

NOTAT

Til:	Vestre Toten kommune v/arealplan
Oppdragsgiver:	Madsen Drift AS
Plankonsulenter:	Einar Nordengen og Hans Olav Egge
Emne:	Vurdering av tomtealternativer for ny lokalisering for Madsen Drift AS.
Dato:	11.12.2025

Om selskapet

Madsen Drift AS ble etablert i 2020, og eies av Simen Madsen. Tidligere ble firmaet drevet som et enkeltmannsforetak med kunder hovedsakelig i privatmarkedet. Fra høsten 2018 satset selskapet på proffmarkedet og har nå større og mange faste kunder.

Virksomheten tilbyr drift og vedlikehold av grøntanlegg, veier og eiendom. Herunder, brøyting, graving, kantslått, vegetasjonsrydding, grøntanlegg og trafikkdirigering med oppdrag fra Oslo i sør til Gudbrandsdalen i nord. Blant annet har selskapet avtale om drift av grøntanlegg på Rv4 og vintervedlikehold på deler av Rv 4, inkludert skiltvedlikehold, stikkrenner og brøyting.

I 2024 omsatte Madsen Drift AS for 10 millioner kroner, og oppdragsmengden øker fortsatt. Selskapet er kåret til Gasellebedrift. I 2025 vil omsetningen ende på 13 millioner og forventet omsetning for 2026 vil være 16 millioner. Selskapet sysselsetter 7 årsverk, med tillegg for innleid hjelp ved behov. Dette utgjør 14-15 personer totalt.

Madsen Drift setter høye krav til seriøsitet, hms og lønn, og er StartBANK registrert. Madsen Drift har hatt samarbeid med NAV Vestre Toten og selskapet jobber nå med å bli lærling bedrift. Med andre ord er selskapet en seriøs og raskt voksende bedrift som bidrar til lokal verdiskaping og lokale arbeidsplasser.

Hvordan arealbehovet løses i dag

Selskapet leier i dag et kontor på Jaren, som også fungerer som møterom/fellesareal for de ansatte og en garderobe. Utendørs leier selskapet 10 oppstillingsplasser og en 20-fot container for oppbevaring av utstyr.

Arealene ved Jaren er ikke nok til å dekke bedriftens samlede lagringsbehov. Det resterende arealbehovet er i dag løst ved å ta i bruk arealer tilknyttet Madsen egen gård, i Amliesgutua 3 på Einastrand. Her bruker selskapet deler gårdens arealer til lagring av utstyr, slik som dekk, hengere, traktorer, plenklippere og annet utstyr som hører til i driften.

Selskapet er i ferd med å vokse ut av dagens lokaliseringer, både på Jaren og på Madsen sitt eget gårdsbruk. En videreføring av dette er lite hensiktsmessig i forhold til logistikken for virksomheten. Det er tungvidt å ha maskiner og utstyr fordelt på to lokaliseringer.

Dette kan illustreres gjennom at gårdsbruket ikke egnet til å utføre service og reparasjoner, selv om utstyret oppbevares der. Det som i dag gjøres i praksis er å ta med utstyr fra gården til lokalet på Jaren, slik som for eksempel ved bytte av dekk på traktor. Først lastes disse opp på Madsens gård med en hjullaster, før de fraktes til Jaren og lastes av der. Etter hjulbytte lastes det samme dekkene som er tatt av opp igjen på Jaren, før de kjøres tilbake til gården, hvor de lastes av og oppbevares til de skal brukes igjen neste sesong. Denne interne logistikken er ineffektiv, og tidkrevende og lite fremtidsrettet.

Arealbehov for fremtiden

Selskapet ønsker å etablere seg på en tomt med tilstrekkelig størrelse og som selskapet selv har mulighet til å eie. Eierskap til egen grunn gir forutsigbarhet og mulighet for langsiktig planlegging og investeringer.

Det er viktig med en lokalisering som kan utvikles i takt med bedriftens behov, og som kan dekke arealbehov både kort og lang sikt, og som har en hensiktsmessig plassering ut i fra de arbeidsoppgavene selskapet skal løse:

- I første rekke har selskapet et stort behov for en oppstillingsplass og noe enkelt lager under tak. Dette vil forenkle arbeidsrutinene betydelig og redusere behovet for mellomlagring av maskiner og utstyr i Amliesgutua 3. Dette vil dekke behovet i 3 år.
- 3-5 år frem i tid vil det være behov for et større kaldt lager.
- Fra 5-10 år vil det bli behov for driftsbygg med verksted og kontor/personalrom.

