimalisert sone, som vil fungere som passiv oppvarming av boligene. Det legges opp til mulighet for solfangere på tak, og mulig bruk av fjernvarme. Samlet sett legges forholdene til rette for boliger med et godt energiregnskap.

Det planlegges oppføring av bygg med 1-4 etasjer, og sokkeletasje. Det planlegges en samlet bygningstypologi innen hvert felt.

Byggegrenser – avstand til vei

Byggegrense mot Sagvollvegen er foreslått til 12 meter fra senterlinje vei. Byggegrense mot Valhallvegen og Rosetvegen er 10 meter fra senterlinje vei. Interne veier planlegges med byggegrense på 4 meter fra nærmeste vegformål. Det pågår en diskusjon og vurdering av forholdet mellom gode byrom og hensynet til vide byggegrenser på de interne vegene i planområdet. Det er ønskelig å tillate etablering av boder og mindre installasjoner nærmere vegen, for å danne gode rom

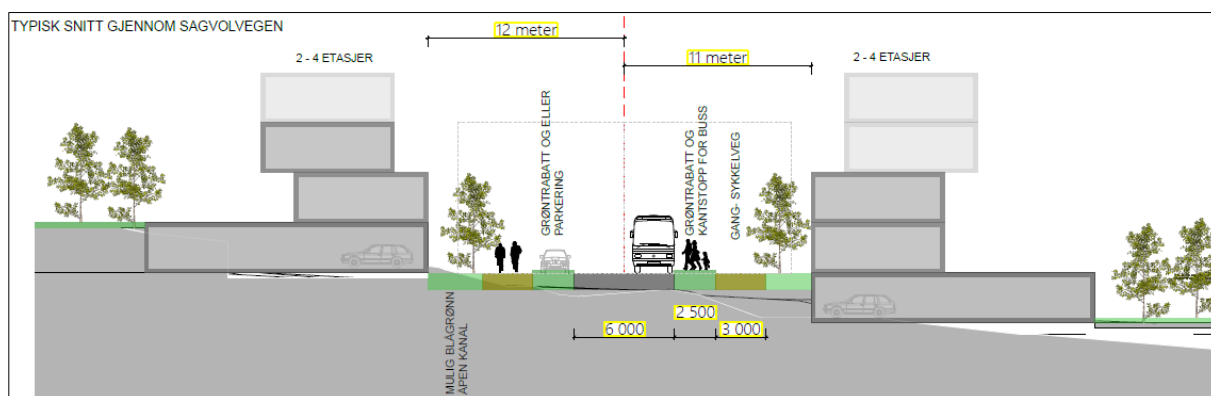
mellom vegen og boligen. I tillegg vil vide byggegrenser langs vegene i det skrå terrenget føre til større terrenginngrep og mer masseflytting.



Bilde 27: Skisse av utbyggingsplan for området A rundt Sagvollvegen og Valhallvegen.



Bilde 28: Skisse av utbyggingsplan for området A rundt Sagvollvegen.



Bilde 29: Snitt som viser en typisk situasjon foreslått langs Sagvollvegen. Sonene inntil vegbanen vil veksle mellom grøntrabatt, kantstopp for buss, samt kantparkering for besøkende til området.



Bilde 30: Illustrasjon som viser et typisk nærmiljø man ønsker å legge til rette for i det sentrale bygget på torget, samt langs veggene som vender mot dette.



Bilde 31: Illustrasjon som viser et typisk nærmiljø man ønsker å legge til rette for inne i enkelte av tunene.

Trinnvis utbygging

Planområdet har en størrelse på ca. 292 dekar og er det siste store, gjenstående ubebygde arealet i Raufoss. Det vil ta mange år å bygge om planområdet med hensyn til marked, etterspørsel og behov. Det bør derfor legges opp til en trinnvis utbygging av feltet. Det kan være naturlig å starte utbygging i området vest for Sagvollvegen (BY16).

Det vil i det videre planarbeidet tas stilling til hvilke områder som planlegges på detaljnivå og hvilke områder som senere må detaljreguleres.

Parkering

Parkering under blokkbebyggelse vil fortrinnsvis anlegges under blokkene. For øvrig legges det opp til parkering under bygg, eller mellom boligene.

Biloppstillingsplasser skal, som følge av kommuneplanen (2012-2023), dimensjoneres slik at de minimum tilfredsstiller minstekravet som er angitt i Byggforsk-serien 312.130. Her angis vanlig bilhold til å være omtrent én bil per bolig (0,8-1,0 i by, og 1,9-1,3 i landkommunene).

