



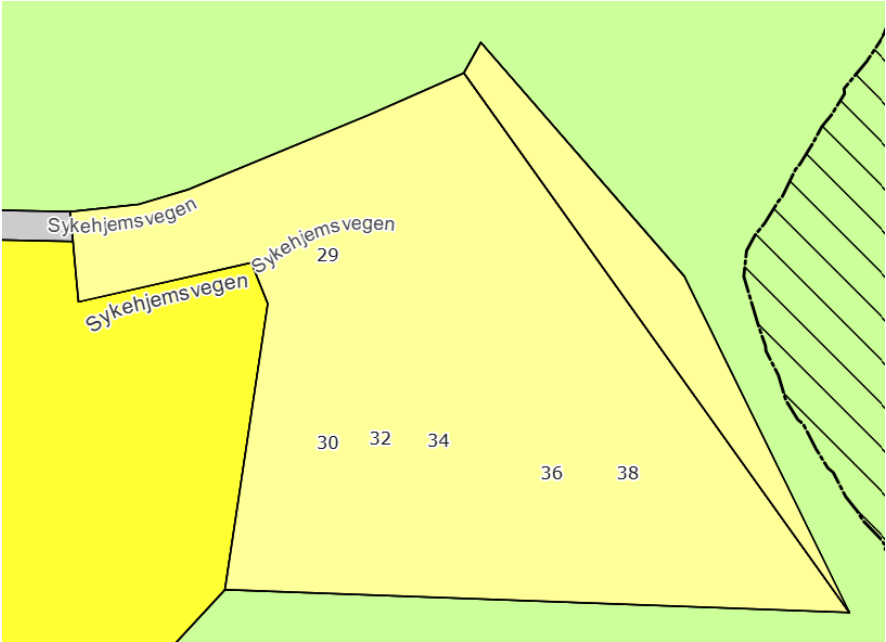
Planinitiativ Detaljregulering for Sykehjemsparken

Dato: 5.3.2025

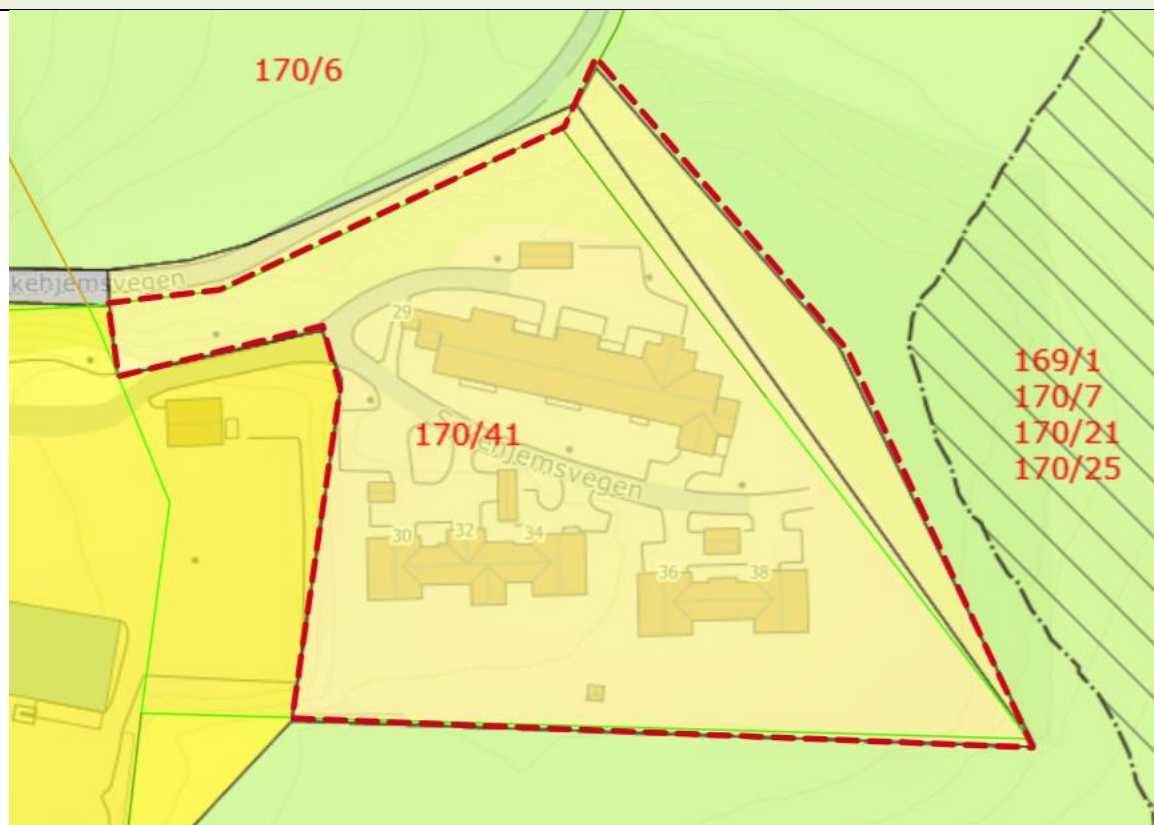
Jf. [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven \(planforskriften\)](#)