Lokaliseringskriterier

Ved relokalisering av sin virksomhet peker Madsen Drift AS på følgende viktige lokaliseringsforutsetninger:

1. Nærhet til overordnet vegnett: Som følge av at selskapet har som hovedoppgave å drifte og vedlikeholde veganlegg (hovedveger), er det behov en lokalisering som både ligger i senter av selskapets driftsområde, samt med nærhet til overordnet vegsystem. Dette vil i praksis si riksveg 4. Nærheten til overordnet vegnett er svært viktig, for å redusere internkjøring så mye som mulig og bidra til en rasjonell arbeidshverdag.
2. Tilstrekkelig størrelse: Forventet fremtidig arealbehov er 10-15 dekar. Ved relokalisering av virksomheten er det også viktig for selskapet å finne en løsning som er langsiktig. Dette for å unngå å måtte flytte igjen om 3–5 år når behovet for ny bebyggelse oppstår.
3. Nærhet til bedriftens kjerneområde: På grunn av lokal tilknytning og nærhet til bosted for ansatte, ønsker selskapet primært ikke andre lokaliseringalternativer utenfor Vestre Toten kommune, slik som Gjøvik eller Gran kommuner. Selskapet har god tilknytning til Vestre Toten kommune og ønsker å vokse videre i egen kommune. Det er lite ønskelig å flytte ut av kommunen for å oppnå ønsket arealbehov.

Hvilke alternativer finnes, og hvilke alternativer er vurdert:

Madsen Drift AS har sammen med næringssjef i Vestre Toten kommune gjennomført en tomteanalyse for å kartlegge mulige lokaliseringsalternativer. Her er både tilgjengelige kommunale næringsområder og private næringstomter til salgs vurdert. Det er gjennomført et bredt søk etter arealer som i henhold til kommuneplan og vedtatte reguleringsplaner. Tomteanalysen er utgangspunktet for gjennomgangen av tilgjengelige arealer, disse vises på de påfølgende sidene.

Før disse presenteres er det også relevant å vurdere 0-alternativet, som er en videreføring av dagens situasjon, dersom det ikke oppnås andre alternativer.

0-alternativet- Videreføring av dagens situasjon:

Som omtalt innledningsvis er selskapet i ferd med å vokse ut av dagens lokaliseringer, både på Jaren og på eget gårdsbruk. En videreføring av dette er lite hensiktsmessig i forhold til logistikken for virksomheten. Det er tungvidt å ha maskiner og utstyr fordelt på to lokaliseringer.

En videreføring av dagens situasjon vil klart hemme veksten i bedriften og muligheter for videre utvikling.

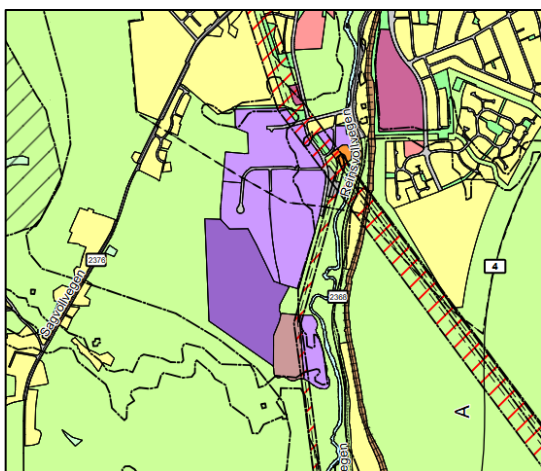
Kartlegging av tomtealternativer

Hovedkriteriet for selskapet ved relokalisering av virksomheten, er nærhet til overordnet vegsystem. Riksvegen 4 går igjennom hele Vestre Toten kommune, fra grensen i nord, til grensen i sør. Det er primært i tilknytning til Raufoss og Reinsvoll det både er etablert næring og er arealer for fremtidige utvidelser finnes, og det er langs denne aksen det er kartlagt muligheter. Under presenteres de ulike alternativene som er kartlagt:

Næringsareal ved Raufoss

Raufoss industripark

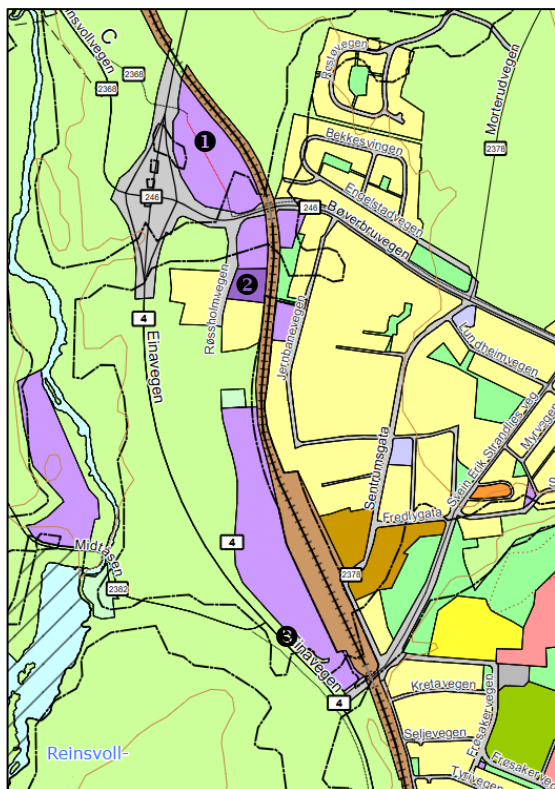
Raufoss Næringspark har vært gjenstand for en omfattende utvidelse mot nord. Dette er næringsområder som i stor grad er forbeholdt Nammo og øvrige leietakere i næringspark. Virksomheten til Madsen Drift AS er av en slik karakter at det ikke passer å samlokalisere den med Raufoss industripark.



Prøven

Utvidelsesområdet på Prøven er på ca. 120 deker. Området er primært i privat eie, men en mindre del i nord eies av Vestre Toten kommune. Det er stilt krav om ny adkomst fra Reinsvollvegen før det nye næringsområdet kan tas i bruk. I praksis innebærer dette omfattende rekkefølgekrav, noe som gjør at det hovedsakelig er større aktører som har mulighet til å etablere seg i området. Rekkefølgekravene medfører også betydelige tidsmessige konsekvenser, og området vil derfor ikke kunne dekke Madsen Drift AS sitt arealbehov på kort sikt.

Figur 1, Nytt og eksisterende næringsarealer avsatt ved Prøven industriområde.



Figur 2, Utsnitt fra kommuneplanens arealdel, men eksisterende og nye næringsarealer på Reinsvoll.

Næringsarealer ved Reinsvoll

Ved eller nært planfri kryssing på Reinsvoll mellom Riksveg 4 og Bøverbruvegen finnes ledig næringstomter, både ferdig regulert og avsatt i kommuneplanen.

Fordelen med næringsarealene på Reinsvoll sett opp mot næringsarealene på Raufoss, er at næringsområdene på Reinsvoll kan betjenes rasjonelt via ny Riksveg 4. Virksomhetene her avlaster gjennom dette næringsarealene nært Raufoss sentrum, der mye av den økte aktivitet til og fra næringsparken må gjennom Raufoss sentrum.

Roksvoll øst (1)

Dette er et næringsområde regulert i 2014. Området kan benyttes til kontor, håndverksbedrifter, lager, bil- og maskin- forretninger. For næringsområde N1 innenfor denne planen tillates ikke utendørs lagring mot sør og vest, mens for område N2-3 tillates ikke utelagring mot vest.

Innenfor området har Profil Grafisk og Vestre Toten Boligstiftelse etablert seg. Det vurderes at reguleringsplanen ikke fullt ut gir åpning for virksomhet av Madsen Drift sin karakter, da selskapet har behov for en stor grad av utelagring av utstyr på tomte. Den viktigste grunnen til at området ikke kan benyttes er imidlertid at gjenværende ledig tomteareal på området er eid av Coop Innlandet Eiendom AS, gjennom selskapet Reinsvoll Eiendom AS. Tomta er ikke til salgs og Coop har over lengre tid jobbet med egne planer for utvikling av eiendommen.

Nytt næringsområde på Reinsvoll, N2 (2)

Området kalt N2 er innlemmet i forslag til ny kommuneplan. Det har en utstrekning på 5,3 dekar, og er i privat eie. Området har tidligere vært skog og er ikke opparbeidet. Dette området har en gunstig beliggenhet med tanke på virksomhetens logistikk, og vil ha lett tilgang til og fra overordnet vegnett. Tomta oppfyller kriteriene for nærhet til vegnettet, men arealet er for lite ut ifra det totale forventede arealbehovet til Madsen Drift over tid. Det er i tillegg uklart om grunneier er interessert i å selge.

