

# PLANBESKRIVELSE

## DETALJREGULERING FOR

### Storgata 26

Planforslag, datert 01.02.2022



**Feste kapp AS**

[KAPP@FESTE.NO](mailto:kapp@feste.no) • TLF.: +47 970 74 190 • [WWW.FESTE.NO](http://WWW.FESTE.NO) • PB 113, 2858 KAPP • BESØK: KAPP MELKEFABRIKK

**Oppdragsgiver:** Kontur AS

**Oppdragsgivers kontaktperson:** Jørn Reiner

**Rådgiver:** Feste Kapp AS

**Utarbeidet av:** Einar Nordengen (Feste Kapp)  
Morten Løkken (Kontur AS)

| Versjon | Dato       | Beskrivelse                                        | Utarbeidet | Fagkontrollert |
|---------|------------|----------------------------------------------------|------------|----------------|
| 1.0     | 2022-02-01 | Oversendelse til kommunen for 1. gangs behandling. | EN         | IL             |

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INNLEDNING .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Bakgrunn .....                                           | 4         |
| 1.2      | Planprosess (så langt) .....                             | 4         |
| 1.3      | Konsekvensutredning .....                                | 4         |
| <b>2</b> | <b>RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET .....</b>         | <b>5</b>  |
| 2.1      | Nasjonale føringer .....                                 | 5         |
| 2.2      | Regionale føringer .....                                 | 6         |
| 2.3      | Kommunale føringer .....                                 | 6         |
| 2.4      | Eiendomsforhold .....                                    | 8         |
| <b>3</b> | <b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....</b>                  | <b>9</b>  |
| 3.1      | Beliggenhet og planavgrensning .....                     | 9         |
| 3.2      | Eksisterende bebyggelse .....                            | 10        |
| 3.3      | Lokaliseringfakorer .....                                | 13        |
| 3.4      | Kjente registreringer .....                              | 13        |
| <b>4</b> | <b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>                | <b>15</b> |
| 4.1      | Plangrepet .....                                         | 15        |
| <b>5</b> | <b>ENDRING I FORHOLD TIL GJELDENE PLANER .....</b>       | <b>21</b> |
| <b>6</b> | <b>KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>               | <b>22</b> |
| 6.1      | Vurdering av konsekvenser av planforslaget .....         | 22        |
| 6.2      | Risiko og sårbarhet .....                                | 23        |
| 6.3      | Alternativer .....                                       | 24        |
| 6.4      | Estetikk .....                                           | 24        |
| 6.5      | Byggegrenser .....                                       | 25        |
| <b>7</b> | <b>VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER .....</b>             | <b>26</b> |
| 7.1      | Bane NOR, brev datert 18.07.2019 .....                   | 26        |
| 7.2      | Fylkesmannen i Oppland, brev datert 30.10.2014 .....     | 26        |
| 7.3      | Oppland Fylkeskommune, epost datert 03.11.2014 .....     | 27        |
| 7.4      | Statens vegvesen, region øst, brev datert 08.10.14 ..... | 27        |
| 7.5      | Jernbaneverket, brev datert 01.10.2014 .....             | 28        |
| 7.6      | Forsvarsbygg, brev datert 22.10.2014 .....               | 30        |
| <b>8</b> | <b>DOKUMENTLISTE .....</b>                               | <b>30</b> |

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn

KONTUR AS og Feste Kapp AS fremmer på vegne av H Eiendom AS forslag til detaljregulering for gamle Raufoss hotell.

Formålet er å endre bruken fra hotell, overnatting og bevertning til bolig, forretning og kontor. Reguleringsplanens formål er å utvide tilbudet av sentrumsleiligheter etter moderne sentrumsutvikling og gjeldende kommuneplan, men også ivareta gatelivet med forretningsdrift. Det foreslås at hotellet primært blir boligblokk og dermed en omgjøring av arealer i eksisterende bygningsmasse.

Planforslaget legger opp til å beholde dagens bygningsvolum, og åpne for en transformering av denne. En slik bruksendring vil innebære at det etableres balkonger på deler av fasaden, samt etableres nye terrasser mot Storgata.

Planarbeidene berører eiendom 14/6, 13/567 og 200/36..

## 1.2 Planprosess (så langt)

Planarbeidet for Storgata 10 strekker seg over til sammen åtte år. Det ble første gang varslet om oppstart av planarbeidet den 25.09.2014 til naboer og berørte myndigheter. Frist for innspill og merknader til oppstarten ble satt til 25. oktober 2014. Oppstart ble den gang varslet i Totens Blad og på Vestre Toten kommunes hjemmesider. Oppstartsmøte ble avholdt i Vestre Toten kommune den 09.09.2014.

Planarbeidet har vært preget av lite kontinuitet, det har vært fokus på å få et oppdatert planforslag som står til både utbygger og myndigheters forventning. Planarbeidet ble gjenopptatt av ny plankonsulent i 2019. I forbindelse med dette arbeidet ble det kunngjort oppstart av planen på nytt, som følge av den tid som hadde gått siden forrige varsling. Det ble sendt ut varsel til berørte naboer offentlige myndigheter om at planarbeidet ble gjenopptatt den 3. juli 2019.

Utkast til planforslag ble behandlet i Planutvalget den 03.11.2020, og ble avslått. Fra vedtaket heter det at planutvalget er positive til intensjonene i planforslaget som er fremmet til behandling, men mener at plandokumentene må gjennomgås og kvalitetssikres før de er klan legges ut til høring.

Fra august 2021 er ny plankonsulent engasjert for å forbedre planforslaget slik at det på nytt kan fremmes for politisk behandling.

## 1.3 Konsekvensutredning

Planforslaget er i tråd med føringer fra kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at planforslaget hverken faller inn under kriterier for konsekvensutredningsplikt, slik de fremkommer i KU-forskriftens § 6 b), (planer som alltid skal konsekvensutredes) eller § 8b), (planer som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn).

Planforslaget er svært begrenset både i omfang og areal, og omhandler kun bruksendring av et eksisterende bygg.

Som følge av dette er det vurdert at forskrift om konsekvensutredninger ikke kommer til anvendelse i denne saken.

## 2 RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET

### 2.1 Nasjonale føringer

Utarbeidelse av reguleringsplaner skjer innenfor rammene av nasjonalt, regionalt og kommunalt rammeverk. Under gjengis noen av de mest sentrale overordnede premissene for planutarbeidelsen:

#### 2.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Effektiv og gjennomføringsrettet planlegging sikres ved at avgjørelsene tas på riktig plannivå, med en detaljeringsgrad tilpasset behovet.

Samtidig styrker regjeringen det lokale selvstyret i planleggingen. Det betyr at fylkeskommunene og kommunene får økt ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser

#### 2.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dette skal gjøres gjennom å gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling. I tillegg skal retningslinjen gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn / interesser.

#### 2.1.3 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

Formålet med denne retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres. Samtidig skal retningslinjen gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Retningslinjen gir også anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager.

#### 2.1.4 DSB VEILEDER, Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen

Kommunene er lokal planmyndighet og har ansvar for at det tas hensyn til samfunnssikkerhet i planlegging etter plan- og bygningsloven. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og fylkesmennene legger til rette for kommunenes oppfølging på dette området.