Renovasjon og snøopplag

I løpet av planprosessen vil det i samarbeid med Horisont planlegges for etablering av gode renovasjonsløsninger. For flermannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse kan det være hensiktsmessig med en felles avfallshåndtering, eksempelvis i form av Molok-systemer. For frittstående eneboliger bør avfallshåndtering kunne skje på den enkelte eiendom. Internveier må legges til rette for gjennomkjøring eller snuplasser for renovasjonsbil.

Det må legges til rette for håndtering og lagring av snømasser. Håndbok N100 fra Statens vegvesen vil legges til grunn.

Fjernvirkning og terrengtilpasning

Planområdet vil framstå som porten inn til Raufoss sentrum fra Trevatn og Søndre Land. Bebyggelsen vil sees fra deler av Raufoss sentrum og fra østsiden av Raufoss. Bebyggelsen vil fremstå som en ordnet struktur, konsentrert langs, og på begge sider av interne veger. Bebyggelsen vil følge hovedtrekket i landskapet. Bebyggelsen vil bestå av to-fire etasjes blokker og småhus over en-tre etasjer. Flate eller slake saltak kan tekkes med sedum, tre eller andre naturmaterialer, slik at fjernvirkningen fremstår som dempet.

Utsikt

Planområdet vest for Sagvollvegen har best utsiktsforhold. Det tillates to-fire etasjer pluss underetasje. Ettersom det tillates både flate tak og saltak/pulttak vil man gjennom videre prosjektering kunne tilstrebe å avpasse bebyggelsen slik at overliggende boenheter, så langt det lar seg gjøre, vil kunne se over eller gjennom bebyggelsen nedenfor. Takterrasser vil kunne gi mulighet for optimale sol- og utsiktsforhold for samtlige husrekker, som ligger parallelt over hverandre i terrenget.

Boligblokkene nærmest Sagvollvegen, vil der det er nødvendig, utformes slik at boligene får en stille side. Boligblokkene lengst mot øst vender ryggen mot høyspentledningene i nord og øst, og åpner opp mot sør og vest. Dette blir noe motsatt av bebyggelsen for øvrig, som vil få utsikt denne retningen. Det vurderes dithen at utsyn mot den øvrige bebyggelsen i planområdet og tilgang til solrike arealer er mer attraktivt for beboerne.

Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Det planlegges sammenhengende grøntdrag igjennom planområdet som leder inn til de utenforliggende markaområdene. Det er viktig å ivareta natur og grønnstruktur for trivsel og helse.

Det er planlagt ett hovedgrøntområde i vestre del som vil være tilgjengelig for alle boligene. Herfra vil det gå en kobling ut i marka og skogen i vest, hvor det går en rekke turstier. Det planlegges en grønn kobling gjennom områdene, over Sagvollvegen. Det grønne vil tydelig markere krysningen over veien, og gå som en hovedåre igjennom østre del av planområdet. I disse grøntdragene vil det anlegges tursti/gang- og sykkelvei, og en tur her vil være positivt for sanseintrykk og folkehelse. Her vil det legges opp til små møteplasser og grønne lommer.

Et sammenhengende grøntdrag går på tvers igjennom østre del og binder turstien fra vestre del inn mot skoleområdet og videre inn til sentrum. Grøntområdene sør for planområdet trekkes videre inn mellom boligbebyggelsen, og legger kun til rette for gangpassasje gjennom feltet. Det er bevisst ikke anlagt en bilvei gjennom feltet. Dette er for å hindre unødvendig gjennomgangstrafikk og for å sikre at feltet skal være mer trafiksikkert og barnevennlig.

4.3 Tilknytning til infrastruktur

Det må etableres nye adkomstveier og internveier inn i planområdet.

Overvann

Det går en del vannføringer igjennom planområdet som må hensyntas i planarbeidet og ved utbygging. Erfaring tilsier at vannet bør ledes der vannet allerede går. Det planlegges derfor at overvannet hovedsakelig føres i åpne kanaler og bekker igjennom planområdet.

Utbygging av boliger og veier med harde flater vil kunne føre til at det ved snøsmelting og nedbør samles opp store mengder vann, som ellers ville blitt fordrøyet i terrenget med skogsbunn. Det må derfor i planarbeidet gjøres nærmere undersøkelser for hvordan overvannet skal håndteres.

Det foreligger også noen lokaliteter med myr- og sumpskogsmark innenfor planområdet. Så langt det lar seg gjøre vil disse også hensyntas i planleggingen av feltet. Her vil overvannet kunne samles og fordrøyes.

