



PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR GJESTRUMFELTET ØST



Dato: 05.04.2019, revidert 28.06.2019, revidert 21.02.2020

Forslagsstiller:
2 Rom og Kjøkken AS

Planlegger:
Feste Kapp AS



Feste Kapp as
Landskapsarkitektur mnia

1 Innhold

<u>2</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>2</u>
2.1	Bakgrunn	2
2.2	Planprosessen frem til nå	2
2.3	Vurdering av behov for konsekvensutredning	2
<u>3</u>	<u>RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET</u>	<u>3</u>
3.1	Nasjonale føringer:	3
3.2	Regionale føringer:	3
3.3	Kommunale føringer:	4
3.3.1	Kommuneplanens arealdel	4
3.3.2	Eksisterende planer i området	5
<u>4</u>	<u>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET</u>	<u>6</u>
4.1	Beliggenhet og planavgrensning	6
4.2	Eiendom og eierforhold	6
4.3	Topografi, landskapstrekk og vegetasjon	6
4.4	Trafikk/adkomst/parkering	7
4.5	Vann- og avløpsnett	7
4.6	Strøm, fjernvarmenett	7
4.7	Kulturminner og kulturmiljø	7
4.8	Rekreasjons- og friluftsområder	8
4.9	Gang- og sykkelstier	8
4.10	Støyforhold	9
4.11	Grunnforhold og radon	12
4.12	Barn og unges interesser	12
4.13	Nærhet til skole og barnehage	12
4.14	Landbruk	13
4.15	Risiko- og sårbarhet	13
<u>5</u>	<u>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</u>	<u>14</u>
5.1	Endringer i forhold til gjeldende planer	14
5.2	Arealoppgave	15
5.3	Plankart	16
5.4	Planformål	16
5.5	Hensynssooner	17
<u>6</u>	<u>ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS</u>	<u>18</u>
<u>7</u>	<u>KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET</u>	<u>18</u>
7.1	Planskjema	18
7.2	Vurdering av konsekvenser av planforslaget	18
7.3	Avbøtende tiltak	20
<u>8</u>	<u>VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER</u>	<u>21</u>
8.1	Fylkesmannen i Oppland, epost datert 14.08.2018	21
8.2	Oppland Fylkeskommune, brev datert, 09.07.2018	22
8.3	Statens vegvesen, brev datert 06.08.2018	23
8.4	NVE, brev datert 08.08.2018	24
8.5	Horisont IKS, brev datert 27.06.2018	24
<u>9</u>	<u>FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER</u>	<u>24</u>
<u>10</u>	<u>Planmaterialet består av</u>	<u>24</u>

2 INNLEDNING

2.1 Bakgrunn

Feste Kapp AS fremmer med dette på vegne av 2 Rom og Kjøkken AS forslag til detaljregulering for Gjestrumfeltet øst, beliggende på Bøverbru i Vestre Toten kommune.

Hensikten med omreguleringen er å tilpasse gammel plan til dagens, ønskede utvikling og behov. Eksisterende plan er fra 1986 og er ikke tilpasset rikspolitiske føringer, gjeldende byggeforskrifter, vedtatt kommuneplan og dagens boligbehov. Det er i forslaget tilrettelagt for høyere fortetting, tidsaktuell utbygging og «connected living». De planlagte vegene fra 1986 var ikke detaljprosjektert og en ser nå at det er behov for noen terrengtilpassinger.

2.2 Planprosessen frem til nå

Oppstartsmøte med representanter fra Vestre Toten kommune, plankonsulent Feste Kapp AS og forslagsstiller ble avholdt den 11.04.2018. Planoppstart ble varslet 27.06.2018, med frist for innspill den 15. august samme år. Den 6. mars var det overleveringsmøtet og det er blitt gjort endringer etter innspill i det møtet.

Den 03.06.2019 vedtok PLU å legge planen ut til offentlig ettersyn. Det har kommet inn merknader fra Statens vegvesen, Oppland fylkeskommune og NVE. Disse er kommentert i eget notat fra Feste Kapp sin side. I tillegg er planmaterialet endret i samråd med administrasjonen som følge av innkomne merknader slik at planen kan legges fram for 2. gangs behandling i PLU.

2.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Etter en samlet vurdering faller ikke planforslaget innenfor kriterier i forskrift om konsekvensutredninger som vil medføre krav om konsekvensutredning. Fortettingen og endringen av arealbruk mellom ulike underformål for bolig i planen vil skje på arealer avsatt til boligformål i kommuneplanen, og tidligere arealer regulert til boligformål gjennom reguleringsplan for Gjestrumfeltet. Reguleringen faller ikke inn under kategorier nevnt i KU-forskriftens vedlegg I og II.

3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale føringer:

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, [vedtatt 14.05.19.12.06.2015](#)
For å fremme en bærekraftig utvikling legger regjeringen hvert fjerde år frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette går frem av plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og plane. De nasjonale forventningene spenner rundt ~~tre-fem~~ hovedområder: - [1\) Planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling](#), [2\) Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet](#), [3\) Bærekraftig areal- og transportutvikling](#) [4\) Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve](#), [5\) Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser, gode og effektive planprosesser, planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling, og planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder.](#)

Ved varsel om oppstart i alle plansaker forventer Fylkesmannen at kap. 2 og 3, blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Det forventes også at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp. Det er redegjort for disse forholdene som en del av merknadsbehandlingen.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Målet for retningslinjene er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

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 retningslinjene gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn / interesser.