Veilederen omhandler ROS-analyser som metode i arealplanleggingen.

### 2.1.5 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging.

Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

### 2.1.6 Veileder, nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging etter pbl.

Bane NOR ønsker å oppnå et best mulig samarbeid med kommunene og andre forvaltningsmyndigheter og organer som deltar i planleggingen etter plan- og bygningsloven. Dette dokumentet er en veileder for god og effektiv samhandling mellom Bane NOR, kommunene som planmyndighet og andre aktører i arealplanleggingen. Veilederen trekker opp forventninger til utarbeidelse av reguleringsplaner med nærhet til jernbane, herunder utarbeidelse av ROS-analyse der sikkerhetsforhold mot jernbaneanlegg vurderes.

## 2.2 Regionale føringer

Det er vurdert at det ikke er konkrete regionale føringer som kommer til anvendelse i plansaken, ut over forholdet til byggegrense. Storgata er fylkeskommunal veg og har en generell byggegrense på 30 meter.

## 2.3 Kommunale føringer

### 2.3.1 Kommuneplanens arealdel

Vestre Toten kommunes kommuneplan ble vedtatt 27.11.2014.



Figur 1, Planområdet vist i kommuneplanens arealdel

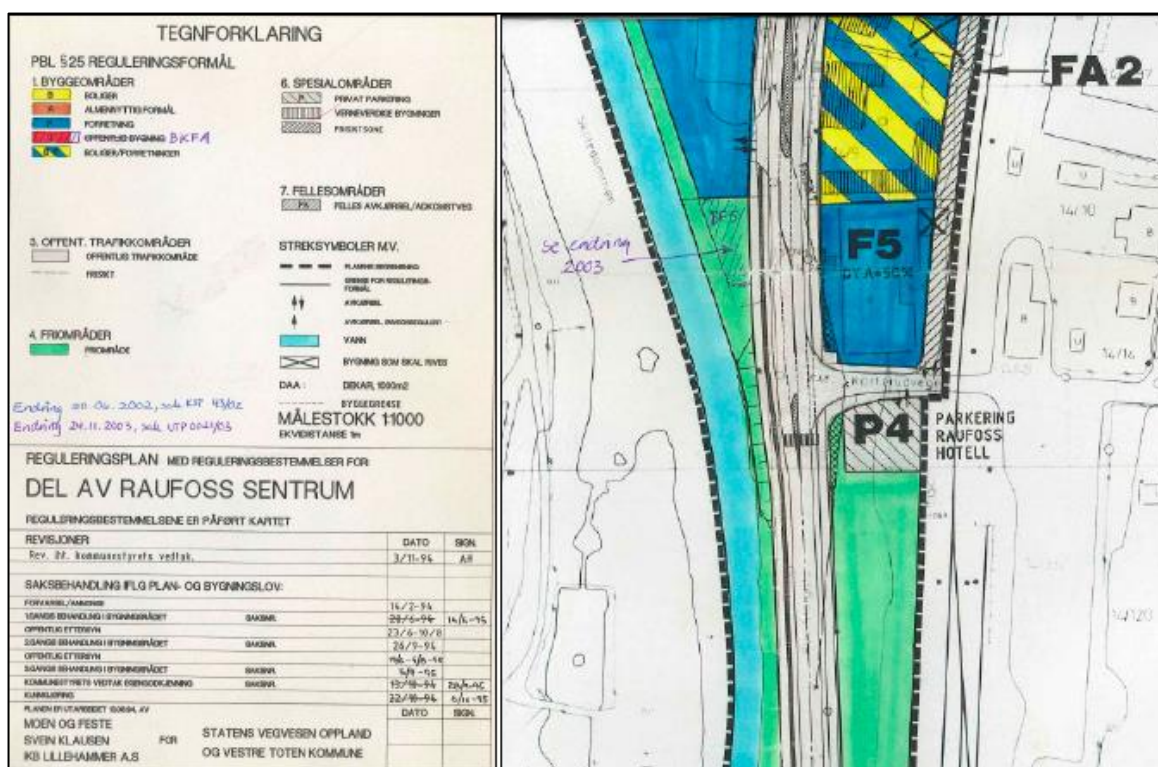
Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål.

Kommuneplanen beskriver at det skal satses på fortetting innenfor tettstedene.



Andre tema i kommuneplan som berøres er parkeringsbestemmelser for bil og sykkel, uteoppholdsareal, lek/arealer for barn og unge, utendørs skilt og reklame, byggeskikk og estetikk.

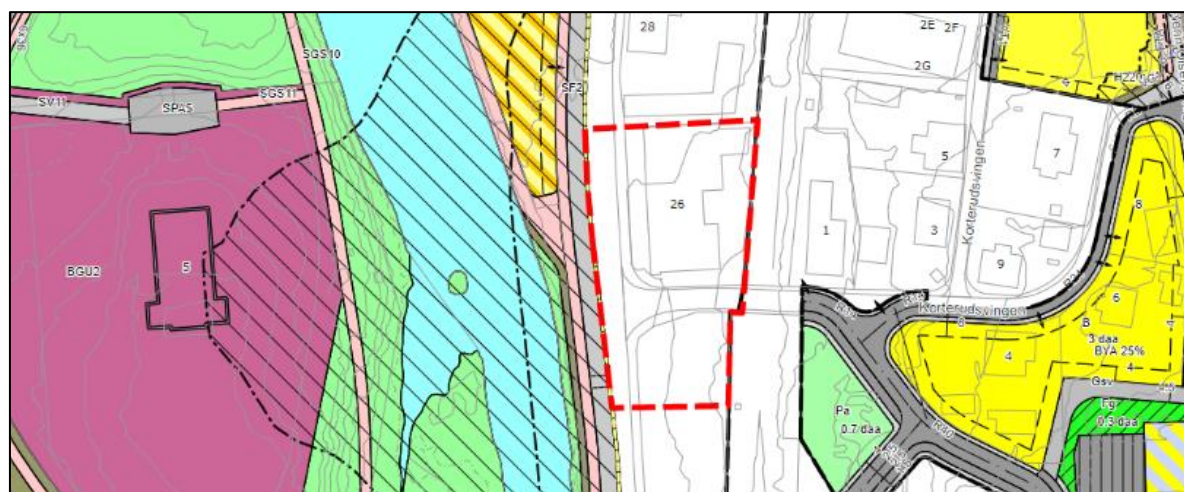
### 2.3.2 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 2, Utsnitt av gjeldende reguleringsplan «Del av Raufoss sentrum», planID 0529039 vedtatt

Det eksisterer en reguleringsplan for Storgata 26, «Del av Raufoss sentrum», vedtatt 28.09.1995, som ikke er digitalisert i planbasen, men som er fortsatt er gyldig.

Det nevnes her at ny plan som er vedtatt 21.06.2018 i Vestre Toten kommune for Raufoss sentrum ikke berører østsiden av Storgata. Hotellet er regulert til forretning og parkering. Arealformålene vil bli videreført i den nye reguleringsplanen, men med tillegg for kontor og bolig. P-arealer er vist som P4 i figur 2 og vil bli videreført som p-arealer for leilighetene.



