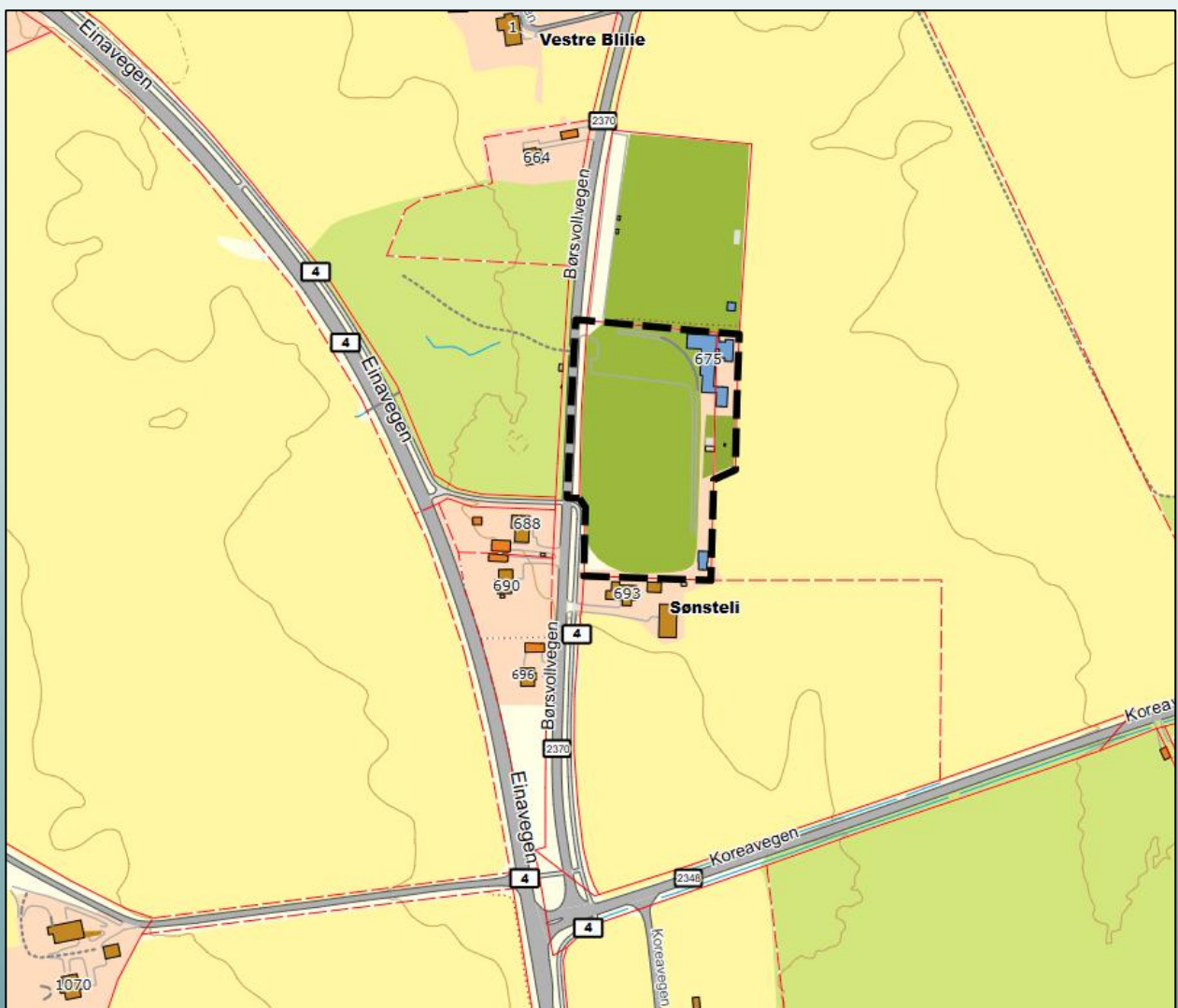


Planinitiativ

Detaljregulering for Børsvollvegen 675



11.12.2025

Innhold

1. Ansvarlige kontaktpersoner	3
2. Eiendomsopplysninger – hjemmelshavere innenfor planområdet	4
3. Bakgrunn for planinitiativet	5
4. Retningslinjer og planer som påvirker planforslaget.....	6
5. Foreløpig beskrivelse av planens innhold og tilpasning til omgivelser	7
6. Planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering (jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	7
7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning (jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)	9
8. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning	9
11. Spørsmål forslagstiller ønsker avklart	12
12. Bekreftelse på fagkyndighet	12
13. Vedlegg	12