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.

I tillegg er følgende retningslinjer, planer og rundskriv ligger til grunn for planarbeidet:

- Rikspolitisk retningslinje T 4/93-Miljøverndepartementet, Samordnet areal- og transportutvikling
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

3.2 Regionale føringer:

Regional strategi for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn - Connected living, 14.06.2017

Målsetningen uttrykker at det skal utvikles god folkehelse gjennom nye løsninger for gode bomiljø og lokalsamfunn med utbygd infrastruktur, varierte boligtyper og teknologi. Generasjonene bor om hverandre, har gode møteplasser og folk greier seg selv lengst mulig i sine egne hjem og på den måten reduserer presset på offentlige tjenester.

Regional planstrategi 2016-20 (vedtatt 15.6.2016)

Formålet med den regionale planstrategien er å beskrive de viktigste utviklingstrekkene, utfordringene og mulighetene i fylket. På bakgrunn av dette skal fylkeskommunen prioritere viktige politikkområder og beslutte videre politikutvikling og planarbeid de fire kommende årene. Utarbeidelsen skal skje i samspill mellom fylkeskommunen, kommuner, statlige aktører og andre relevante samarbeidspartnere.

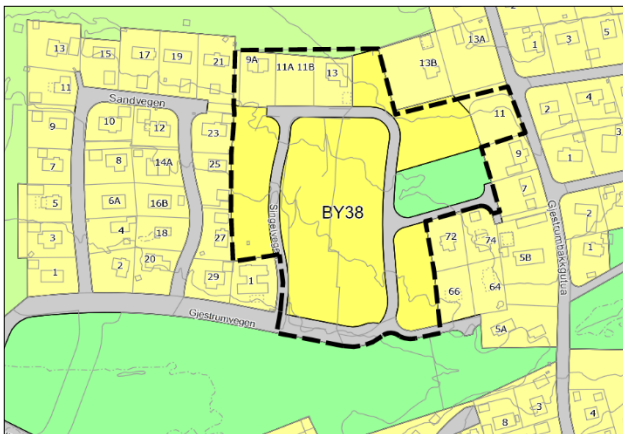
Fylkeskommunens visjon er et klimanøytralt Oppland med bærekraftig verdiskaping og velferd. Det skal sikre at våre barn og barnebarn har nok og sikker mat på bordet, ren luft å puste i, grønne skoger og et klima som ikke skaper ødeleggelser og skader. Klimabevissthet skal være gjennomgående for alle sektorer i Oppland. Slik må alle tenke og handle for å nå målet vårt om ei trygg framtid.

En del av planstrategien omhandler bærekraftig velferd og lokal trivsel. Sett i plansammenheng dekker tematikken noe av det samme som den regionale strategien for utvikling av fremtidens bomiljø og lokalsamfunn. Lokal trivsel kan skapes gjennom å legge til rette for at mennesker møter mennesker.

Øvrige regionale føringer med indirekte betydning:

- Regionalt handlingsprogram 2016
- Regional plan for klima og energi 2013-2024
- Regional plan for folkehelse 2012-2016 Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland ble godkjent i juni 2016.

3.3 Kommunale føringer:



Figur 1, Planområdet vist i kommuneplanens arealdel



Figur 2, Planområdet vist i reguleringsplanbasen

Figur 1 og 2 viser henholdsvis planområdet avmerket i kommuneplanens arealdel, og i planbasen.