Figur 3, Planområdet vist i planbasen

## 2.4 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

14/16 – H Eiendom AS

Del av 13/567 – Bane NOR SF

Del av 200/36 – Innlandet Fylkeskommune (ikke tinglyst)

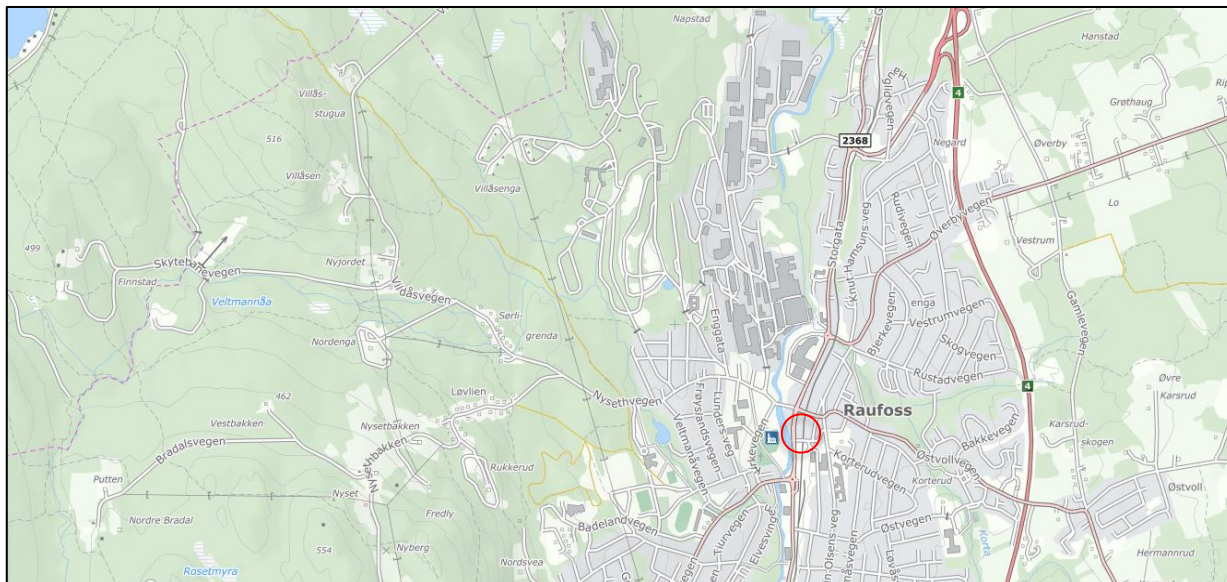
Del av 14/396 – Vestre Toten kommune (ikke tinglyst)

Dagens grenser rundt eiendommen er usikre, og det vil bli rekvirert oppmåling av eiendommen. Nye sikre eiendomsgrenser vil bli innarbeidet i planforslaget før sluttbehandling.



### 3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 3.1 Beliggenhet og planavgrensning



Figur 4, Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger i sentrumsområdet i Raufoss. Eiendommen for hotellet avgrenses av kommunal veg Korterudsvingen i sør og fylkesveg 110 - Storgata i vest.



Figur 5, Plangrense med eiendomsgrenser vist i grunnkartet

Mot nord grenser planen til 149, mot øst, 13/290 (Bane Nor). I vest følger plangrensen regulert grense for reguleringsplanen «Rådhuskvartalet omregulering».

### 3.2 Eksisterende bebyggelse

Bygningen Storgata 26 er oppført i betong, og har en pusset fasade. Hovedvolumet er oppført i tre etasjer. Det er tilbygg på hver side, oppført i en etasje. Bygget er fortsatt kategorisert som hotellbygning, men det er ikke hotellvirksomhet i bygget i dag. Deler av eiendommen står tom, dvs. plan 2.3 samt den del av plan 1 som ikke er leid ut til bingo.

Det er tidligere gjort ulovlige ombygninger som ikke er ferdigstilt i påvente av at reguleringsplanen skal avklare fremtidig bruk.

Fra sør fremstår bygget som et treetasjes bygg, med mur opp fra fortausplanet, for å rette av tomten og skape et uteoppholdsareal på vestsiden. Nord for hotellet står i dag eldre og vernet trehusbebyggelse. Nærliggende bygninger har et veldig forskjellig uttrykk fra hotellet. Dette preger Raufoss sentrum fra hotellet og nordover, det er mange forskjellige stiluttrykk gjennom Storgata i Raufoss.



Figur 6, Dagens bebyggelse ved Storgata 10



Figur 7, Eksisterende parkeringsplass på motsatt side av Korterudsvingen

Planområdet omfatter areal sør for Korterudsvingen. Dette er i dag i bruk som gruset oppstillingsplass for biler.





*Figur 6, Innkjøring til eksisterende bakgård*

Bygningen er utvidet og bygget om på 80-tallet. Materialet som er benyttet er betong og fasaden er gråmalt murpuss. Det er et næringsbygg øst for eiendommen, på andre siden av jernbanen.



Bildet over viser bebyggelsen før den siste endringen av farge. Bildet er fra 2006 og tatt av journalist i OA.

### Trafikk/adkomst

Storgata har en ÅDT på ca. 10 000, vurdert skjønnsmessig ifølge vegkart.no. Korterudsvingen er en kommunal gate, som går fra Storgata til Severin Olsens veg, vegen har også en arm nordover til Østvollvegen. ÅDT på denne vegen er pr. nå ikke kjent. Jernbanen krysser Korterudsvingen, kryssingen har automatiske bommer, det er ikke eget felt for gående og syklende ved overgangen. Avkjørsel til hotellet er fra Korterudsvingen helt inntil Jernbanen, slik det er vist på figur 7 på forrige side.

Det er ifølge vegkart.no registrert enkelte ulykker langs Storgata. Fra 1998 og frem til i dag, er det registret 3 ulykker i krysset Storgata x Korterudsvingen, samt to ulykker i Storgata som trenser til planområdet.

Eiendommen har adkomst for gående både via Storgata, og via Korterudsvingen.

### Vann- og avløp

Avløpsnettet har kapasitet til å håndtere omgjøring. Det er ikke endringer som krever større avløpskapasitet enn tidligere. Alderen og diameteren på vannledningen til bygget gjør at den må skiftes ut før bygget kan tas i bruk til planlagte formål.

### Overvann

Overvann i dag går til terreng og til dreneringsgrøft rundt bygget. Det må antas at det meste av takvann ledes til overvannsløsninger og sluk som er eid og driftet av Statens Vegvesen.

### Renovasjon

Renovasjonsløsningen er konvensjonelle dunker i bakgården som tømmes på ordinære rutiner for Raufoss sentrum.

### Parker- og friområder

Fra gamle Raufoss hotell er det knappe 100 m bort til merket tursti langs Hunnselva. Park med store grøntarealer ligger i kort gangavstand på motsatt side av elva. Det er også plenarealer sør for p-arealer til hotellet som ikke planlegges oppgradert i kommunalt planverk. Det er en opparbeidet terrasse på eiendommen mot Storgata. Det er arealer på oversiden av hotellet mot jernbanen som skal nyttes til felles oppholdsarealer, det står i dag uthus/garasjer.