Fjernvarme

Det planlegges i utgangspunktet ikke for påkobling mot fjernvarmeanlegg, da det ikke foreligger noen utbyggingsplaner om dette på nåværende tidspunkt. Det er flisfyringsanlegg ved Raufoss videregående skole som boliger på vestsiden av Prøvenvegen er tilkoblet. Det kan være mulig at flere boliger kan kobles til dette anlegget. Det kan legges til rette for andre klimavennlige løsninger som solfangere på tak.

Hensynssoner

Det vil bli anlagt hensynssoner langs høyspentledningen i øst som må hensyntas i planarbeidet og utbyggingen av området.

4.4 Boligbygging og bokvalitet

Planarbeidet skal sikre varierte bomiljøer og boligtyper, samt vurdere arealer for nye boformer og kreative løsninger. Det legges opp til å invitere til sosial kontakt, samt felles løsninger og funksjoner

innenfor planområdet. Det planlegges felles møteplasser og uteoppholdsarealer på mikro, meso og makro nivå.

Mikro-nivå

Leilighetene planlegges oppført i tun, da dette ansees som en samlende og inkluderende byggemåte. Hvert tun vil få felles adkomst og noen vil få felles inngangsparti, samt grøntarealer og felles uteoppholdsarealer. Slik vil det være mulighet for sosial kontakt med naboer i samme bebyggelse. Dette inviterer til sosial interaksjon på mikro-nivå.

Meso-nivå

Det legges opp til muligheten for fellesfunksjoner langs planlagte grøntområder, i form av felles møteplasser, lekeplasser, gang- og sykkelsti eller annet. Her vil det være mulighet å komme i kontakt med naboer som bor i omkringliggende bebyggelse.

Makro-nivå

Miljøgaten og torget som planlegges i krysset ved Valhallvegen og Sagvollvegen, er tiltenkt som en møteplass for alle beboerne i planområdet, samt befolkningen for øvrig, og spesielt fra nærliggende bebyggelse. Her planlegges det fellesfunksjoner for beboerne i form av privat/offentlig tjeneste – eksempelvis fysioterapeut, fotterapeut, frisør etc., samt en kafé og/eller nærbutikk/Brustad-bu.

Planen legger til rette for leilighetstyper som henvender seg til folk i ulike aldersgrupper og livssituasjoner – i tråd med prinsipper for aldersvennlig stedsutvikling og regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (Connected Living). Mindre boenheter tenkes tilrettelagt for førstegangsetablerere, samt studenter og enslige. Den øvrige småhus- og eneboligbebyggelsen legges til rette for barnefamilier. Planen legger også til rette for oppføring i flere byggetrinn, noe som kan gi forutsigbarhet og god prosjektstyring for utbygger.

Fellesfunksjoner i tråd med konseptet Connected Living, kan også eksempelvis plasseres i enkelte boligblokker slik at en sosial møteplass vil være tilgjengelig og enkelt å nå fra ulike boliger.

Aldersvennlig stedsutvikling – Connected Living

Det er naturlig å legge prinsippet om aldersvennlig stedsutvikling/Connected Living til grunn. Dette bør trolig løses i hvert enkelt byggetrinn/-felt. I tråd med dette skal det etableres fellesskapsløsninger som de fremtidige beboerne kan dra glede og nytte av. Avstanden mellom yttergrensene antas å være for stor til at det kan etableres ett felles bygg som skal disponeres av hele utbyggingsområdet. Dette prinsippet går også hånd i hånd med bestemmelsen om universell utforming og tilgjengelighet i et område. Hvor alle skal ha mulighet til de samme funksjonene. En andel av boligene vil være utformet i tråd med disse prinsippene.

Begrepet «Aldersvennlig stedsutvikling» er et nasjonalt begrep og program som baserer seg på de samme verdier og mål som den mer lokale Gjøvikregionmodellen Connected Living. Dette handler grunnleggende sett om å skape fysiske omgivelser som gjør det mulig for eldre å være aktive samfunnsdeltakere så lenge som mulig, også til tross for dårligere helse. Framover bør utvikling av bomiljøene foregå med tanke på økt tilrettelegging av fellesskapsløsninger og møteplasser i lokalmiljøet hvor generasjoner kan bo om hverandre og ha mulighet for kontakt og frivillig kunne hjelpe hverandre.

4.5 Universell utforming

Terrenget er hovedsakelig skrånende og det er stedvis krevende å tilpasse til universell utforming og tilgjengelighet. Fra vestre til østre del av BY14 er det noe helling, og en universelt utformet gang- og sykkelvei vil være krevende å få til her.