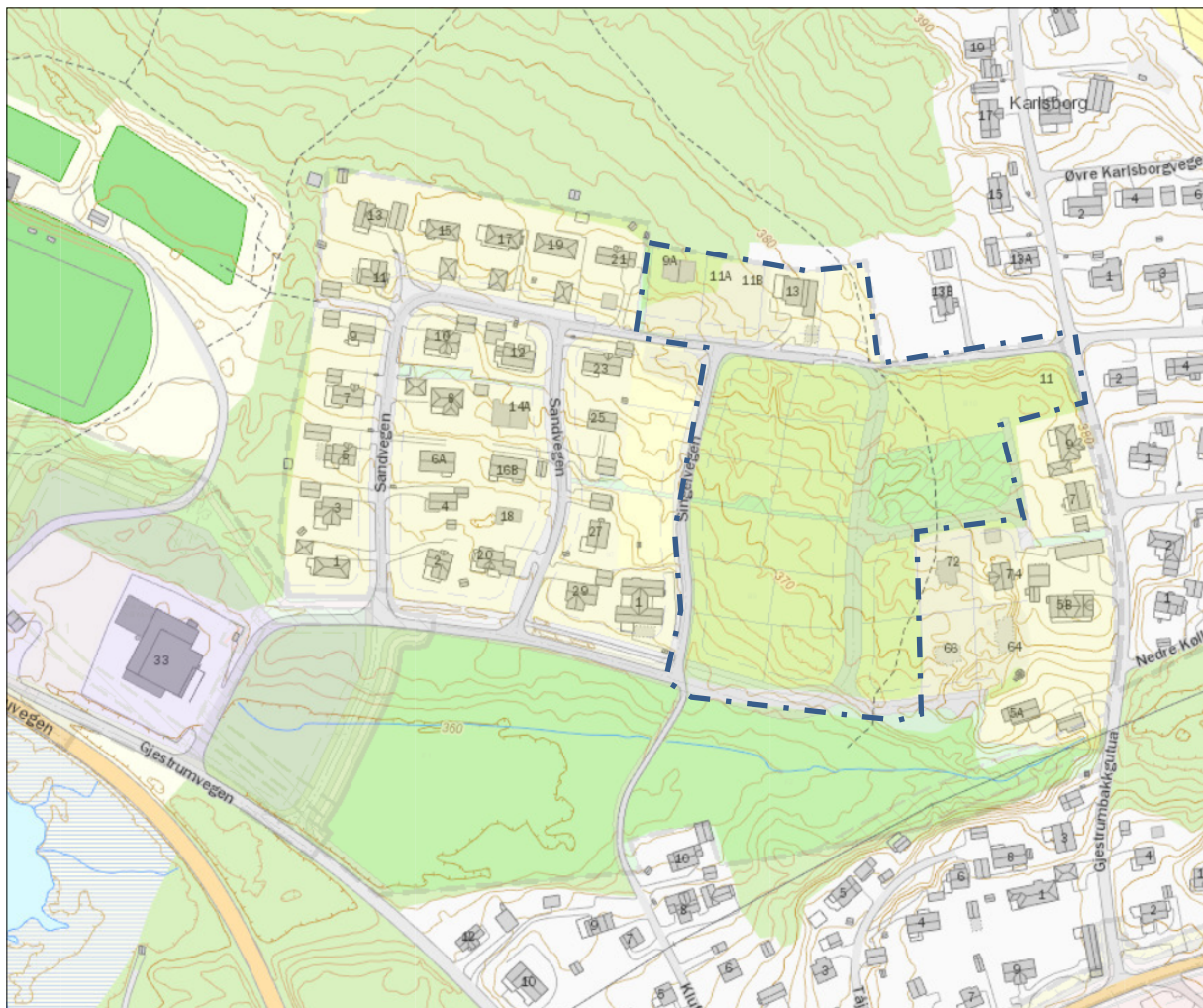
3.3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen (2012-2023) for Vestre Toten kommune er utbyggingsområdet avsatt til småhusbebyggelse.

3.3.2 Eksisterende planer i området

Planområdet er i sin helhet tidligere regulert, gjennom reguleringsplan for Gjestrumfeltet, vedtatt 26.11.1986. Planen regulerer området til frittliggende småhusbebyggelse, med definert tomtestruktur og vegsystem, samt lekearealer. Området er utviklet med eneboliger med unntak av to-tomannsboliger etter en reguleringsendring av B3. (Planendring fra 2012)

Vedtatt regulering er over 30 år gammel, og store deler av området er bygget ut i henhold til føringer i denne reguleringen. Reguleringsplanens opprinnelige intensjon forstås å legge til rette for eneboliger.



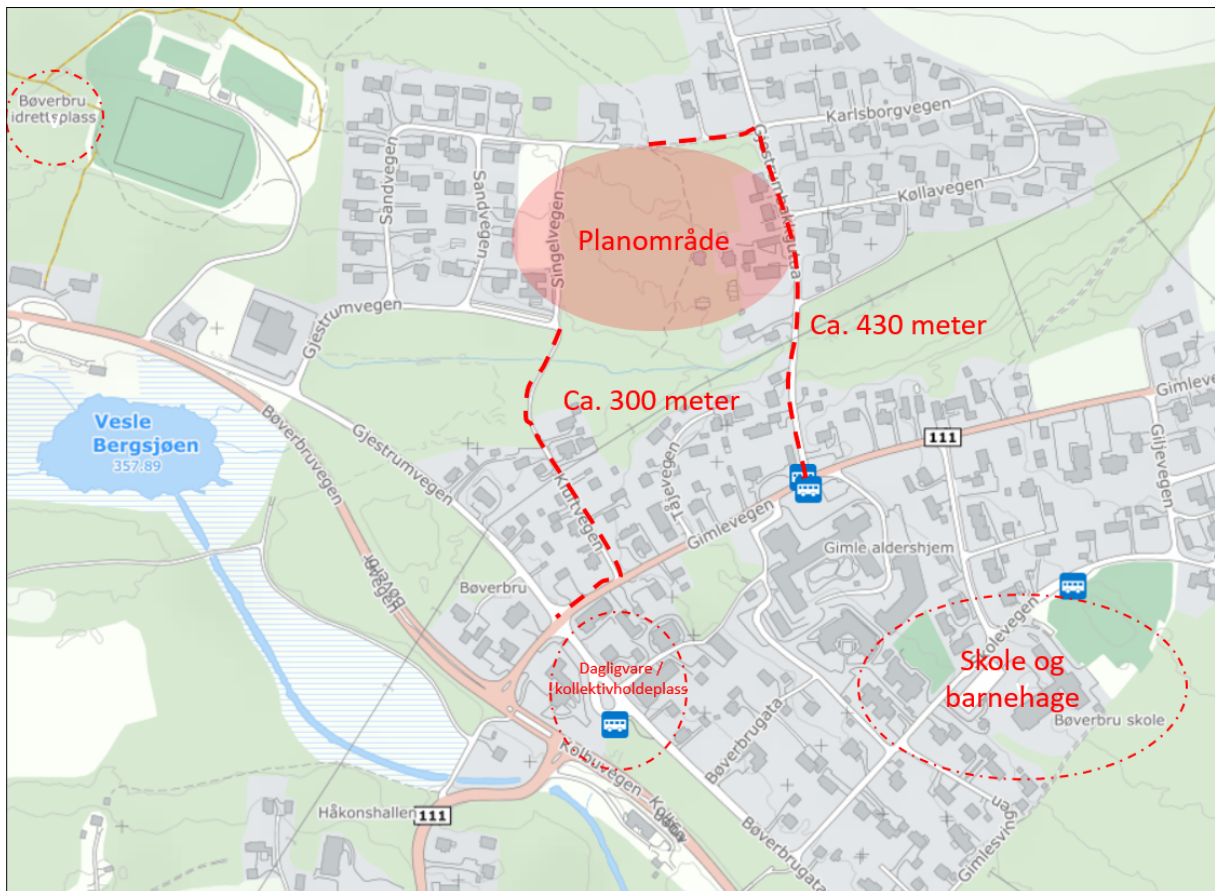
Figur 3, Dagens situasjon - bebygde og ikke bebygde arealer