1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	Østre Toten kommune
Organisasjonsnummer	
Adresse	
Postnummer	
Poststed	
Telefonnummer	
E-post	
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Maren Holte
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Østre Toten kommune, tjenesteområde bygg og eiendom
Organisasjonsnummer	
Adresse	
Postnummer	
Poststed	
Telefonnummer	
E-post	
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Bjørn H. Eng, leder av tjenesteområdet

2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	170/41, 169/1, 170/7, 170/21 og 170/25
Adresse/stedsnavn	Sykehjemsveien /Sykehjemsparken
Eiers navn	Østre Toten boligstiftelse (170/41) og Pål Nyhagebråten
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
Østre Toten kommune har behov for et samlokalisert botilbud for personer med psykisk sykdom og/eller rusproblematikk. Området benyttes i dag som utleieboliger til den samme målgruppa som det i dag planlegges for. Endringen består i å legge bemanningsbasen for tjenesten rus/psykiatri til området. Samlokalisering av botilbud og tjenestetilbud gir større trygghet til beboere og tilgjengelige ansatte som kan gi raske og effektive tjenester. Botilbudet skal, i tillegg til leiligheter, inneholde fellesarealet med oppholdsrom /stue og kontorer for psykisk helse og rustjeneste og et skjermet område med tilgang til bemanning. Tilstedeværelsen av personell kan gi beboerne muligheten til å øve seg på sosiale ferdigheter og håndtere utfordrende situasjoner på en konstruktiv måte. Personalet vil kunne ha god observasjonsmulighet over beboernes situasjon og avdekke tidlige faresignaler. Det gir også mulighet for tidlig å sette inn ekstra tiltak for å bedre boevnen. Dette kan føre til økt mestring og selvstendiggjøring. Økt trygghet kan forebygge risikoen for forverring av sykdom. Skjerming fra "vanlige bomiljøer" kan føre til at stigmatisering unngås. Rolige omgivelser: Personer med psykiske sykdom kan være mer følsomme for stimuli og støy, og kan derfor dra nytte av et roligere miljø. Boliger som ligger vekk fra støyende veier, travle bysentre og andre mulige kilder til uro, kan være en god mulighet. Sikkerhet: Personer med angst kan være mer bekymret for deres personlige sikkerhet, og boliger som ligger i trygge områder med gode sikkerhetsforhold kan bidra til å redusere deres bekymringer. Formålet med planen er å tilrettelegge for trygghet for ansatte, beboere og samfunnet, og ivareta behovet for egnede boliger. Det er stordriftsfordeler ved samlokalisering, og det gir god ressursutnyttelse. Ivareta kommunens lovkrav på boligsosialt arbeid feltet samt opptrappingsplan for psykisk helse 2023 -2033	
4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav g)	

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	Kommunedelplan for Lena Området er satt av til Boligformål i kommunedelplanen.  I tillegg til boligformål vil området bli regulert til offentlig tjenesteyting, med bemanningsbase for tjenesten rus/psykiatri. Det er ikke egne bestemmelser for området. Følgende bestemmelser for tilgrensende område L4 (C. og D.) er relevante for området: C. Ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra første bolig skal Fagerlundvegen være stengt for gjennomgående trafikk. D. Ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra første bolig skal vannkapasiteten være oppgradert.
5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	Det er varslet oppstart for Fagerhøi hageby. Reguleringsplan for Område ved Østre Toten sykehjem, planID 19920001. Denne planen oppheves i sin helhet ved vedtak av denne planen. 