### 3.3 Lokaliseringfakorer

Det er korte avstander til de fleste fasiliteter som skole, barnehage, offentlige parker/friområder og kollektivterminal. Under vises en områdebeskrivelse der avstander til relevante områder er vist.



Figur 7, Områdebeskrivelse

### 3.4 Kjente registreringer

#### Kulturmiljø / kulturminner/

Det er ingen registrerte kulturminner eller SEFRAK-bygninger (bygninger fra før 1900) i planområdet.

#### Grunnforhold

Løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet, vesentlig i urbane områder. Det er ikke registrert forurensede masser i planområdet.

#### Luftkvalitet

Det finnes ikke målinger for lokal luftkvalitet.

#### Støy:

Området er støyutsatt som følge av nærhet til Storgata. Det er gjennomført en støyanalyse og forholdet er nærmere vurdert i egen ROS-analyse.



Flom:

Nærhet til Hunnselva gjør at flomfaren i området må kartlegges nærmere. Det er gjennomført en flomanalyse og forholdet er nærmere vurdert i egen ROS-analyse.

## 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 4.1 Plangrepet

Planens formål er å tilrettelegge for boliger i det gamle hotellet, men samtidig beholde noen lokaler som kan benyttes til forretning og/ eller kontorer i bygget 1. etasje. Rammene som er satt i planen forutsetter at det er den eksisterende bygningsmassen som skal tilpasses formålet. Det er ikke intensjonen å rive og bygge nytt på eiendommen, og dette vil i så fall kreve omregulering på et senere tidspunkt.

Planforslaget åpner for å etablere tre leiligheter på hvert av de tre planene, til sammen 9 boenheter.



*Figur 8, Planlagt videreført bebyggelse med fasadeendring*

Som følge av at planområdet ligger støyutsatt til, vil det være behov for å gjennomføre støyskjermingstiltak i tilknytning til bygget. Dette planlegges gjennomført i form av glassrekkverk og innglassede balkonger, og bygningsuttrykket vil derfor bli delvis endret. Det er vektlagt glass som materiale, slik at det opprinnelige bygningsuttrykket blir så lesbart som mulig.

Det planlegges tilrettelegging for felles lekeplass i bakgården.

Parkering/ sykkelparkering er tenkt løst på leide arealer i sør, på motsatt side av Korterudsvingen, på samme sted som de er opparbeidet parkeringsplass i dagen situasjon.





Plankartet på forrige side gir følgende fordeling mellom de ulike planformål. Planområdet samlet en utstrekning 3,0 dekar. Fordelingen for øvrig er som følger:

|                                                           | Areal (daa) |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg                       |             |
| 1600 - Uteoppholdsareal (2)                               | 0,2         |
| 1610 - Lekeplass                                          | 0,1         |
| 1620 - Gårdsplass                                         | 0,2         |
| 1802 - Bolig/forretning/kontor                            | 0,8         |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                          | <b>1,3</b>  |
| §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |             |
| 2011 - Kjøreveg (2)                                       | 0,7         |
| 2012 - Fortau (4)                                         | 0,4         |
| 2019 - Annen veggrunn – grøntareal (2)                    | 0,1         |
| 2080 - Parkering                                          | 0,5         |
| <b>Sum areal denne kategori:</b>                          | <b>1,7</b>  |
| <b>Totalt alle kategorier:</b>                            | <b>3,0</b>  |

#### 4.1.1 Bebyggelse og anlegg

##### Uteoppholdsareal, felles, f BUT1-2

Formålene regulerer uteareal mot Storgata, på begge sider av inngangspartiet til bygningen, og har en samlet utstrekning på 145 kvm. Områdene skal fungere som felles uteoppholdsareal for alle nye boenheter innenfor planområdet.

For at områdene skal kunne brukes som akseptabelt uteareal med kvalitet, vil det være nødvendig å etablere støyskjerming av områdene. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeiding av støyskjermingstiltak.

For leiligheter på plan 2 og 3 er det planlagt private uteoppholdsareal i innglasset balkong. Kravet i kommuneplanen er 6 kvm pr. boenhet. For de 3 leiligheten på plan 1 er det vanskelig å skape private uteoppholdsareal. Disse leilighetene må derfor benytte felles uteoppholdsareal.

##### Lekeplass, felles, f BLK1

Formålet regulerer felles nærlekeplass for beboere i området. Lekeplassen skal rette seg mot de minste barna. Formålet har en utstrekning på 150 kvm, og er lokalisert i nordøstre hjørne av planområdet. For å kunne anlegge en lekeplass i dette området vil det være nødvendig å rive store deler av et mindre påbygg.

Plasseringen er ikke ideell mht. solforhold, men det best mulige løsningen mht. støy og skjermingsmulighet.

Kommunedirektøren har tidligere vurdert at dette kan godtas hvis området gis god kvalitet og retter seg mot de minste barna (0-6 år) som ikke kan selv gå til andre områder. Forslagsstillers vurdering er at det også kan være den fordel at lekeplasser for de minste ligger i området med skygge.

Det er stilt krav om at situasjonsplanen som skal utarbeides i forbindelse med byggesaksbehandlingen også skal vise en nærmere detaljering av nærlekeplassen. Det er i planbestemmelsene stilt krav om at området minimum opparbeides med benk, bord og stoler, samt tre varierte lekeelementer.

For å muliggjøre lekeplassen vil det være nødvendig å store deler av en garasje som i dag er bygget på samme område.



Figur 10, Bebyggelse som foreslås revet

Garasjen er angitt i plankartet med juridisk linje for bygg som forutsettes fjernet.

Sikringen av lekeplassen mot jernbanen vil være vesentlig for at lekeplassen skal fungere og oppleves som trygg. Situasjonsplanen skal derfor i tillegg vise en konkretisering av sikringstiltak.

#### Gårdsplass, felles, f BGP1

Formålet regulerer felles gårdsplass/bakgård for bebyggelsen. Området skal fungere som adkomstsone for leiligheter, samt for varelevering til gjenværende næringsarealer. Det er i bestemmelsene fastsatt at området også skal inneholde en HC-parkeringsplass, samt renovasjonsteknisk anlegg. Hvordan disse funksjonene er tenkt plassert i forhold til hverandre er vist på figur 11, utarbeidet situasjonsplan.

#### Bolig/Forretning/Kontor, BKB1

Formålet regulerer selve Storgata 26, det tidligere Raufoss hotell og utgjør kjernen i planforslaget. Bestemmelsene angir tillatte formål for det enkelte plan. 2. og 3. etasje er forbeholdt boliger i sin helhet, mens det for plan 1 er åpning for både forretning / kontor og bolig.