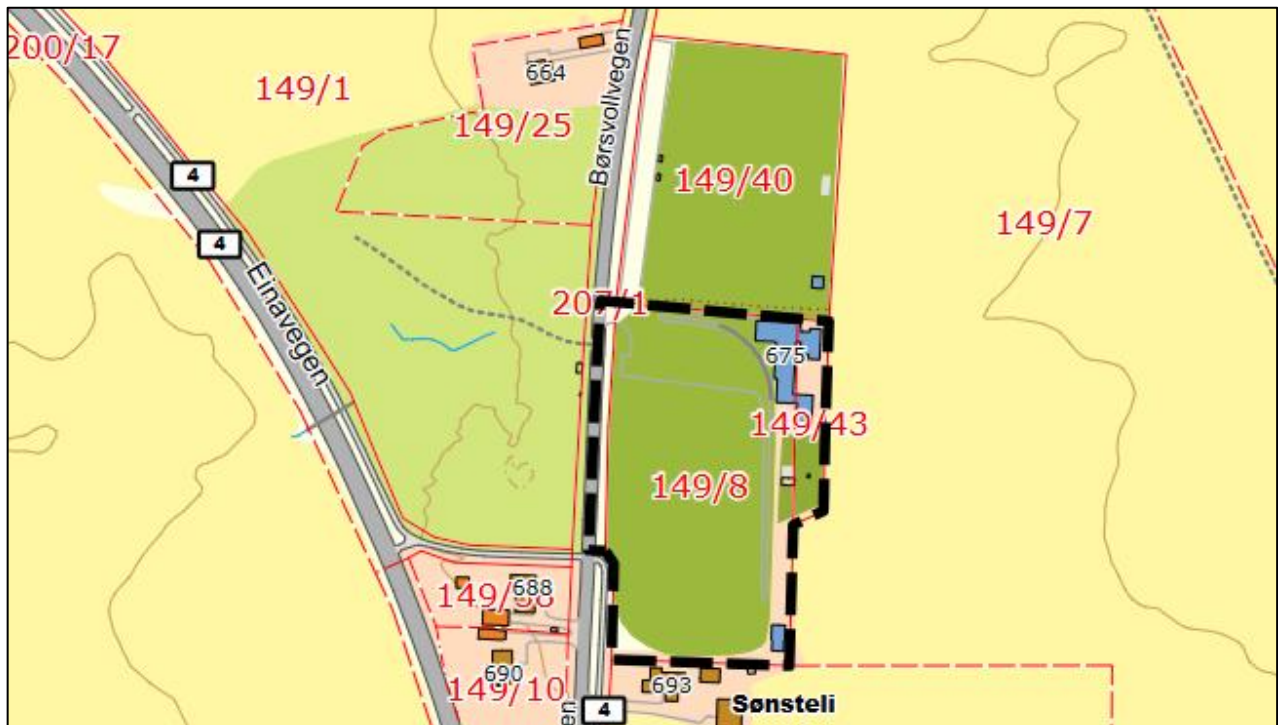
Planinitiativet er utarbeidet av Feste Landskap Arkitektur Kapp AS. Ved oppstart av privat planarbeid skal vi som forslagsstiller sende inn et planinitiativ som i nødvendig grad omtaler premissene for det videre arbeidet.

Dokumentet er utarbeidet for å dekke kravene til et planinitiativ i henhold til § 1 i forskriften om behandling av private forslag til detaljregulering.