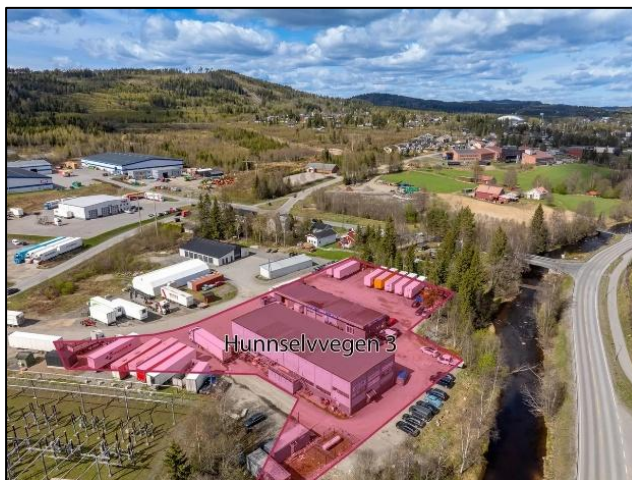
Reinsvoll næringspark (3)

Området er avsatt til næring i gjeldende kommuneplan, og har en utstrekning på 53 dekar. Området i seg selv er alt for stor for selskapet alene. Det er tidligere påbegynt en reguleringsplan for området. Tidligere igangsatt planarbeid er satt på vent, og det er uklart når og om den igangsettes igjen. Gjennom planarbeidet som er utført er det avdekket utfordringer knyttet adkomst, trafikkavvikling og byggegrenser.

Næringsområder til salgs på det åpne markedet

Per november 2025 er det fem ulike næringstomter til salgs på Finn.no. Det er kun én av disse som er relevant å vurdere, nemlig eiendommen Hunnsvellvegen 3, som ligger på Prøven industriområde.

Madsen Drift AS opplyser at de ville kunne brukt bygningen, men at tomte på 4,8 dekar på lang sikt ville bli for liten, da selskapets langsiktige arealbehov er over dobbelt stort som eiendommen Hunnsvellvegen 3.



Figur 3, Dronefoto fra salgsannonse til Hunnsvellvegen 3 (finn.no)

Øvrige næringsområder i kommunen

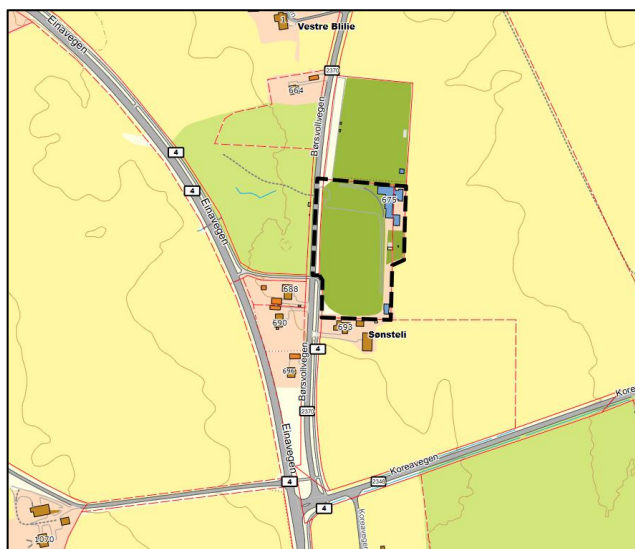
Gjestrup industriområde

Gjestrup industriområde ligger ved Bøverbru. På området kan det oppføres bygninger for lettere industri og verkstedvirksomhet. Kommunen har ikke ledige arealer for salg på dette næringsområdet. Området ligger 3 kilometer fra riksveg 4, og oppfyller ikke behovet for Madsen Drift om arealer med nærhet til overordnet vegnett. Disse forholdene gjør at området ikke er aktuelt for relokalisering av Madsen Drift AS.

Tidligere Blilie idrettsanlegg (ønsket lokalisering)

Tidligere Blilie idrettsanlegg er nedlagt, og aktiviteten der er samlokalisert ved ny flerbrukshall tilknyttet Thune skole. Det tidligere idrettsanlegget fremstår som det mest ideelle alternativet for selskapet:

- Området har en svært gunstig plassering i forhold til bedrifts interne logistikk og arbeidshverdag.
- Området har tilstrekkelig størrelse for fremtidig ekspansjon, både på kort og lang sikt, som følge av at området utgjør 15,1 dekar.



Figur 4, Omriss av tidligere Blilie idrettsanlegg.

Oppsummering

Det er få næringstomter til salgs på det åpne markedet, og flere av de eksisterende tomtereservene er eid av selskaper med egne planer for tomtene, eller det er for små for Madsen Drift AS sitt arealbehov. Selv om ikke tidligere Blilie idrettsanlegg er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel, oppfyller det alle lokaliseringskriteriene Madsen Drift AS har.

For å få tatt en prinsipiell stilling til etterbruken av idrettsanlegget til næringsformål tilpasset bedrifter som yter vedlikehold på vegnettet, utarbeider Madsen Drift AS et planinitiativ for eiendommen.