Leiligheter i blokkbebyggelse vil kunne tilfredsstille tilgjengelighetskravet med heis. Boliger som blir liggende i helling på nedsiden av interne veier vil få inngang til hovedplan som blir beliggende i 2. etasje. Disse boligene kan som en generell regel gjøres tilgjengelige, så lenge man kan sikre trinnløs adkomst til renovasjon, biloppstillingsplass og privat uteopphold. Boliger som blir liggende på oversiden av interne veier vil ofte få adkomst inn i underetasje, og disse vil normalt ikke være mulig å planløse for alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

4.6 Kvaliteter innenfor og utenfor planområdet

Like utenfor planområdet befinner det seg flotte turstier og løypenett. Disse områdene er mye brukt av lokalbefolkningen. Gjennom planområdet går det stier som leder ut til disse turstiene og som vil ivaretas i størst mulig grad i planarbeidet. Lønnberget hoppsenter ligger også like utenfor planområdet. Området benyttes av skihoppere i ulike aldre og mange benytter seg også av trappene til trening.

Det er kort avstand til barneskole og barnehage, og ungdomsskole og videregående skole befinner seg like utenfor planområdet. I samme område som barneskole og barnehage (Raufosskogen) befinner det seg også ulike aktivitetstilbud i form av badeland/svømmebasseng, fotballbaner og skistadion med treningsløyper. Her er det også avsatt et område som er regulert til bowlinghall. Til disse områdene er det etablert gang- og sykkelveg.

Nærhet til sentrum er også av positiv karakter og utvikling/bygging inntil allerede utbygde områder vil være i tråd med bærekraftig tankegang. Flere vil være med å benytte seg av de allerede eksisterende tilbudene som butikker, sosiale institusjoner og sentrumsfasiliteter. Avstanden til sentrum er antakeligvis ikke kort nok til å gjennomføre nødvendige og regelmessige innkjøp uten bil, men kan være med på å redusere reiselengden. Det er også etablert kollektivtilbud fra Sagvollvegen som kan være et aktuelt transportmiddel for mange, og hvor det kan vurderes hyppigere avganger i framtiden.

Raufoss industripark ligger ca. 2,5 km nord for planområdet og består av ca. 50 ulike bedrifter med til sammen omtrent 2500 ansatte. Dette området er en ressurs for byen og kommunen og det er viktig å etablere attraktive boligområder i nærheten av dette området.

Industrifeltet på Prøven, like i nærheten av planområdet, rommer også opp imot 200 arbeidsplasser.

Miljø og naturmangfold

Med tanke på de fremmede, skadelige artene som er registrert i planområdet, bør det utarbeides en tiltaksplan med nødvendige spredningshindrende tiltak, for å sikre korrekt vegetasjons- og massehåndtering i anleggsfasen.

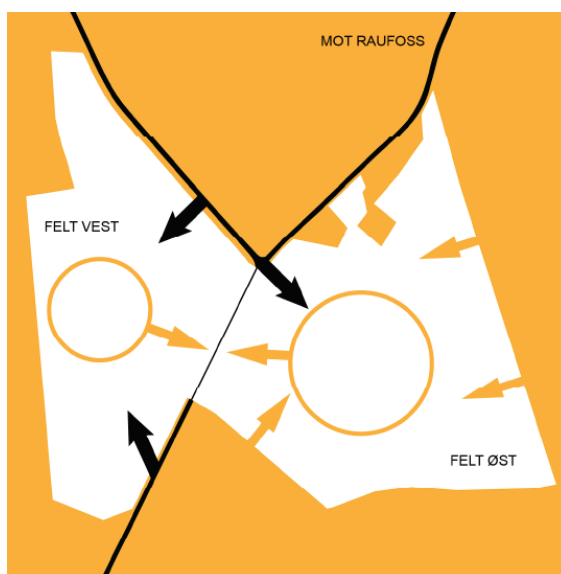
4.7 Mobilitet, gatebruk og byrom

Spennende og attraktive uteområder tiltrekker folk og bidrar til et levende sentrum, trivsel og økt sosial bærekraft.

Kommunen har satt i gang prosess for Areal og transportplan Raufoss 2040, og har klare mål for å redusere trafikk og bilbruk i sentrum. Herværende planarbeid vil legge til rette for at de framtidige beboerne i planområdet vil kunne bidra for å nå dette målet. Det er allerede etablert gang- og sykkelveg inn til sentrum og til fabrikkområdet. Ved å legge til rette for at flere benytter muligheten for å gå og sykle vil dette være et positivt tilskudd i retning for å nå målet. Det går også buss langs Sagvollvegen, som nevnt i forrige avsnitt, og det følger av kommuneplanen at det lokale kollektivtilbudet generelt skal bedres, slik at flere vil benytte seg av dette som transportmiddel.