Det er angitt en bestemmelse som definerer maksimum antall boenheter i bygget (9 stk.), slik at presset på de små arealene ikke blir for store. Det foreligger plantegninger for transformering av de ulike etasjene:

Plan 1



|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Leiligheter kun mot stille side   | 1 (1b)   |
| Gjennomgående leilighet           | 1 (1a)   |
| Leilighet kun mot støyutsatt side | 1 (1c)   |
| <b>Sum plan 1</b>                 | <b>3</b> |

Plan 2



|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Leiligheter kun mot stille side   | 1 (2b)   |
| Gjennomgående leilighet           | 2 (2a+c) |
| Leilighet kun mot støyutsatt side | 0        |
| <b>Sum plan 2</b>                 | <b>3</b> |

Plan 3



|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Leiligheter kun mot stille side   | 1 (3b)   |
| Gjennomgående leilighet           | 2 (3a+c) |
| Leilighet kun mot støyutsatt side | 0        |
| <b>Sum plan 3</b>                 | <b>3</b> |

Grønn farge viser trapperom og korridorer.

Det planlegges etablert tre leiligheter i hver etasje, der dagens bæresystem og byggets opprinnelige utforming definerer mange av parameterne for hvordan bygget kan utnyttes. Det planlegges for en blanding av leiligheter som kun vender mot bakgården og leiligheter som er gjennomgående. En av leilighetene på første plan blir hverken gjennomgående eller får stille side. ROS-analysen gjør nærmere vurderinger av støysituasjonen og drøfter dette forholdet nærmere.

#### 4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

##### Kjøreveg, offentlig, o SKV1-2

Formålene regulerer henholdsvis del av Storgata (o\_SKV1) og Korterudsvingen (o\_SKV2). Det planlegges en mindre justering av dette krysset for stramme det noe opp. Det er i bestemmelsene fastlagt at det skal utarbeides en byggeplan for krysset før tiltaket kan gjennomføres.

##### Fortau, offentlig, o SF1-4

Formålene regulerer offentlig fortau i tilknytning til planområdet. o\_SF1 definerer fortau langs Storgata. Det planlegges ikke tiltak knyttet til dette. O\_SF2-4 på sin side regulerer fortau langs Korterudsvingen og langs søndre del av Storgata, langs SPA1. Planforslaget legger opp til en reetablering av disse fortauene med en bredde på 3 meter. Det er stilt rekkefølgekrav om at disse skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis, jf. § 5.2 c).

##### Annen veggrunn grøntareal, privat SVG1

Arealer regulerer terrengutslag mellom veggliv og etablert fortau (SVG1) og nytt bufferareal mellom fortauet og parkeringsplassen (SVG2). Bestemmelse § 3.2.3 definerer at det skal settes opp et gjerde på dette arealet, slik at parkeringsplassen bli mer definert, samt for å styrke trafikksikkerheten i området.

##### Parkering, felles, f SPA1

Regulert parkeringsplass er felles for beboere og brukere av BKB1. Det planlegges kun åpen overflateparkering for bil på området.

Området inngår som del av en større grunneiendom, gnr/bnr. 13/567, som er eid av Bane NOR. Det er innarbeidet rekkefølgekrav om etablering av tinglyst leieavtale av dette arealet, slik at kjøpere av leiligheter av forutsigbarhet for sin parkeringssituasjon.

Planforslaget bygger også på intensjonen om å definere innkjøringen til parkeringsplassen bedre enn i dagens situasjon. Dette skjer som omtalt gjennom etablering av en smal rabatt ut mot fortauet (SVG2).

#### 4.1.3 Hensynssoner

##### Gul støysone, H 210 1

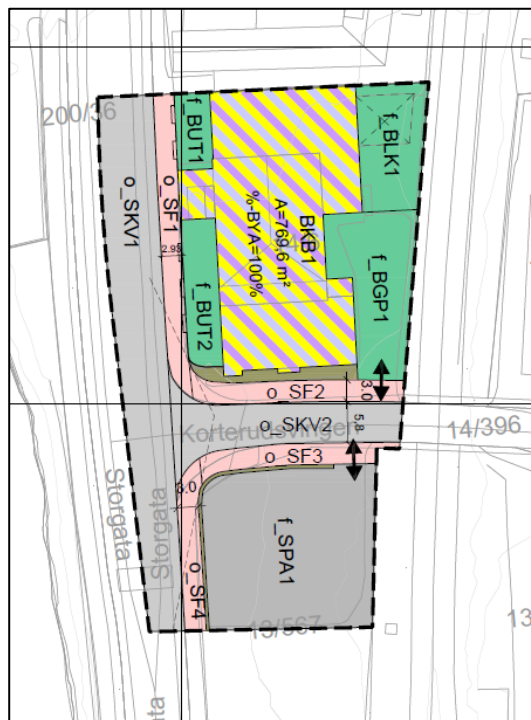
Planlagt støysone viser støysone etter gjennomførte støyskjermstiltak.



## 5 ENDRING I FORHOLD TIL GJELDENE PLANER



Figur 123, Gjeldende plan for området



Figur 114, Forslag til ny plan for området

Ny Reguleringsplan for Storgata 26 vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan, slik det er omtalt i kapittel 2.3.2. Dette vil innebære følgende endringer opp mot vedtatt plan for området:

- Hotell (F5) endres til bolig/ forretning/ kontor (BKB1)
- Felles avkjørsel FA2 endres til felles lekeplass (f\_BLK1) og felles gårdsplass (f\_BGP1)
- Parkering for hotellet (P4) videreføres som parkering for BKB1 og blir strammet opp med fortau mot nord og tydelig avkjørsel. (f\_SKA1)
- Det er tatt inn nødvendige uteoppholdsareal. F\_BUT1-2.
- Det er utført ROS-analyse for området og nødvendige tiltak er sikret i bestemmelsene.
  - Støy og flom er utredet og vilkår er tatt inn i bestemmelsene.
- Plankart og bestemmelser er tilpasset dagens standard for utarbeiding av reguleringsplan.

## 6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Transformering av bygningmassen fra en bruk til en annen kan medføre vanskeligheter med å oppfylle plantekniske krav og målsetninger, og ny arealbruk må veies opp mot hverandre.

#### 6.1.1 Folkehelse

Etablering av sentrumsnære boenheter kan på den ene siden ha positive effekter på folkehelsen, da det muliggjør økt bruk av gange, og sykkel til daglige gjøremål. Samtidig skal fortetting skje med kvalitet, slik at nye boenheter er attraktive og bidrar til et velfungerende og sunt boligmarked. Med nærhet både til veg og jernbane utfordres dette. Det er imidlertid innarbeidet bestemmelser for avbøtende tiltak mot støy som skal sikre minimumskrav til utformingen av leilighetene, da fortettingen skal gjennomføres slik at bokvaliteten sikres.

#### 6.1.2 Universell utforming

Transformering av bygningsmasse om opprinnelig har hatt en annen bruk og standard, utfordrer hva det kan være mulig å oppnå med tanke på universell utforming. Reguleringsplanen slik den foreligger er avhengig at det avvikes fra krav om etablering av heis.

Det er i bestemmelsene foreslått en åpning for fritak for heis. Det medfører at kun leiligheter på 1. plan blir tilgjengelige.