Figur 3 over viser grunnkartet for området, med et svakt lag med gjeldende reguleringsplan over. Denne får frem den reelle situasjonen på området. En stor del av det opprinnelige Gjestrumfeltet som gjeldende regulering åpnet for er etablert. Det samme gjelder naturlig nok også store deler av regulert vegsystem, der Sandvegen og Singelvegen er adkomstveger med etablert villabebyggelse inntil.

Mot øst gjenstår en del av tidligere regulert areal som ikke er utbygget. Dette gjelder regulert areal for ca. 17 tomter, samt tilhørende lekeplass og tverrgate til Singelvegen.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet og planavgrensning



Figur 4, Lokaliseringsfaktorer

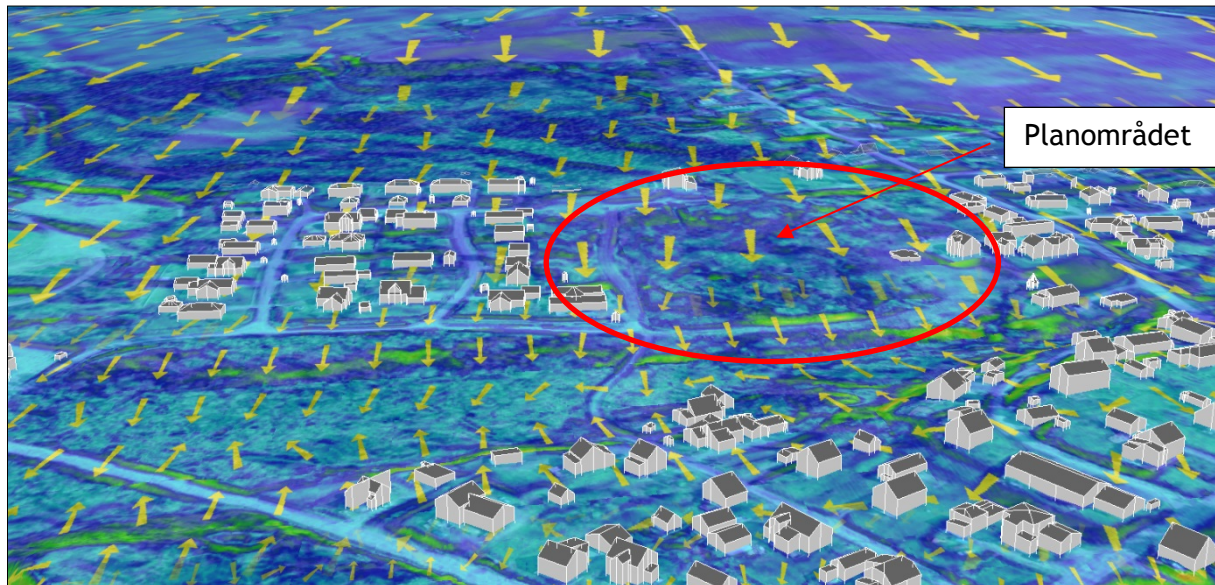
Planområdet ligger som en del av sentrale og sammenhengende boligområde på Bøverbru. På Bøverbru finnes dagligvarebutikk, Bøverbru skole, Bøverbru barnehage, idrettsanlegg og gode kollektivmuligheter mot Reinsvoll / Raufoss og Lena. Figur 4 over viser dette, samt hvordan ny bebyggelse innenfor område vil utgjøre en naturlig videreutvikling og sammenkobling av bomiljøet på Bøverbru.

4.2 Eiendom og eierforhold

Planområdet omfatter ubebygde arealer innenfor eiendommene 65/99, 105 og 145. Alle eiendommene eies av 2 Rom Kjøkken AS.

4.3 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Planområdet ligger som en del av et småkuppert terreng der det overordnede landskapet



Figur 5, Retningsanalyse. Figuren viser fallretningen i terrenget.

stiger mot nord, mot gårdene Rud og Gjestrum. Gjestrumvegen, nederst i planområdet ligger på ca. kote 363, mens den parallelle Sandvegen i øvre del av planområdet, mot nord, ligger på ca. kote 376. Terrengforskjellen er med andre ord ca. 13 meter. Den øvre del av feltet har gjennom dette utsikt i sørlig retning. I aksen øst vest- er terrengforskjellen mellom Gjestrumbakkgutua i øst og Singelvegen ca. 6 meter.