Planområdet er i underkant av 2 km unna sentrum og er i en slik avstand at det kan være hensiktsmessig å etablere en liten nærbutikk/Brustad-bu. Slik vil beboerne i planområdet, og beboerne i de etablerte boligområdene rundt, kunne spare både seg selv og miljøet for bilturen inn til sentrum for den regelmessige handleturen. I stedet vil de kunne gå på butikken.

Et torgareal i krysset mellom Valhallvegen og Sagvollvegen vil få en sentral plassering midt i utbyggingsområdet, og samtidig være tilgjengelig for eksisterende bebyggelse. Folk som går fra området i Raufosskogen, gjennom planområdet og mot ungdomsskolen etc. vil også kunne nås. Et slikt torg med nærbutikk/Brustad-bu, eksempelvis en kafé, frisør, fysioterapeut eller lignende, samt et fellesrom for planområdets beboere, vil være med å styrke attraktiviteten og bokvaliteten i området. Dette vil bli et samlingspunkt både for beboerne i området, beboerne i nærområdet for øvrig og forbipasserende.



Bilde 32: Illustrasjon av samlingspunkter i planområdet.

Det planlegges tiltak for å redusere trafikkhastigheten på Sagvollvegen. Dette for å sikre en tryggere kryssing av veien og for å redusere støy i området. Krysningspunktet må være oversiktlig og tydelig markert både for bilister og myke trafikanter for å sikre en harmonisk involvering av begge parter. Eksempelvis kan det anlegges stein for å markere overgangen eller opphøye felt. De allerede eksisterende bussholdeplassene vil samles nærmere torgarealet for å skape en bedre tilgjengelighet. Dette vil også føre til et mer yrende liv.

4.8 Klima og klimaendringer

At klimaendringer vil medføre mer ekstremvær og nedbør i framtiden gjør håndtering av overvann og flom svært aktuelt. Utbygging av skogbunn til bebygde og tette arealer stiller strengere krav til håndtering av overvann. Det må i den forbindelse vurderes hvilke hensyn/tiltak som kreves for å håndtere dette i tiden som kommer. En mulighet kan være fordrøyning og bruk av regnbed i uteområder.

Vann kan også benyttes som en ressurs og et positivt opplevelseselement i utearealene, som for eksempel åpne bekker, vannspeil el. Konklusjonene for dette vil videreføres i plankart og bestemmelser.

Etter en kartlegging av naturmangfold i området, ble det registrert områder med myr- og sumpskogsmark. Disse områdene vil bli ivare tatt på best mulig måte i det videre planarbeidet og utbyggingen for å ivareta naturmangfoldet.

Nye grøntstrukturer som skal opparbeides/tas vare på, bør bindes opp mot de største områdene med myr- og sumpskogsmark. Det bør også undersøkes om det er mulig å la grønne korridorer slynge seg gjennom bebyggelsen, slik at større felles utearealer bindes naturlig sammen. Slike korridorer må gjerne følge terrengets naturlige topografi. Grøntstrukturene kan tjene som bindeledd over Sagvollvegen og knytte feltene sammen. Hvis mulig, vil det være naturlig å la grøntstrukturene følge eventuelle flomveier som viser seg gjeldende i planområdet.

Å prioritere grønne lunger fremfor parkering må sees i et framtidsperspektiv: Dersom det etableres mange boenheter, vil for eksempel samkjøring og delingsøkonomi av typen Nabobil eller tilsvarende, være realistisk. Visuelle og strukturelle forbilder kan være Kingo-husene i Helsingør og Skjettenbyen i Lillestrøm kommune.



Bilde 33 og 34: Bilde av Kingo-husene til venstre (wikipedia.no), og av Skjettenbyen i 1975 til høyre (landeide.no)

Gode gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdene, og i tilknytning til eksisterende traséer er også viktig å etablere – i sammen med krav til sykkelparkering. Mange bruker områdene som er beliggende utenfor til trening og rekreasjon, og en forbindelse til skole og sentrum gjennom planområdet vil være positivt og nødvendig.

4.9 Kulturminner og kulturmiljøer

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marka gjøres kjent med denne bestemmelse.

Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Undersøkelsesplikten etter lov om kulturminner § 9 skal oppfylles før områdeplanen kan vedtas.

Det ble gjennomført arkeologiske undersøkelser 18. og 19. august 2022. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Av nyere tids kulturminner er kraftledningen Vinstralinna påpekt som viktig bevaringsverdig kulturminne.