1. Ansvarlige kontaktpersoner	
Fagkyndig	
Firma	Feste Landskap Arkitektur Kapp AS
Kontaktpersoner	Einar Nordengen Hans Olav Egge
Organisasjonsnummer	992 979 321
E-post	en@feste.no hoe@feste.no
Telefonnummer	970 74 190
Adresse	Fabrikkvegen 68
Postnummer/poststed	2858 Kapp
Forslagsstiller	
Firma/ Privatperson	Madsen Drift AS
Kontaktperson	Simen Madsen
Organisasjonsnummer	924 950 668
E-post	simen@madsendrift.no
Telefonnummer	902 50 744
Adresse	Amliesgutua 3
Postnummer/poststed	2843 Eina
Gebyr	
Fakturaadresse: Samme som forslagsstillers adresse.	
Andre faglige representanter	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	

2. Eiendomsopplysninger – hjemmelshavere innenfor planområdet

Følgende eiendommer inngår i planområdet:



Figur 1, Forslag til plangrense, vist i grunnkartet

Gnr/bnr.	Adresse	Hjemmelshaver
149/8	Børsvollvegen 675	Madsen Drift AS
179/43	(ingen adresse)	Madsen Drift AS
Del av 207/1	(ingen adresse)	Vestre Toten kommune
Planområde totalt	Planområdet utgjør totalt 15,1 dekar.	

3. Bakgrunn for planinitiativet

Formålet og bakgrunn for planen

jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav a)



Madsen Drift AS ble etablert i 2020. Selskapet jobber med drift og vedlikehold av sidearealer langs hovedveger, både på sommer i form av gress og krattpleie, samt vintertid i form av brøyting, vedlikehold av skilter, stikkrenner etc. med oppdrag fra Oslo i sør til Gudbrandsdalen i nord. Blant annet har selskapet avtale om vintervedlikehold på deler av Rv 4, inkludert skiltvedlikehold, stikkrenner og brøyting.

På grunn av den voksende oppdragsmengden har bedriften et stort behov for et nytt sted å samle sin virksomhet på. I dag holder selskapet til på Jaren, og på eiers egen gård på vestsiden av Einafjorden.

Formålet med dette planinitiativet er å tilrettelegge for at Blilie idrettsanlegg kan tas i bruk som næringsområde, tilpasset Madsen Drift AS sitt behov for lokaler og utearealer.

Eina idrettslag har samlet sin aktivitet som tidligere var fordelt på Blilie og Prestmarka idrettsanlegg, ved den nye Thune flerbrukshall, og har solgt eiendommen til Madsen Drift AS.

Det er utarbeidet et eget notat som gir en grundig beskrivelse av Madsen Drift AS sin virksomhet, dagens driftssituasjon og fremtidige arealbehov. Notatet inneholder også en vurdering av alternative lokaliseringer. For detaljer vises det til vedlagt notat.



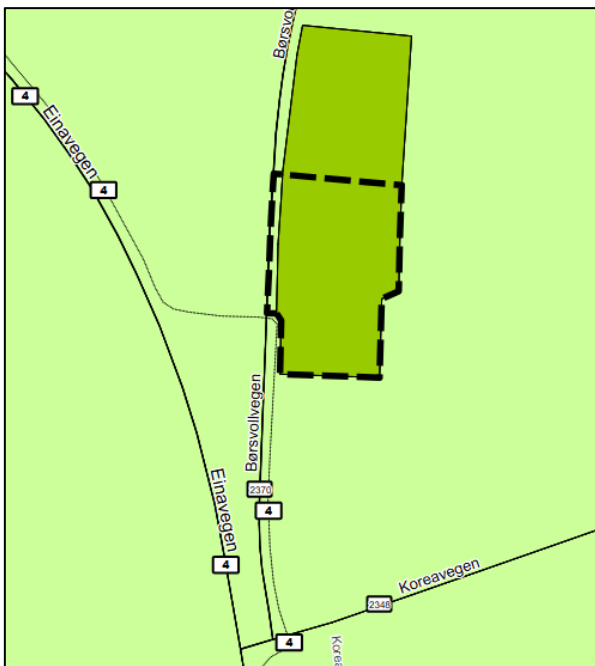
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?