6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav b\)](#)



Planområdet er bebygd og boligene disponeres av Boligstiftelsen. Det er solgt et areal mot vest til Lena Utvikling AS. Den nye eiendomsgrensen er ikke oppmålt. Det er avtalt kjøp av et areal mot øst. Dette arealet er ikke oppmålt.

Eventuelle oppgraderinger av teknisk infrastruktur avklares gjennom planarbeidet

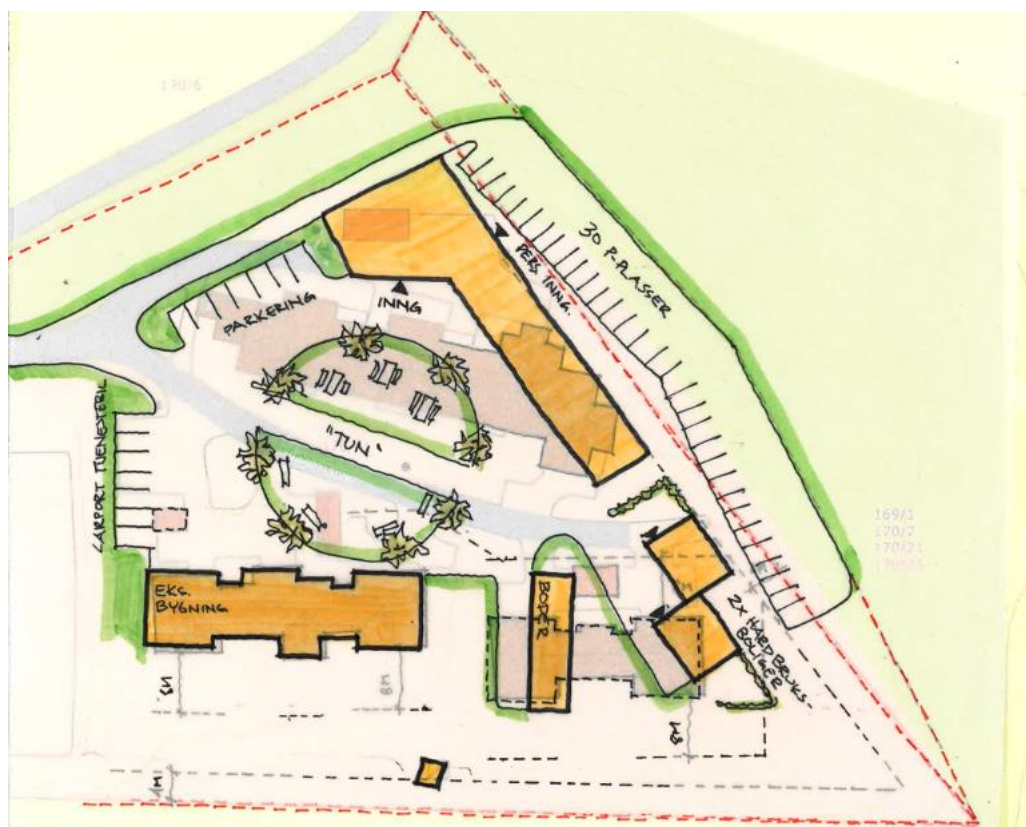
Området påvirkes minimalt av støy fra eksterne kilder.

Adkomst til planområdet er via Sykehjemsvegen over naboeiendom gamle Østre Toten sykehjem. Usikkert om her foreligger tinglyst bruksrett, og tiltakshaver har involvert jurist i saken.

7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav c\)](#)

Arealformålet endres fra boligformål til kombinert formål bolig og tjenesteyting.