4.10 Estetikk og arkitektur

Byggeskikk og estetikk er viktige elementer som skal inkluderes i planarbeidet. Materialbruk, utforming, fasade, farger, beplantning mv. skal belyses nærmere.

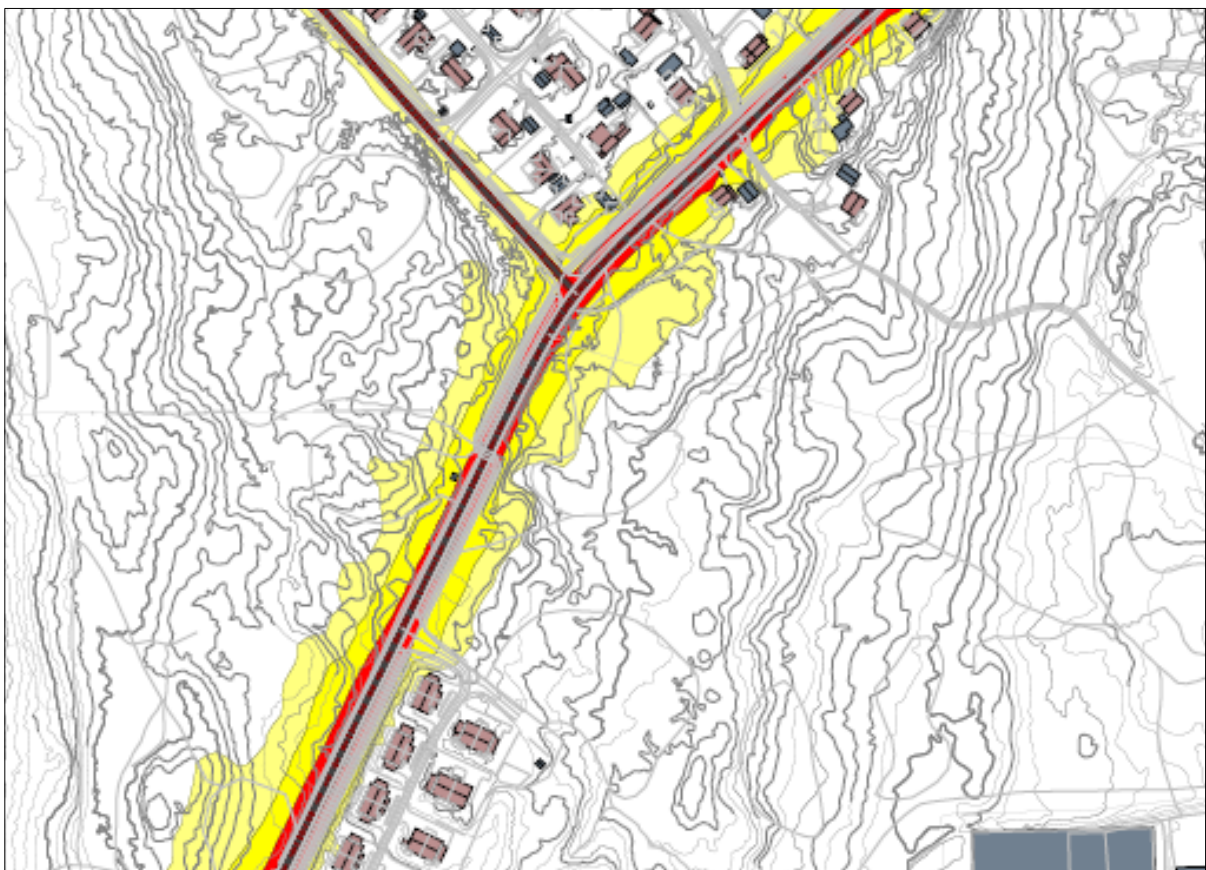
4.11 Støy og luftkvalitet

Planområdet deles i to av fv. 2367 / Sagvollvegen som er en støykilde i form av trafikk. I forbindelse med tilrettelegging av boligbygging skal aktuelle støysoner utredes nærmere. Eventuelle støyreduserende tiltak må innarbeides i planbestemmelsene.

Prognosesituasjon for 2040 tilsier en støysituasjon som er illustrert i bilde nedenfor. Illustrasjonen viser et framtidig støybilde uten utbygging av planområdet. En utbygging av planområdet vil antakelig medføre en ytterligere økning av støynivået.

Bebyggelsen ønskes anlagt nære veien som et fartsreduserende og støyreduserende tiltak i seg selv. I forbindelse med dette må det legges til rette for en stille side for hver av boligene som blir berørt av støysonen. Byggemåte og -materialer kan også bidra til å redusere støy.