4.4 Trafikk/adkomst/parkering



Figur 6, Eksisterende adkomst - kryss Bøverbrugata - Gjestrumvegen

Gjestrumvegen er adkomstveg til planområdet, som er deler av «Gamlevegen» gjennom Bøverbru sentrum. Vegene er en blindveg som leder frem til bebyggelsen i Gjestrumfeltet. Vegene er kommunal, og betjener også stikkvegene Sandvegen og Singelvegen.

4.5 Vann- og avløpsnett

Det er ført en dialog med teknisk plan i kommunen når det gjelder kapasitet og påkobling. Det opplyses at VA nettet i området har god kapasitet. Deler av nødvendig VA ligger allerede klart. Området er tilknyttet Sivesind vannverk.

4.6 Strøm, fjernvarmenett

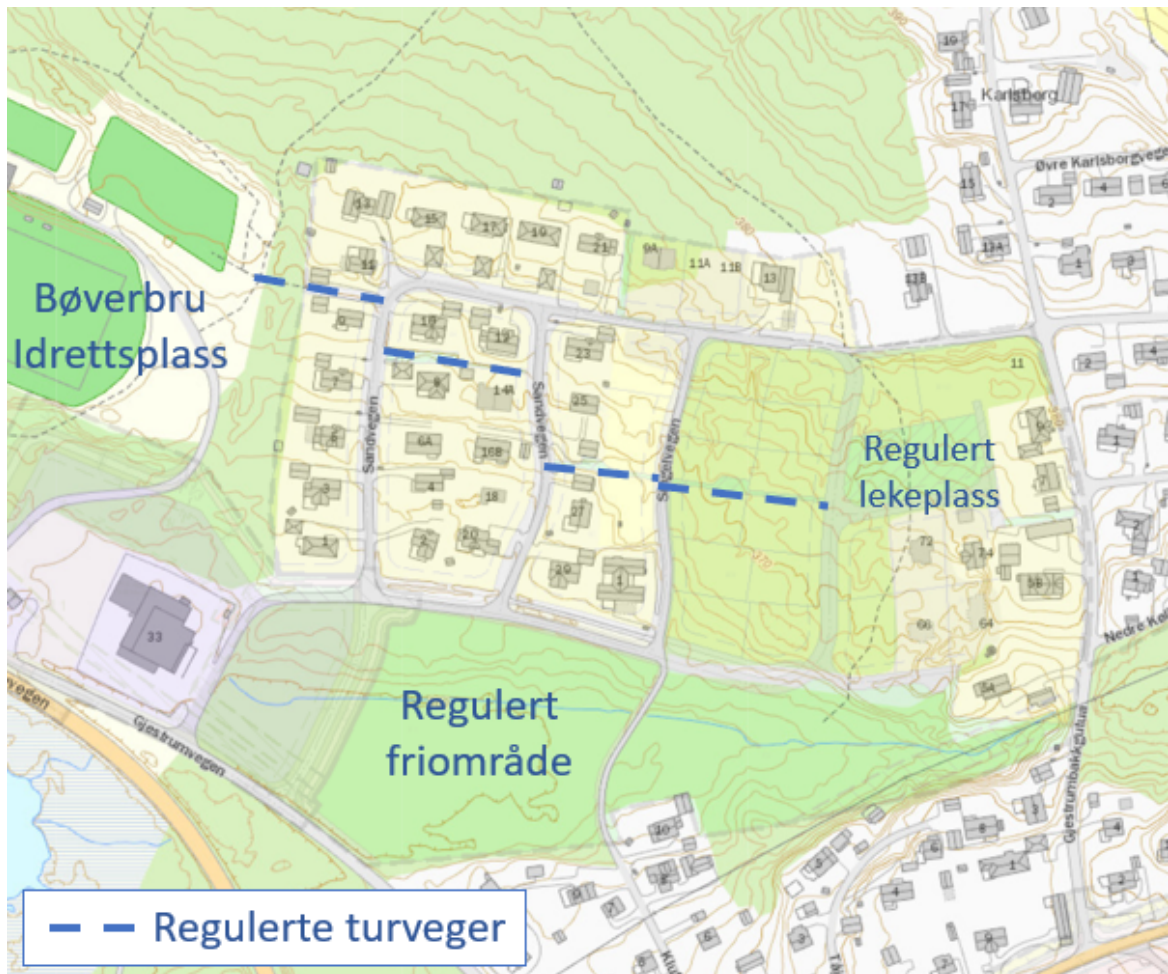
Strømforsyning skjer via Eidsivas nett. Det er ikke fullt ut kapasitet i området for trafo i dagens situasjon for å betjene hele planområdet, men selskapet opplyser at det på grunn

av nærhet til høyspent nett ikke er noen problemer med å etablere dette senere. Det er ikke fjernvarmenett i området.

4.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet og planområdet grenser ikke til, eller er en del av et sårbart kulturmiljø.

4.8 Rekreasjons- og friluftsområder



Figur 6 viser hvordan området er plassert i forhold til lekeplasser, idrettsanlegg og friområder.

I gjeldende regulering er det regulert turveg / lekeplass innenfor formålene G1, G2 og G4. Disse arealene fungerer som turveger, og er ikke opparbeidet ytterligere. I tillegg er det i gjeldende regulering, område G3, definert at denne skal være kvartalslekeplass felles for hele boligfeltet. G3 er ikke blitt anlagt.