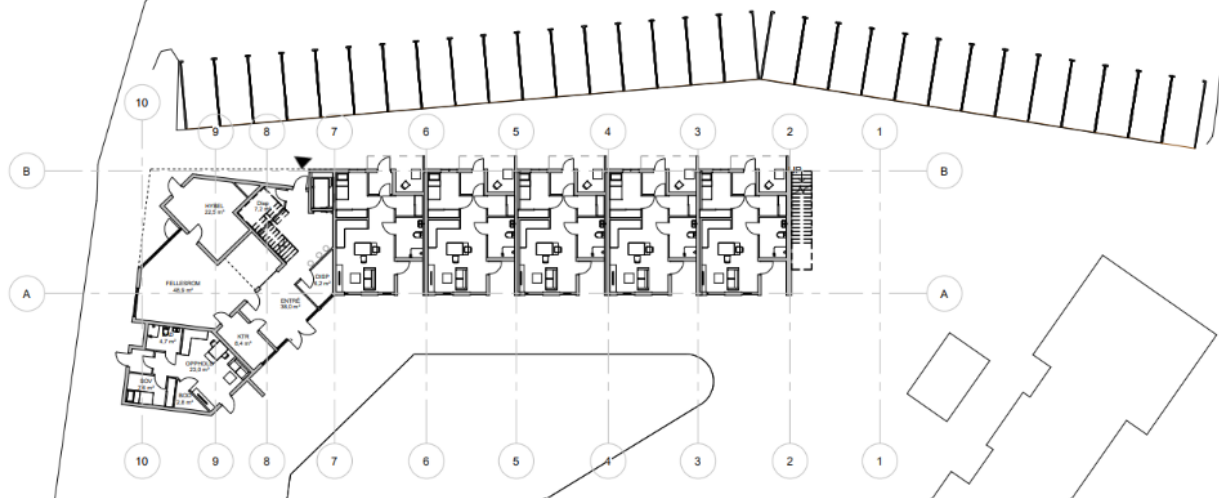
Deler av eksisterende bebyggelse skal rives for å gjøre plass for leilighetsbygg med kontorer og to robuste småhus. Skissen under viser mulig plassering av leilighetsbygget i nord og tenkt parkeringsløsning.



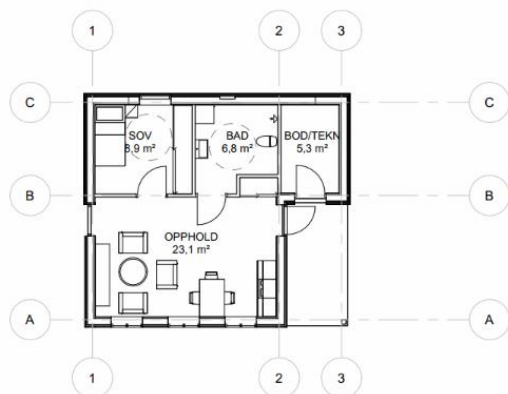
To robuste småhus er tenkt plassert i sør-østre hjørne og vil medføre riving av tomannsbolig.

8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav d\)](#)

Et eksisterende utslitt bygg med 6 leiligheter skal rives og erstattes med et nytt bygg som inneholder 6 leiligheter. I tillegg bygges det kontorer for administrasjonen. Det nye leilighetsbygget er planlagt med to etasjer, hvor leilighetene er plassert på bakkeplan og kontorer/administrasjon på plan 2. Utformingen av bygget legger stor vekt på å skape en lun og hjemlig atmosfære, som skal bidra til trivsel for både beboere og ansatte.



De robuste småhusene er planlagt i en etasje.



9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav e\)](#)

Uteoppholdsarealer - Hver leilighet har en liten privat uteplass både inn mot tunet og ved inngangen, noe som gir mulighet for utendørs opphold og aktiviteter i en skjermet setting. Det er felles uteoppholdsareal på tunet.

Atkomst - Leilighetene har private innganger plassert på baksiden av bygget, bort fra tunet og hovedinngangen til administrasjonsdelen. Dette gir beboerne en følelse av privatliv og uavhengighet.

Endringer i trafikkbildet – Det vil bli en moderat økning i trafikk til planområdet på grunn av arbeidsplassene.

Parkering – Det planlegges en stor parkeringsplass på baksiden av leilighetsbygget

Utformingen av leilighetene og deres plassering er ment å gi inntrykk av et vanlig leilighetsbygg, og ikke en institusjon. Dette forsterkes ved at beboerne må gå ut av egen leilighet og inn hovedinngangen for å komme til administrasjonsdelen.

10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav f\)](#)

Planområdet ligger rett øst for gamle Østre Toten sykehjem, og har adkomst vei over denne eiendommen. Planområdet er omgitt av landbruksareal på tre sider. Landskapet skrår mot sørøst mot fv.33.

Bygget er utformet med et pulttak som krager ut med skråstøtter inn på fasaden mot tunet. Dette senker høyden på bygget mot tunet og bidrar til å minske skalaen av toppetasjen. Vindussettingen i administrasjonsdelen er utformet med samme skala og materialer som i boligdelen, for å binde sammen etasjene og hindre opplevelsen av et institusjonsbygg.