En sentral utfordring ved dette planinitiativet er at området i både gjeldende og foreslått kommuneplan er avsatt til idrettsformål.

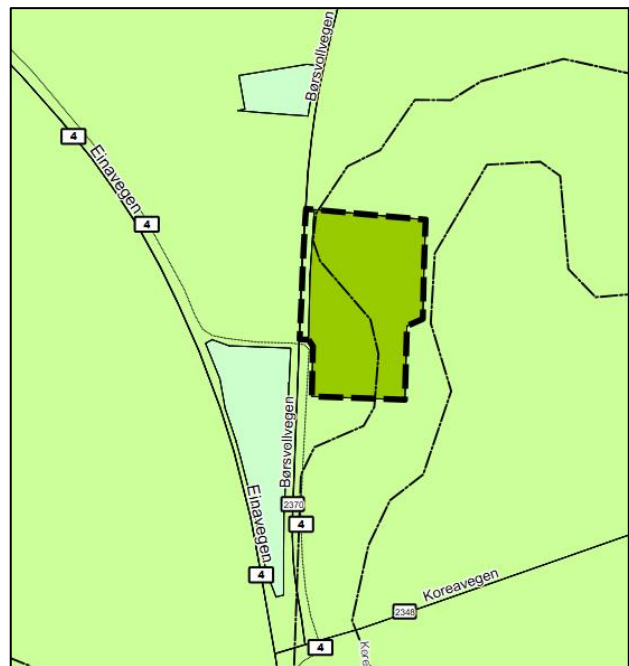
Vestre Toten kommune har som del av sin kommuneplanrevisjon ikke tatt stilling til etterbruk av hverken anlegget på Blilie eller øvrige nedlagte idrettsanlegg i kommunen, noe som gir rom for å vurdere etterbruk av området som del av dette planinitiativet. Området er tilknyttet offentlig vann, men ikke avløp, og det vil være behov for tekniske investeringer for å sikre tilstrekkelig slokkevann.

4. Retningslinjer og planer som påvirker planforslaget

Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer (jf. § 1, andre ledd, bokstav g)



Figur 2, Planområdet vist i gjeldende kommuneplan.



Figur 3, Planområdet vist i forslag til ny kommuneplan.

Kommuneplanen for Vestre Toten kommune er under revisjon, og har vært utlagt til 2. gangs offentlige ettersyn. Planen forventes sluttbehandlet innen kort tid. Som følge av dette er hovedvekten av vurderinger mot kommuneplanen gjort mot denne, og ikke vedtatt plan. Det tidligere idrettsanlegget på Blilie besto av to fotballbaner. Den nordre banen er i forslag til ny kommuneplan tilbakeført til LNF, men den søndre banen har samme status i forslag til ny kommuneplan om i gjeldende plan.

I hvilken grad følger den foreslåtte planen opp disse føringene?

Siden området fortsatt er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanen under revisjon, avviker dette planforslaget fra overordnet plan.

Planprogrammet for revisjon av kommuneplanen ble vedtatt i 2021, der nye byggeområder for næring og industri var ett av temaene som skulle utredes. Kommunen har lagt til rette for utvidelse av næringsområdet på Prøven og et mindre område på Reinsvoll. Med de foreslåtte nye områdene vurderte planavdelingen i planbeskrivelsen til kommuneplanen at behovet for næringsarealer til å være tilstrekkelig dekket i kommende periode.

Næringssjef i Vestre Toten kommune påpeker at verdenssituasjonen har endret seg vesentlig fra slik den var da planprogrammet for revisjon av kommuneplanen ble vedtatt. Russland sin invasjon av Ukraina i 2022 har ført til en voldsom vekst hos Nammo på Raufoss. (Med andre ord *etter* at planprogrammet ble vedtatt i 2021).