Det er lite trolig at luftforurensing er et problem.



Bilde 35: Illustrasjon av støysituasjon i 2040 uten utbygging av området 1,5 meter over terreng. Fra Asplan Viak.

5 KONSEKVENsutREDNING OG METODE

5.1 Metode for konsekvensutredningen

Analysene vil basere seg på eksisterende dokumentasjon og kjente forhold.

Det beskrives først et 0-alternativ med referanseår ved forventet realisering av planforslaget.

Deretter gjøres det vurderinger av verdi, omfang og konsekvens opp mot 0-alternativet.

I verdi- og omfangsvurderingen vil det bli gjort faglige vurderinger og utøvelse av skjønn. Analysen for forslag til arealbruksendring omfatter en kort presentasjon av faktagrunnlag med blant annet kart over området, samt en kort beskrivelse. Deretter vurderes konsekvensene av foreslått arealdisponering i forhold til ulike tema.

Konsekvensene av forslaget blir vurdert i forhold til følgende tema der det er seks fagtema som berører miljø og fem temaer som berører samfunn.

Miljø:

- Forurensning (klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)
- Støy
- Sikring av jordressurser (jordvern)
- Naturmangfold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv

Samfunn:

- Transportbehov
- Teknisk infrastruktur
- Befolkningsutvikling og tjenestebehov
- Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet
- Forholdet til strategi for fremtidig arealbruk

Det vil bli redegjort for hvilke vurderinger som ligger til grunn for fastsetting av verdi og omfang, som danner grunnlag for å vurdere konsekvensene arealbruksendringen har for de ulike fagtemaene som er kategorisert under miljø. De ulike fagtemaene kategorisert under samfunn lar seg ikke vurdere på tilsvarende måte i forhold til verdi og omfang, men konsekvensene blir vurdert etter tilsvarende skala som for miljøtemaene.

Med **verdi** menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er. Verdien er knyttet til goder eller ressurser som man ønsker å bevare for framtiden

Med **omfang** menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av denne endringen.

Med **konsekvens** menes en avveining mellom de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre.

Tabellen nedenfor synliggjør metodikken og sammenhengen mellom vurdering av verdi, omfang og konsekvens for miljøtemaene.

OMFANG	VERDI	Liten	Middels	Stor
Stort positivt		++ Middels positiv konsekvens	+++ Stor positiv konsekvens	++++ Meget stor positiv konsekvens
Middels positivt		+ Liten positiv konsekvens	++ Middels positiv konsekvens	+++ Stor positiv konsekvens
Lite positivt		+ / 0 Liten / ubetydelig konsekvens	+ Liten positiv konsekvens	++ Middels positiv konsekvens
Intet omfang		0 ubetydelig	0 ubetydelig	0 ubetydelig
Lite negativt		- / 0 Liten / ubetydelig konsekvens	- Liten negativ konsekvens	-- Middels negativ konsekvens
Middels negativt		- Liten negativ konsekvens	-- Middels negativ konsekvens	--- Stor negativ konsekvens
Stort negativt		-- Middels negativ konsekvens	--- Stor negativ konsekvens	---- Meget stor negativ konsekvens

Verdivurderingen er basert på en tredelt skala: liten, middels og stor.

Omfangsvurderingen er basert på en syvdelt skala: stort positivt, middels positivt, lite positivt, intet omfang, lite negativt, middels negativt og stort negativt.

Konsekvensvurderingen er også basert på en niddelt skala: meget stor positiv (++++) konsekvens, stor positiv konsekvens, middels positiv konsekvens, liten positiv konsekvens, ubetydelig konsekvens (0), liten negativ konsekvens, middels negativ konsekvens, stor negativ konsekvens og meget stor negativ konsekvens (----).

I tabellene i selve konsekvensvurderingen vises konsekvensene med fargekode og +, 0 og – som vist i tabellen ovenfor. I tillegg suppleres dette med en kommentar som forklarer konsekvensvurderingen.

5.2 Tema som skal konsekvensutredes

Det alt vesentligste av områdereguleringen vil være i henhold til overordnet plan (Kommuneplanens arealdel), og derfor forventes det ikke være behov for utredning av denne planen i sin helhet. Det vil likevel være enkelte forhold som ønskes å endre i forhold til overordnet plan, og dermed vil det bli foretatt en enkel utredning av disse konkrete temaene.