Bygget skal kles med trekledning, og det tas høyde for variasjoner i kledning og farge for å skape et variert og interessant uttrykk.

Denne arkitektoniske utformingen sikrer at bygget oppleves som hjemlig og inkluderende, samtidig som det oppfyller funksjonelle krav for både bolig og administrasjon

11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h\)](#)

--

12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav i\)](#)

Brannsikkerhet – Brannvannforsyning må oppgraderes.
Det er kort utrykningstid fra Østre Toten brannstasjon.
Hver leilighet skal være egen branncelle, og hver leilighet har gode rømningsmuligheter.

Trafikk – Økt belastning på sykehjemsvegen.
Trafikkmengder og parkeringsbehov skal utredes gjennom planarbeidet.

13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav j\)](#)

Statsforvalteren i Innlandet
Innlandet fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat
Statens vegvesen Region øst
Mattilsynet
Direktoratet for mineralforvaltning

Innlandet politidistrikt	
Miljørettet helsevern IKS	
Horisont miljøpark AS	
Elvia AS	
Lena fjernvarme AS co Eidsiva Bioenergi	
Forum for natur og friluftsliv Innlandet	
Naturvernforbundet i Innlandet	
Birdlife Norge Avdeling Oppland	
Fortidsminneforeningen Oppland avdeling	
Norges handikapforbund Gjøvik v/Leif Erik Engen	
Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon Innlandet	
Toten historielag	
Mjøsmuseet AS	
Råd for personer med funksjonsnedsettelse i Østre Toten	
Ungdomsrådet i Østre Toten	
Barn og unges representant i plansaker	
Eldrerådet i Østre Toten	
14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)	
Åpent møte ved varsel om oppstart avholdes i uke 22. Planforum vurderes som nyttig i denne planen. Trafikk og parkering vil være sentrale temaer å ta opp i planforum.	
15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav l)	
15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)? Begrunnelse: Planen er en detaljregulering og går ikke under pkt. a)	Ja: ☐ Nei: ☒
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Utbyggingsomfanget er så lite at det ikke kommer inn under vedlegg I	Ja: ☐ Nei: ☒
15b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Området skal benyttes til tjenesteyting i tillegg til boligformål, dette kan komme inn under § 8 a. dersom planen kan få vesentlig virkning etter § 10. Gjennom en vurdering etter § 10 2. og 3. ledd vil tiltaket ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.	Ja: ☐ Nei: ☒

15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
15d) Forslagsstillerens foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)	
16. Bekreftelser	
☒ Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området	
Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? ☐ Ja ☒ Nei	Det er ingen bekker eller andre vannveier over planområdet.
Berører forslaget viktig natur? ☐ Ja ☒ Nei	Innenfor planområdet er det et område med semi-naturlig eng av svært lav kvalitet, og et område med kalkrik ospeskog av svært lav kvalitet.
Er området utsatt for støy eller annen forurensing? ☐ Ja ☒ Nei	Planområdet er skjermet fra støy fra fv.33.
Er det forurenset grunn i området? ☐ Ja ☒ Nei	Området ligger i god avstand fra kartlagt belte med alunskifer.
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? ☐ Ja ☒ Nei	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? ☒ Ja ☐ Nei	Rekkefølgekrav med hensyn til brannvannforsyning. Rekkefølgekrav for Stengning av Fagerlundvegen for gjennomkjøring.
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? ☐ Ja ☒ Nei	

17. Annet	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Adkomst – veirett Parkering – kjøp av del av naboeiendom for å få tilstrekkelig areal
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Avklaringer mot Husbanken er utført, og de er positive til planene.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Varsel om oppstart UKE 20 Folkemøte i forbindelse med varsel om oppstart: UKE 22 Utarbeidelse av plan: uke 25 -> Overlevering til saksbehandler: Februar 2026 Skrivefrist sak til politisk behandling: April 2026 Politisk behandling: MAI 2026
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	
Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	

18. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	
Navn	

E-post	
Telefon	
19. Vedlegg	
Forslag til planavgrensing (pdf)	
Skisse plan 1	
Skisse plan 2	
Notat Arkitektonisk utforming Sykehjemsvegen 28-32	
Plan 01 hardbruksbolig med 3D.pdf	