	Næringssjefen forteller at dette gir betydelige ringvirkninger hos Nammo sine underleverandører i kommunen, og at kommunen allerede nå merker press på tilgjengelige næringsarealer. Dersom planprogrammet hadde vært vedtatt i dag, ville kommunen etter næringssjefen sin vurdering hatt mye større fokus på tilrettelegging for en større reserve av mer tidsriktige/aktuelle/relevante næringsområder. På bakgrunn av dette mener næringssjefen det er behov for en større reserve av næringsområder i kommuneplanen enn det forslag til ny kommuneplan tar opp i seg.
5. Foreløpig beskrivelse av planens innhold og tilpasning til omgivelser	
Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (jf. § 1, andre ledd, bokstav c), d) og e))	
Madsen Drift har behov for arealer for utendørs lagring av maskiner og utstyr, på et sted der området kan utvikles i takt med bedriftens behov: • I første omgang har selskapet behov for oppstillingsplass og et enkelt lager under tak, noe som vil forenkle arbeidsrutinene og redusere behovet for mellomlagring i Amliesgutua 3. Dette dekker behovet de neste tre årene. • Om 3–5 år forventes det behov for et større kaldt lager. • På lengre sikt (5–10 år) vil det være behov for driftsbygg med verksted og kontor/personalrom.	
Planarbeidets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser i og rundt planområdet (jf. § 1, andre ledd, bokstav b) og f)	
Bruken av den tidligere idrettsplassen til næringsformål vil forandre hvordan området oppleves. Som følge av den spredte plasseringen, tas det i planen høyde for at det gjennomføres grep for å tilpasse den nye bruken av området til sine omgivelser. Dette kan gjøres med bruk av vegetasjon og føringer for fremtidig bygg- og fasadeutforming. Det vil bli jobbet videre med konkrete løsningsforslag på disse forholdene ved utarbeidelse av selve planforslaget. Dette er ikke konkretisert per nå.	
6. Planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering (jf. Planforskriften § 2, andre ledd bokstav c)	
Universell utforming	Ved eventuelt oppføring av nye bygninger frem i tid, vil disse bli prosjektert i henhold til gjeldende krav til universell utforming i teknisk forskrift.
Teknisk infrastruktur/ Brann	Det er i dag ikke tilstrekkelig slokkevannskapasitet på tomta. Vannmengden i ledningen som ligger nær planområdet opplyses å være ca. 15-20 l/s vann. Dersom det planlegges næringsbebyggelse er preakseptert slukkevannmengde 50 l/s. Manglende mengde slukkevann tilgjengelig kan prinsipielt løses ved bruk av nedgravd vanttank med en størrelse som gjør at det totalt sett oppnås 50 l/s. i en time. Det kan parallelt med dette vurderes tiltak som kan gi grunnlag for å fravike preaksepterte ytelser. Dette må vurderes konkret på et senere tidspunkt.
Byggegrenser langs vassdrag	Ikke relevant.
Byggegrenser	Byggegrense fra Blilieveggen må avklares som del av oppstartsmøte.
Støy	Virksomheten skal utøves innenfor rammene av støyretningslinje T-1442. Det forventes ikke at virksomheten vil generere støy i et omfang som krever avbøtende tiltak.