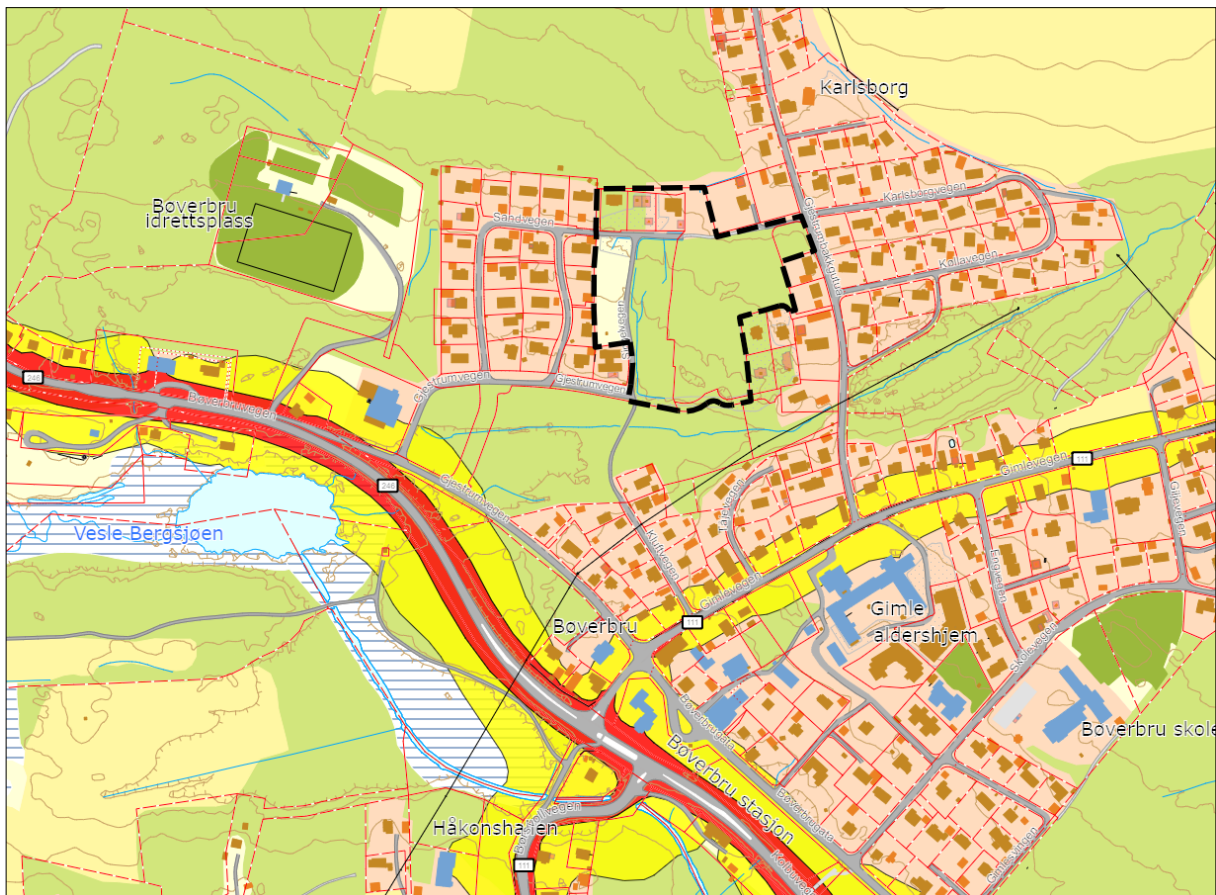
Gjeldende regulering omhandler også arealer på sørsiden av Gjestrumvegen, felt F1 og F2. Disse arealene skal benyttes som naturpark. Dette arealet er i praksis skog med variert artssammensetning og er i svært liten grad benyttet av beboerne i området. Arealet har kapasitet til å fungere som vannreservoar ved mye nedbør.

4.9 Gang- og sykkelstier

- Det er ikke sammenhengende fortau eller gang- og sykkelveg i dag, men det er delvis anlagt gang- og sykkelveg langs Gjestrumvegen mellom Sandvegen og Singelvegen. Det er avsatt arealer til opparbeidelse av et sammenhengende gang- og sykkelvegnett i gjeldende plan for Gjestrumfeltet og den nylig vedtatte planen for Toten Kjøtt.
- Det er etablert gang-sykkelveg mellom Gjestrumfeltet og Bøverbru sentrum gjennom tverrforbindelse mellom Gjestrumvegen, via Klufftvegen, til Gimlevegen. Det ble etablert fortau i Gimlevegen sommeren 2018.
- Dette er en viktig og trafiksikker forbindelse i dag, og vil være naturlig for nye beboere å bruke ved ferdsel til og fra Bøverbru sentrum.

4.10 Støyforhold

Gjestrumfeltet øst ligger skjermet fra trafikk fra overordnet vegnett. Det er ca. 250 meter både til fv. 246, Bøverbruvegen, og fv. 111, Gimlevegen. Ny bebyggelse vil ligge skjermet fra dette overordne vegnettet.