Formål for forretning

Det er ønskelig å legge til rette for en mindre lokalbutikk innenfor området. Det planlegges primært for etablering av en butikk på inntil 100m² forretningsareal, en såkalt «Brustad-bu». Det er ønskelig at en slik forretning skal være et lokalt tilbud som en nærbutikk, der man kan gå ned på hjørnet og handle nødvendige supplerende varer, i stedet for å ta bilen inn til Raufoss sentrum.

Det skal gjøres vurderinger av handelsomland, påvirkning på Raufoss sentrum, og lokal påvirkning innenfor planområdet. I tillegg blir det gjort vurderinger av konsekvensutredningstemaene, nevnt under Miljø og Samfunn i beskrivelsen av metodikk over.

Offentlig og privat tjenesteyting

Det vil være ønskelig å legge til rette for mindre og enklere service som kafé, frisør, rom for bytte av brukte ting og varer, og lignende.

Det vil bli gjort en vurdering av denne etableringen i henhold til konsekvensutredningstemaene, nevnt under Miljø og Samfunn i beskrivelsen av metodikk over.

Endring av formål LNFR

I østre del av planområdet er det noe areal som ligger inneklemt mellom Prøvenvegen, BY14 og næringsområder i sør. Det er ønskelig å anlegge en adkomstveg gjennom dette området, fra Prøvenvegen, for å sikre adkomst til nedre del av BY14, og samtidig som det sikres et sentralt bilfritt grøntområde gjennomfeltet.

Det vil bli gjort en vurdering av denne endringen i henhold til konsekvensutredningstemaene, nevnt under Miljø og Samfunn i beskrivelsen av metodikk over.

Det vil bli gjort vurdering underveis i prosessen om temaene skal utredes i henhold til foreslåtte metodikk over, eller om det blir gjennomført en beskrivelse av omfang og konsekvenser som en del av planbeskrivelsen.

5.3 Risiko og sårbarhet

Det vil utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planarbeidet. Denne vil følge som vedlegg i eget dokument til planprogrammet.

5.4 Avbøtende tiltak

Der hvor konsekvensutredningen eller risiko- og sårbarhetsanalysen avdekker negative konsekvenser eller uakseptabel risiko, vil det bli avklart behov for avbøtende tiltak. De avbøtende tiltakene vil bli listet opp i de ulike analysene. Tiltakene vil videre bli beskrevet i planbeskrivelsen, samt hjemlet i planbestemmelsene, med nødvendig sikring i rekkefølgebestemmelser.

5.5 Økonomiske forhold og gjennomføringsavtaler/utbyggingsavtaler

Det kan være aktuelt med forhandlinger om utbyggingsavtale med Vestre Toten kommune, samt muligens med Innlandet fylkeskommune. Detaljer rundt dette vil bli avklart som en del av den videre planprosessen.

6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

6.1 Organisering

Planarbeidet utføres av Asplan Viak AS på vegne av Lønnberget Utvikling AS. Siden det skal foretas en områderegulering er det Vestre Toten kommune som er initiativtaker til planen.

Asplan Viak AS skal styre og lede planprosessen, og vil utarbeide nødvendige plandokumenter i samråd med kommunen og sikre nødvendig koordinering mellom de involverte aktørene. Vestre Toten kommune involveres gjennom møter og koordinerer internt.

Kommunens planutvalg vil stå for første gangs behandling av planen. Planforslaget skal så legges ut på offentlig ettersyn. Deretter skal et eventuelt bearbeidet planforslag legges fram til kommunestyret på ny.

6.2 Medvirkning

Medvirkning i planarbeidet skal følge de krav som er satt i plan- og bygningsloven.

Det er utarbeidet en medvirkningsplan som beskriver framdrift og metode for medvirkning.

6.3 Framdriftsplan

Tabell 1 viser forventet fremdrift:

PROSESS OG MEDVIRKNING	FORVENTET FREMDRIFT
Medvirkning (Informasjonsmøte, workshop eller annen form for medvirkning legges inn i prosessen der det planlegges.)	Se egen medvirkningsplan.
Fase 1: Planprogram utarbeides	November 2020 – februar 2021
Varsling om oppstart av planarbeid	Mars 2021
Høringsperiode for planprogram	April - mai 2021
Oversendelse til arealplan	Januar 2023
Fase 2: Planprogram fastsettes	Mars 2023
Fase 3: Planforslag utarbeides	Mars – juni 2023
Dialogfase	Juni - september 2023
Oversendelse til arealplan	Oktober 2023
Fase 4: Offentlig ettersyn	November – januar 2024
Merknadshåndtering	
Fase 5: Planforslag bearbeides for 2. gangs politisk behandling	Februar 2024
Oversendelse til arealplan	Mars 2024
Fase 6: Politisk vedtak	April 2024