Parkering	Det er behov for biloppstillingsplasser for bedriftens ansatte. Eksakt parkeringsbehov må avklares senere i prosessen.
Overvann/ blågrønn struktur	Overvannsløsninger vil måtte bli utredet gjennom VAO-rammeplan.
Lekeplass og uteoppholdsareal	Nedleggelsen av Blilie idrettsanlegg er besluttet uavhengig av dette planinitiativet. Det er bygget en ny flerbrukshall på Thune som moderne erstatning for idrettsanlegget, og idrettslaget har solgt anlegget på Blilie. Som følge av at den prinsipielle avgjørelsen om nedleggelse av anlegget er tatt, har ikke planen negative konsekvenser for barn og unge.
Barns interesser	Samme vurdering som over.
Landbruk	Planområdet grenser til landbruksarealer i nordøst. Den nordre fotballbanen på Blilie som ikke er en del av planinitiativet planlegges tilbakeført til landbruksformål. Teoretisk kan en alternativ etterbruk av Blilie også innebære tilbakeføring også øvrig idrettsområde. Forholdet til landbruk er vurdert under kapittel om vurdering av konsekvensutredningsplikten.
Kulturminner /kulturmiljø	Det er ingen del av bebyggelsen i området som utgjør et kulturmiljø. Det ligger ingen kjente kulturminner på eller nært planområdet.
Naturmangfold	Det er ikke prioriterte arter, rødlistearter eller viktige/utvalgte naturtyper innenfor planområdet.
Radon	Forholdet ivaretas av teknisk forskrift.
Samfunnssikkerhet – risiko- og sårbarhet (jf. planforskriften § 1 andre ledd bokstav i)	
Flom	Utsjekk mot kartlag samfunnssikkerhet i kommunens kartportal, viser at det er registrert en dreneringslinje gjennom planområdet. Dreneringslinjen er generert på et overordnet nivå. Det legges opp til at det skal gjennomføres en overvanns- og flomanalyse som en del av planforslaget. Dette vil avklare flomvegens reelle utbredelse.
Grunnforhold	Det er ikke gjennomført egne grunnundersøkelser. Utsjekk mot NGUs kartlag beskriver løsmassene i området som morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Innledende vurderinger av byggegrunn tilsier at byggegrunnen er sikker
Trafikkforhold	Adkomst til og fra Rv4 vil skje via krysset Einavegen x Koreavegen. Krysset er utformet med trafikkøy. Som følge av nedleggelsen av Blilie idrettsanlegg fjernes en del persontrafikk fra kryssområdet (denne flyttes til Thune skole). Innledende vurdering tilsier at krysset har kapasitet til å tåle forventet trafikk som følge av det nye næringsområdet.
Luftforurensning, støv og luft	Det vil ikke være luftforurensning fra aktiviteten ved det nye næringsområdet.
Områdeskred (kvikkleire)	Det er ikke kjente områder med kvikkleire i området.

7. Planprosessen og samarbeid/ medvirkning (jf. planforskriften § 1, andre ledd bokstav h), j) og k)	
a) Hvilke vesentlige interesser berøres av planinitiativet? jf. planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h)	
Naboer er de som berøres direkte, sammen med øvrig nærmiljø rundt den tidligere idrettsplassen.	
b) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser skal varsles om planoppstart? jf. § 1, andre ledd, bokstav h og j)	
I veilederen "Medvirkning i planlegging" skriver Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014) at alle som fremmer et planforslag, skal legge til rette for medvirkning, tilpasset planoppgaven. I denne saken vil oppstart kunngjøres etter gjeldende varslingsliste for berørte statlige og regionale myndigheter, relevante organisasjoner og lag, samt berørte naboer etter matrikkelen.	
c) Hvordan skal medvirkning og samarbeid med berørte parter foregå? jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)	
Valg av medvirkningsmetode avhenger av planens kompleksitet og interesseområder. Ved starten av prosessen må det vurderes om medvirkning skal gjennomføres spesielt for enkelte grupper. I denne saken er det vektlagt medvirkning for tilstøtende bebyggelse. Dimensjoneringen av medvirkningsopplegget skal tilpasses planens omfang. Det kan f.eks. gjennomføres et åpent møte i den tidligere klubbhytta hvor forslagstiller og berørte parter kan drøfte plansaken i felleskap, og det kan gjennomføres dialogmøte med beboerne som del av prosessen.	
8. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
a) 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)	Ja: ☐ Nei: ☒
<u>Begrunnelse:</u> Ikke relevant. Bestemmelsen omhandler kommuneplaner og områdeplaner	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)	Ja: ☐ Nei: ☒
<u>Begrunnelse:</u> Vi mener planforslaget ikke omfattes av forskriftens § 6. Denne paragrafen referer til kommuneplanens arealdel, regionale planer, og reguleringsplaner som omfattes av forskriftens vedlegg I. Vi har gjennomgått Vedlegg I, og mener at planen ikke omfattes av tiltak nevnt i dette vedlegget.	
b) Planer og tiltak 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)	Ja: ☒ Nei: ☐
<u>Begrunnelse:</u> Planområdet omhandler nytt næringsområde/bygg, som er nevnt i forskriftens vedlegg II, punkt 11j), , og er gjennom dette relevant å vurdere nærmere.	

c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

jf. KU-forskriften § 9

Forslagsstiller skal selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
- b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
- c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
- d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.