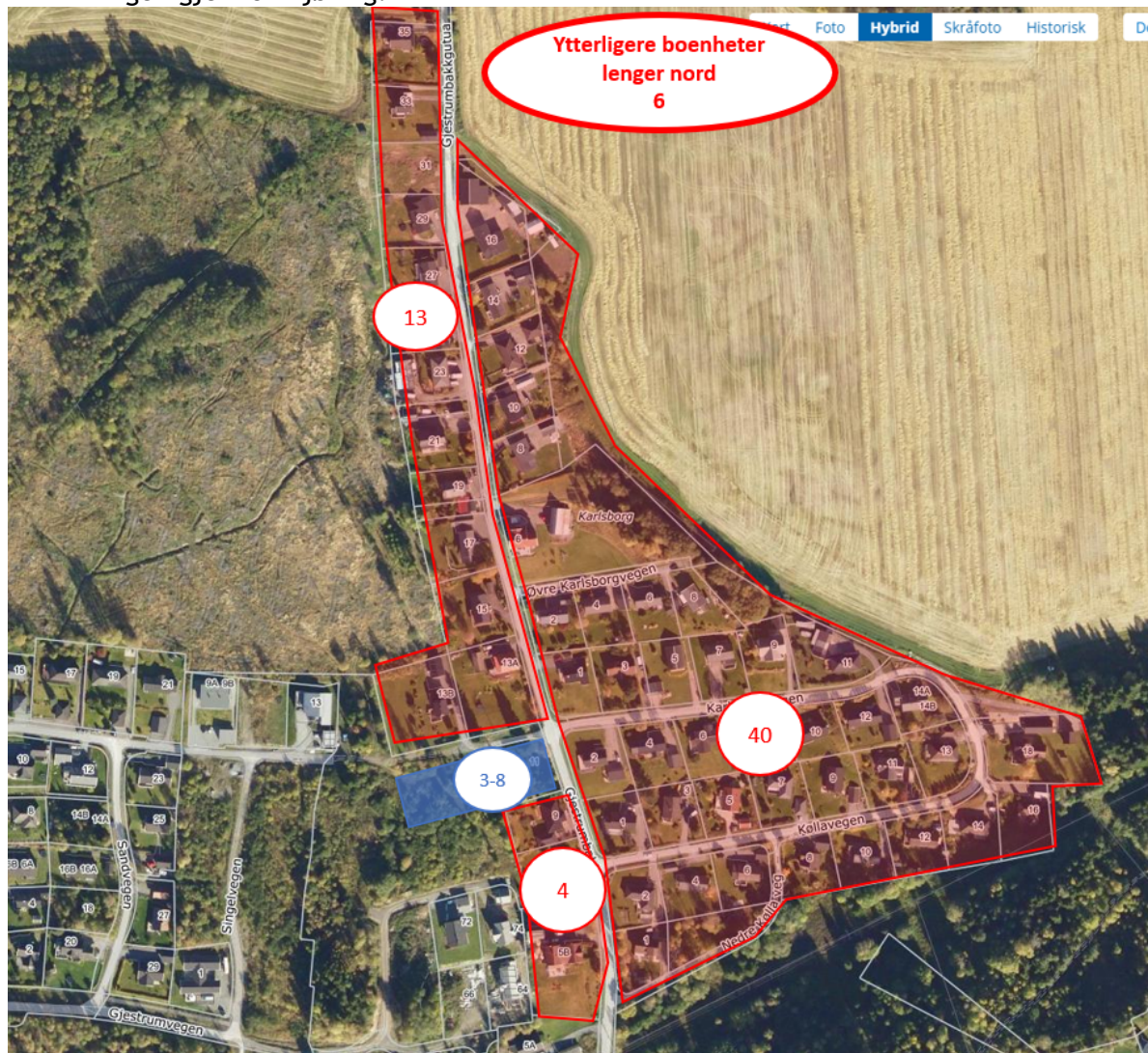


Figur 7 kartutsnitt over samfunnssikkerheten viser støyforholdene langs Fv. 146 og 111.

Det er gjort en kontrollvurdering av potensiell utløsende støy fra trafikk i Gjestrumbakkgutua. Gjestrumbakkgutua grenser inn til planområdet i øst, og det planlegges inntil 4 nye boenheter tilknyttet denne vegen. Det foreligger ikke egne trafikktegninger i vegen Gjestrumbakkgutua eller omkringliggende gatenett.

Vegnettet i Gjestrumbakkgutua er relativt ensartet, med i hovedsak kun personbiltrafikk tilknyttet boligene langs vegen. Vurderinger av ÅDT langs vegen Gjestrumbakkgutua må derfor gjøres på bakgrunn av følgende forutsetninger:

- Boenheter langs vegen Gjestrumbakkgutua er medtatt. Det er til sammen 63 boenheter tilknyttet vegen i dag.
- Antatt at inntil 4 nye boenheter anlegges med direkte utkjøring i Gjestrumbakkgutua.
- Ingen gjennomkjøring.



Figur 8 viser en oversikt over antall boenheter langs Gjestrumbakkgutua øst for planområdet.