#### 6.1.3 Barn og unges interesser

Retningslinjene til Vestre Toten kommune gir føring om at det ikke bør være lenger enn 300 meter til en kvartalslekeplass på minimum 1 dekar. I dette tilfelle er det parkområdene rundt kirka som er nærmeste område å leke på. Dette er lite tilrettelagt for lek slik det framstår i dag, men har til gjengjeld god plass. Det er under 300 meter hit. Kravet opplyses fra Vestre Toten kommune å anses som oppfylt.

Det er i tillegg krav til 150 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal for inntil 10 boenheter, noe planforslaget oppfyller gjennom formålet f\_BUT1, som har en utstrekning på 160. I tillegg til selve arealstørrelsen er også innhold og funksjonalitet viktig. Det er stilt innholds krav til utforming av lekeplassen. Lekeplassens skal opparbeides med 3 elementer, i tillegg til en sittegruppe. Vurdering av sikringstiltak mot jernbanen skal også inngå i planleggingen av lekeplassen, og fremgå av situasjonsplanen som skal følge rammesøknaden. Kravet til felles lekeplass er gjennom planen oppfylt.

Det er regulert inn en aktivitetsplass rett sør for Raufoss gård, men denne er ikke bygget enda.

Det er trafiksikker skoleveg til Raufoss skole. Raufoss skole ligger på motsatt side av Hunnselva, langs Nysethvegen. Det er fortau både i Nysethvegen og i Storgata. Skolevegen vurderes som trafiksikker.

Vurderinger av trafiksikkerhet er også delvis sammenfallende med barn og unges interesser, men er vurdert i eget punkt 6.2.

#### 6.1.4 Energi- og klima

Planlagt bebyggelse skal oppføres i henhold til teknisk forskrift. Det er ikke fjernvarme på området i dag, og eksisterende og bebyggelsen vil få sitt energibehov dekket ved strøm, slik som i dagens situasjon.

#### 6.1.5 Natur og miljø

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

Reguleringsplanen innebærer en transformering av allerede utbygde arealer.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. I databasen Artskart framkommer det at det er til ingen registreringer innenfor selve planområdet. Det er registrert en fremmedart «*Fagerfredløs*» i jernbanens sidearealer nord for planområdet.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er derfor slik forslagsstiller vurderer situasjonen, oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

#### 6.1.6 Kulturminner og kulturmiljøer

Planområdet består ikke av kjente kulturminner, og det er ikke påregnelig at dette avdekkes på området, som følge av sterk menneskelig bearbeiding.

#### 6.1.7 Vann og avløp

Avløpsnettet har kapasitet til å håndtere omgjøring. Det er ikke endringer som krever større avløpskapasitet enn tidligere. Alderen og diameteren på vannledningen til bygget gjør at den må skiftes ut før bygget kan tas i bruk til planlagte formål, dette er sikret gjennom rekkefølgekrav § 5.2f).

Det er stilt krav om at parkeringsplassen SPA1 skal opparbeides med infiltrerende overflate.

### 6.2 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen ROS-analyse, der aktuelle utredningstema er kartlagt. Analysen fokuserer på trafiksikkerhet, flom og støy. Analysen foreslår der det er vurdert som nødvendig oppfølgende tiltak i planen, som er innarbeidet i bestemmelsene.

- Støy: Støykartlegging er gjennomført, og fasade mot Storgata er støyutsatt. Det er konkludert med at det er nødvendige med føringer for leilighetsutformingen. Dette er fulgt opp i planbestemmelse § 2.5. Reguleringsplanen basert på foreliggende oppriss over planløsningene tilfredsstiller ikke anbefalingene i utarbeidet støyrapport. ROS-analysen drøfter avvikene som vil være nødvendig å gjennomføre og vurderinger knyttet til disse.

- Trafikksikkerhet: Tidspunkt for reetablering av krysset, Storgata Korterudsvingen, herunder opparbeiding av tilhørende fortau og gjerde mot parkeringsarealene er fastsatt i bestemmelsene, og det er knyttet rekkefølgekrav til disse, jf. 5.2 c)-e).
- Overvann: Planen gir få konsekvenser for avrenningsmønster. Flomveien til resipient vil være den samme, og andelen tette flater vil ikke bli redusert.

### 6.3 Alternativer

Det ble tidligere igangsatt ombygning til boliger som ble ulovlig påbegynt og stoppet. I samråd med kommunen ble det igangsatt arbeid med omregulering til boliger.

Planforslaget legger opp til å videreføre næring (bingo) på deler av første plan, slik som i dagens situasjon. Det vil si at bygget blir et kombinasjonsbygg med overvekt av boligformål, men med noe næring på 1. plan. Kombinasjonen av bingo og bolig beholdes fordi det er ikke mulig å bygge om bingolokalet som ligger ensidig ut mot veg og rød støysone til leiligheter som tilfredsstiller krav om stille side. Det er også et moment at det er en eksisterende leietaker på dette arealet som ønsker å være der også i fremsiden..

Det har imidlertid i løpet av de siste 15 årene ikke vært mulig å leie ut plan 2 og 3. Det kan hevdes at Raufoss har et strukturelt problem med at det er mange av bygningene langs storgata som står tomme, og har gjort dette over lengre tid. Skal man unngå en gate med tomme bygninger så må de brukes annerledes, og sentrumsnære boliger er et godt alternativt bruksformål.

Raufoss har et behov for leiligheter. Dette bygget er godt egnet for å bygges om til leiligheter.

### 6.4 Estetikk



Figur 13, Illustrasjon av planlagte fasadeendringer (KONTUR AS)

En endring av arealbruken i byggets 2. og 3. etasje vil påvirke fasaden på bygget. Årsaken til dette er at det må etableres støyskjermingstiltak, i form av skjermvegg og innglassede balkonger.

Det planlegges at balkongene glasses inn med et standard balkongsystem levert av lokal leverandør. Et slikt systemet er brukt i mange rehabiliteringsprosjekter i distriktet. Som eksempel på lignende



byggestil som har fått et løft i fasaden kan vi vise til 3 boligblokker i Tordenskjoldsgate i Gjøvik. Alle terrasser er rehabilitert og innglasset med systemglass tilsvarende det som planlegges benyttet her. Fasaden vil få et løft og det vil gi bygningen et inntrykk av å være et bolig bygg.

Fargen som brukes på balkongsystemet lakkert i mørk grå farge står godt sammen med den farge bygget er malt med i dag.

Erfaring fra lignende fasade rehabiliteringer med dette systemet viser at nytt balkongsystem i glass ikke bryter med fasade uttrykket. Bygget har en enkel 50 talls-modernistisk fasade som tar godt opp i seg det nye elementet som den innglassede balkongen utgjør.

Støyskjerm for uteareal mot gate opplyses fra arkitekt å være en standardisert løsning, som finnes i en stor variant utførelser. Det er foreslått en glass skjerm for å ikke bidra til en utadvendt fasade, som samtidig danner skjermede soner på baksiden. Plassen ligger vendt mot ettermiddagssol og har flott utsikt mot Raufosssparken og kirken. Dette vil bli det fineste utearealet på eiendommen dersom utsynet kan beholdes. Dette er bakgrunnen for at det er valgt en transparent skjerm løsning.