Besvarelse av punkt a) – d) vurderes innledningsvis som dekket gjennom planinitiativet kapittel 6.

d) Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

jf. KU-forskriften § 10

Forskriftens § 10 definerer kriterier for vurderinger av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det skal ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. § 10 tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i forskriftens § 10 fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a) størrelse, planområde og utforming
- b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c) avfallsproduksjon og utslipp
- d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Ifølge KU-forskriften omfatter lokalisering og påvirkning på omgivelsene videre en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- verneområder etter naturmangfoldloven
- truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
- statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser
- større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Planområdet utgjør ikke et verneområde etter naturmangfoldsloven, og det befinner seg ikke truede eller nært truede arter innenfor området.

Det er videre gjort en vurdering opp mot *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi*.

I forhold til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet kommer det frem i punkt 3.3 at prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering skal legges til grunn for planleggingen. For virksomheter som jobber med vedlikehold av vegnettet er det behov

Planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte, Vestre Toten kommune

for arealer nært hovedfartsårene, og det bidrar ikke til økt transportgenerering. Relokalisering av Madsen Drift vil bidra til å redusere internkjøring.

Det kommer videre frem i punkt 3.6 at det skal tas hensyn til nærings- og industrivirksomheters arealbehov og samfunnets samlede behov for verdiskaping. Madsen Drift AS har et reelt behov for et nytt område å samle sin virksomhet på, med nærhet til overordnet vegnett. Det er både riktig og i samsvar med retningslinjen at dette elementet også inngår i totalvurderingen av tiltaket.

De nye statlige planretningslinjene for klima og energi er også gjennomgått. Sentrale elementer i denne er bærekraftsmålene og styrkning av jordvernet.

Den nordre banen er i ny kommuneplan foreslått tilbakeført til landbruksformål, mens den søndre delen, som omfattes av planinitiativet, er avsatt til utbyggingsformålet idrettsanlegg. Vår vurdering baserer seg på at konsekvenser for miljø og samfunn vurderes opp mot at området både i gjeldende og foreslått kommuneplan er avsatt til utbyggingsformål.

Ved presentasjon av de to nye retningslinjene presiseres det at det er kommunene som er planmyndighet, og at de har en viktig rolle i å se ulike hensyn opp mot hverandre.

Konklusjon:

Etter vår vurdering omfattes planinitiativet ikke av forskriftens § 8, og at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Dersom det gjennom innledende planarbeid kommer frem opplysninger som gjør at initiativet blir vurdert til å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og skal konsekvensutredes, gjennomføres dette som del av planbeskrivelsen.

e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger

jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)

For planer som faller inn under § 8 er det ikke krav til planprogram, og det legges derfor til grunn at det kan varsles oppstart på samme måte som for planer uten krav til konsekvensutredning.

9. Foreløpige vurderinger vedrørende utbyggingen og gjennomføring av planen	
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Utbedring av teknisk infrastruktur i form av VA og slukkevann.
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?	Nei
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale?	Nei
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Det forventes ordinær behandlingstid for plansaken, men det er et ønske om så rask behandling som mulig. Det er en ambisjon om å gjennomføre en planprosess innenfor en tidsramme på ca. 1,5 år.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Forslagsstiller har god erfaring med å lede arbeidsmøter gjennom planprosessen, hvor ulike temaer gjennomgås og viktige avklaringer gjøres i rett tid. Ett eller flere slike møter kan være nødvendige. Det er ønskelig at kommunen stiller med nødvendige planressurser til disse møtene.

Planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte, Vestre Toten kommune

Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei
11. Spørsmål forslagsstiller ønsker avklart	
Ingen konkrete per nå.	
12. Bekreftelse på fagkyndighet	
☒ Fagkyndig bekrefter sin kompetanse	
☒ Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området	
Bekreftelse	
Sted, dato: Kapp, 11.12.2025 Fagkyndige: Einar Nordengen	
13. Vedlegg	
1. Notat – alternativvurderinger tomtesøk	