## 6.5 Byggegrenser

Med nærhet både til Storgata på den ene siden og jernbanen på den andre, utfordres tiltak på område av de generelle bestemmelsene for byggegrense lang veg og jernbane. Statens vegvesen uttrykker at en byggegrense på 12,5 meter kan aksepteres fra senterlinje i Storgata, mens Bane NOR ønsker minimum 20 meters byggegrense fra jernbanen dersom planen inneholder boligformål.

Planforslaget bygger på at det oppnås enighet om en reduksjon i byggegrensene ut over dette. Dagens bygg er plassert slik at det vil være nødvendig med 10 meters byggegrense fra Storgata.

## 7 VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

### 7.1 Bane NOR, brav datert 18.07.2019

Bane NOR viser til mottatt nabovarsel gjeldende omregulering/detaljregulering. Bane NOR bemerker at eksisterende bygning, spesielt på østsiden, en meget kort avstand til driftssatt jernbane. En vesentlig endring av driftsprofil vil kunne føre til nye utfordringer/konflikt med nærhet til jernbane.

Bane NOR ber om at det i arbeidet med reguleringen beskrives hvilke tiltak som er tenkt gjennomført for å hindre slik konflikt i fremtiden.

#### Forslagsstillers kommentar:

Tema trafiksikkerhet er eget deltema i ROS-analysen, og det vises til denne for en nærmere gjennomgang av dette.

### 7.2 Fylkesmannen i Oppland, brev datert 30.10.2014

- 1) Fylkesmannen kommenterer (i 2014) at kommuneplanen er under revisjon og at grøntareal i kommuneplanforslaget ikke er i tråd med formål som foreslått i varsel om oppstart. Dersom planen ikke omfattes av KU forskriften, må det likevel gjøres rede for virkninger av planforslaget i planbeskrivelsen.
- 2) Fylkesmannen ser positivt på at det igangsettes planarbeid som bidrar til å styrke Raufoss sentrum. Det er samtidig viktig at bygningen ikke går på bekostning av viktige miljøkvaliteter.
- 3) Fylkesmannen forventer at støyforholdene blir vurdert iht. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) og at ev. behov for støytiltak innarbeides i planen.
- 4) Energiløsninger for området skal vurderes ut fra hensyn til klima og energieffektivitet som vedtatt i Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging.
- 5) Fylkesmannen forventer at det legges opp til en effektiv arealutnytting slik at det reduseres transportbehov og klimagassutslipp.
- 6) Naturmangfold skal legges til grunn med vurdering etter §§8-12.

#### Våre kommentarer:

- 1) Hele planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål. Planforslaget er dermed i samsvar med kommuneplanen. Det kan heller ikke sees at planforslaget vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn som utløser krav om konsekvensutredning. Det er i planbeskrivelsen gjort rede for virkninger.
- 2) Tas til etterretning.
- 3) Merknaden vurderes som ivaretatt gjennom utarbeidet støyrapport med tilhørende bestemmelser.
- 4) Energiløsning i eksisterende bygning er i hovedsak basert på el, og el vil inntil videre fortsatt benyttes.
- 5) Planforslaget innebærer sentrumsnær fortetting, og vurderes gjennom dette å imøtekomme merknaden på overordnet nivå.

- 6) Det er ingen registrerte naturmiljøverdier i planområdet eller som for øvrig kan bli berørt av omreguleringen. Det er gjennomført en vurdering av naturmangfold i henhold til §§8-12.

### 7.3 Oppland Fylkeskommune, epost datert 03.11.2014

- 1) Fylkeskommunen forutsetter at støy blir grundig utredet, og at nødvendige krav og støyreducerende tiltak kommer tydelig fram av plandokumentene ved offentlig ettersyn.
- 2) Uteoppholdsareal må også skjermes mot støy jf. Retningslinje for støy i planleggingen (T-1442).
- 3) Videre forutsetter de at prinsippene for universell utforming legges til grunn i den videre planleggingen. For å sikre interessene nevnt over bør forslagsstiller benytte rekkefølgekrav i bestemmelsene.
- 4) Kulturarvenheten har ingen merknader til varsel om oppstart.

#### Forslagsstillers kommentar:

- 1) Støy er et sentralt tema i plansaken, og i utarbeidet ROS-analyse er støy et eget deltema. Konklusjoner fra støyrapporten er innarbeidet i bestemmelsene.
- 2) Forholdet til universell utforming er nærmere beskrevet under punkt 5.1.1.
- 3) Eksisterende bygning er gammel, skal bare delvis bygges om, og det vil ikke være mulig å tilfredsstille alle krav til universell utforming. Planbeskrivelsens punkt 5.1.1 redegjør for avvik fra teknisk forskrift.
- 4) Tas til etterretning.

### 7.4 Statens vegvesen, region øst, brev datert 08.10.14

- 1) Vegvesenet (SVV) kan akseptere 12,5 m byggegrense fra Storgata (fv.110) i stedet for 30 m som er vanlig.
- 2) Det er viktig at det reguleres inn fortau på 3 meter bredde langs fv. 110 samt opp til gangfeltet som krysser Korterudsvingen.
- 3) SVV anbefaler at de stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau på nordsiden av Korterudsvingen.
- 4) Krysset fv. 110 /Korterudsvingen må utformes i samsvar med SVV håndbok N100.
- 5) Avkjørsel til P-plassen på sørsiden av Korterudsvingen bør defineres og strammes opp.
- 6) Det må utarbeides en støyrapport og eventuelle nødvendige støytiltak må tydelig fremgå av reguleringsplanen. SVV viser til støyretningslinje T-1442 og forutsetter at hensyn til støy ivaretas i planprosessen.
- 7) Vegvesenet viser til at planområdet er sentrumsnært og i samsvar med statlig retningslinje for samordnet bolig-areal- og transportplanlegging. SV er svært positivt at utbygging legges sentrumsnære områder.
- 8) SVV ber om at det i planbeskrivelsen gjøres vurderinger for temaene trafiksikkerhet og støy og at prinsippene for universell utforming ivaretas i planforslaget.

#### Forslagsstillers kommentar:

- 1) Det planlegges ingen ny bebyggelse nærmere Storgata enn 12,5 meter, men inngangspartiet på eksisterende bygning og planlagte utearealer på begge sider av dette ligger nærmere Storgata enn 12,5. Vi ber om at det gjøres en ny vurdering av dette. En byggegrense på 10 meter vil samsvare med dagens etablerte bygg. Det er nedfelt i bestemmelsene at

reguleringsplanen kun gjelder for transformering av dagens bygg. Ved evt. sanering og ny bebyggelse på område gjelder nytt plankrav. Det vil gjennom dette kunne gjøres en ny vurdering av byggrensen dersom det på et senere tidspunkt bygges nytt.

- 2) Det er regulert inn fortau på 3 meters bredde på begge sider av Korterudsvingen, jf formålene o\_SF1-4. Merknaden vurderes som ivaretatt.
- 3) Det er innarbeidet rekkefølgekrav, jf. § 5.2 e) om opparbeidelse av fortau på dette området. Merknaden anses gjennom dette som ivaretatt.
- 4) Det legges til grunn at krysset utarbeides i samsvar med N100. Det er innarbeide rekkefølgekrav om byggeplan som skal godkjennes av Innlandet Fylkeskommune før opparbeiding kan finne sted, jf. § 5.2.d)
- 5) Planforslaget bygger på målsetningen om en klarere definering av parkeringsarealet. Dette gjøre gjennom anleggelse av en rabatt, angitt i plankartet som SVG2, samt tilhørende rekkefølgekrav § 5.2 e)
- 6) Merknaden er ivaretatt. Det er utarbeidet en støyrapport, og konklusjoner fra denne er grunnlag for vurderinger i utarbeidet ROS-analyse.
- 7) Tas til etterretning.
- 8) Temaene trafiksikkerhet og støy er vurdert som egne tema i ROS-analysen. Forholdet til universell utforming er vurdert under kapittel 5.1.1. Det vil være behov for å fravike enkelte krav knyttet til universell utforming, som dette kapittelet omtaler.

## 7.5 Jernbaneverket, brev datert 01.10.2014

- 1) JBV viser til jernbaneloven § 10 at det er «forbudt, uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan». Største delen av angjeldende planområde ligger innenfor 30 m beltet fra Gjøvikbanen, også eksisterende bygningsmasse under gnr/bnr. 14/6 er hovedsak lik innenfor grensen.
- 2) Generelt anbefaler JBV at planer primært legger til grunn en 30 m byggegrense mot jernbanen da dette normalt sett også vil minimere/eliminere ev. ulemper knyttet til støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbanen, og/eller for å unngå fare forbundet med utbygging grensende mot jernbanen som kan gi jernbanen problemer med stabilitet, masseutglidning, lom m.m.
- 3) Jernbaneverket viser til at planområdet ligger mellom Storgata og jernbanen og i så måte ligger lite gunstig til for boligformål. De vil primært anbefale at boligformål ikke tillates i dette området. Sekundært må det minimum sikres 20 m byggegrense dersom boligformålet videreføres i planarbeidet. Sistnevnte forutsetter at miljøhensyn kan sikres planmessig med bestemmelser, og det forutsettes at kommunen som lokal støymyndighet følger opp dette.
- 4) JBV kan tillate 15 m byggegrense mot jernbane dersom boligformål ikke medtas i planområdet og under forutsetning at sikkerhet mot jernbanen kan løses på en tilfredsstillende måte. Videre anbefales det av sikkerhetsmessige hensyn at vei/innkjørsel o.l. legges utenfor 10 m beltet fra jernbanen.
- 5) De ber om at rekkefølgebestemmelser ivaretar krav om oppsett av sikkerhetsgjerd langs hele planområdet som grenser mot jernbanen.
- 6) JBV gjør oppmerksom på at ROM Eiendom eier del av gnr./bnr. 13/567 (P-plassen).
- 7) JBV eier sporgrunn nærmest jernbanen, ca. 8 m ut fra spormidt på hver side. Det forutsettes at JBV's grunn på frilinj ikke medtas i planen.



- 8) Planovergangen over Korterudsvingen er i dag tilstrekkelig sikret. JBV forutsetter likevel at sikkerhet med henblikk på økt trafikk over planovergangen vurderes i planarbeidet. De vil ikke akseptere en situasjon som medfører at det overordnede sikkerhetsnivået på jernbanen forverres som følge av omreguleringen.

Forslagsstillers kommentar:

- 1) Boligformål er relevant siden tomten ligger bare 400 m fra togstasjon og i Raufoss sentrum. Kommunen har uttrykt ønske om et tettere sentrum hvor myke trafikanter skal prioriteres. Boligformålet er i tråd med dette. Hovedbygningsskroppen ligger ca. 16-18m fra banen. Første etasje ligger mellom 11,5 og 14,5 m fra midtspor. Det samme gjelder for bebyggelsen generelt i området mellom Storgata og Gjøvikbanen i Raufoss sentrum. Eksisterende bygning skal beholdes, det skal ikke bygges ut utvendig, og det framstår uheldig med en byggegrense på 30 meter. Ved nybygg stilles det krav om ny reguleringsplan, som kan vurdere forholdet på nytt dersom dette blir aktuelt. Det bes om at forholdet vurderes på nytt som følge av at det har gått 8 år siden forrige uttalelse i saken.
- 2) Utarbeidet støyrapport konkluderer med at støybelastningen fra jernbanen er under grenseverdier for gul støysoner. Det vises til utarbeidet ROS-analyse for en nærmere vurdering av dette.
- 3) Ved riving / oppføring av ny bebyggelse på området vil det være behov for en ny reguleringsplan, og det vil være naturlig at byggegrenser vurderes på nytt. Ved transformering av eksisterende bebyggelse mener vi en lavere bebyggelse må aksepteres. Knutepunktfortetting i sentrum vil på generelt grunnlag alltid utfordre avstandskravet fra jernbanen, men vi mener intensjon om sentrumsnære boliger, tett på kollektiv, herunder jernbane bør tilsi at en mindre byggegrense kan aksepteres.
- 4) Sett i lys av den lange tiden som har gått siden 2014, samt økt fokus på utbygginger rundt kollektivknutepunkt og sentrumsnær fortetting, i de siste år (som nedfelt i nasjonale forventninger til kommunal planlegging) ber vi om en ny vurdering av dette forholdet. Planforslaget slik det nå foreligger baserer seg på at byggegrensen på 20 meter ved etablering av bolig kan fravikes gjennom en ny vurdering.
- 5) Det er allerede i dagens situasjon etablert sikkerhetsgjerde langs planområdets grense. Det vil i tillegg bli vurdert ytterligere sikkerhetstiltak ved detaljprosjekteringen / vider planlegging. De er stilt krav om at situasjonsplanen som skal følge rammesøknaden også skal vise ytterligere sikkerhetstiltak rundt lekeplassen.
- 6) Forslagsstiller er kjent med dette og planforslaget bygger på forutsetning om en tinglyst leieavtale mellom partene. Det er innarbeidet rekkefølgekrav om inngåelse av en slik avtale, jf. planbestemmelse § 5.1.c).
- 7) Det er ikke kjent av jernbanens krav til friskt berøres av planforslaget.
- 8) Sikkerhet i forhold til jernbanen inngår som del av ROS-analysen. Det er vurdert at tiltaket ikke medfører økt kryssing av jernbanen, som følge av at alt servicetilbud og naturlig bevegelsesmønster for øvrig knytter seg til aksene Storgata.

### 7.6 Forsvarsbygg, brev datert 22.10.2014

Forsvarsbygg kan ikke se at planen vil ha konsekvenser for Forsvarets virksomhet, eiendom eller arealbruksinteresser.

#### Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

## 8 DOKUMENTLISTE

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart, datert 01.02.2022
2. Planbestemmelser, datert 01.02.2022
3. Planbeskrivelse, datert 01.02.2022
4. ROS-analyse, datert 01.02.2022
5. Situasjonsplan, KONTUR Arkitektur AS, datert 27.05.2021
6. Støyanalyse, Sweco Norge AS, datert 14.05.2021
7. Flomanalyse, Multiconsult AS, datert 15.04.2020