Reguleringen legger opp til inntil 42 nye boenheter som beskrevet i kapittel 4, men bare inntil 4 av disse skal ha utkjøring via Gjestrumbakkgutua, eller ligger så nært denne vegen at det er relevant å vurdere støysituasjonen (de andre boenhetene på BKS4 vil ha adkomst via f_SKV6). I følge Statens vegvesens dimensjoneringsgrunnlag for turproduksjon¹ generer en bolig i gjennomsnitt 3,5 bilturer. Denne middelverdien er brukt på den eksisterende bebyggelsen for å finne ÅDT grunnlaget. Oppsummert gir dette følgende situasjon:

	Boenheter	Turproduksjon	Sum ÅDT
Eksisterende situasjon	63	3,5	220

¹ https://www.vegvesen.no/s/bransjekontakt/Hb/hb017-1992/DelA_Dimensjoneringsgrunnlag/01.Dimensjoneringsgrunnlag/01_Arealbruk_og_turproduksjon.htm

Gjennomkjøring			0
Nye boenheter	4	3,5	14
Sum	67		234

For å vurdere om en ÅDT på ca 234 kjøretøy kan påregnes å utløse støytiltak, er det tatt utgangspunkt i støytavstandstabell publisert på støyforeningen.no.² Tabellen baserer seg på skiltet hastighet på 50 km/t. Det opplyses at det kan trekkes fra 2 dBA for 30 km/t. Veggen Gjestrumbakkgutua er tilpasset lav fart, og det legges til grunn at maks fart er 30 km /t.

Som det fremkommer av tabellen er det først når ÅDT kommer opp i ca. 500 kjøretøy at trafikken kan generere støy som nærmer seg, eller beveger seg inn i gul støysone (55-70 dB). Anslått ÅDT i Gjestrumbakkgutua er ca. halvparten av dette.

Det kan med sikkerhet derfor legges til grunn at planområdet ikke er berørt av vegtrafikkstøy fra Gjestrumbakkgutua i et slikt omfang at avbøtende tiltak er nødvendig.

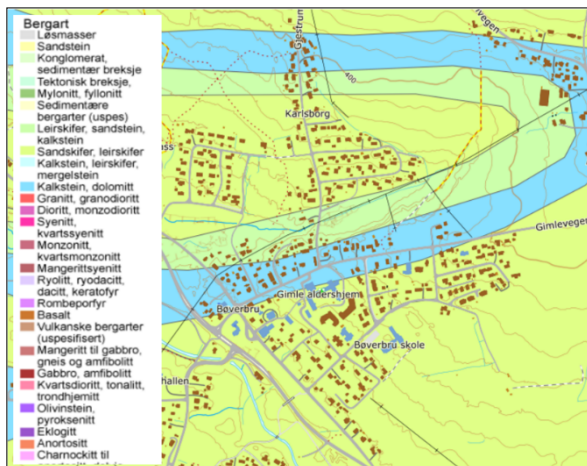
Gjnsn. Årsdøgn- Ekvivalentstøy utenfor husvegg etter avstand fra midt av vei/gate
trafikk (ÅDT)

kjø/d	6m	8m	10m	15m	20m	25m	30m	40m	50m
500	60	59	58	56	54	53	52	50	49
1000	63	62	61	59	57	56	55	53	52
1500	65	64	63	61	59	58	57	55	54
2000	66	65	64	62	60	59	58	56	55
2500	67	66	65	63	61	60	59	57	56
3000	68	67	66	64	62	61	60	58	57
4000	69	68	67	65	63	62	61	59	58
5000	70	69	68	66	64	63	62	60	59
6000	71	70	69	67	65	64	63	61	60
8000	72	71	70	68	66	65	64	62	61
10000	73	72	71	69	67	66	65	63	62

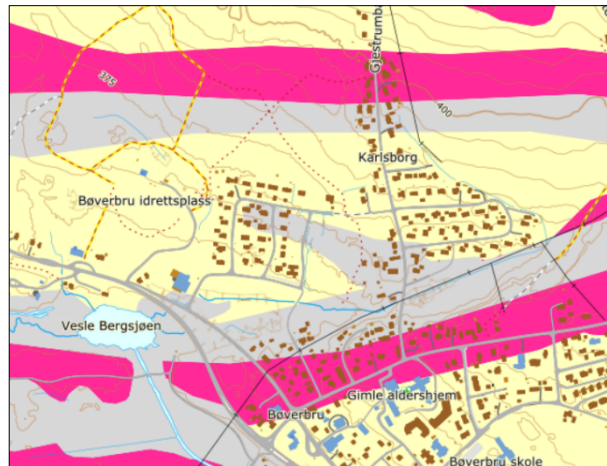
Ved å legge tilsvarende premisser til grunn for vurdering av Gjestrumvegen som mulig støykilde kan det også her med sikkerhet konkluderes med at planområdet ikke blir utsatt for støy fra vegtrafikk.

² <http://www.stoyforeningen.no/Fakta/Maaling-av-stoey>

4.11 Grunnforhold og radon



Figur 9; utsnitt av berggrunns kart, kilde: NGU.no



Figur 10, utsnitt av Radonkart, kilde: NGU.no

Figur 9 angir sammensetning av løsmasser i område rundt Bøverbru. Planområdet ligger i overgangssonen mellom kalkstein og skiferholdige bergarter. Figur 10 viser på sin side områder med økt fare for radon. Planområdet ligger utenfor beltet med påregnelig alunskifer. Sikkerhet mot radon ivaretas imidlertid på generelt gjennom teknisk forskrift, og krever ingen ytterligere presiseringer i planbeskrivelsen for å ha gyldighet.

4.12 Barn og unges interesser

- **Lokaliseringsfaktorer:** Gjestrumfeltet Øst vil bli en utvidelse av eksisterende boligfelt. Eksisterende bebyggelse er basert på eneboliger. Området anses som et godt oppvekstmiljø for barn og unge.
 - Avstand til Bøverbru idrettsbane: 350 meter
 - Avstand til Barneskole: 600 meter
 - Avstand til nærmeste bussholdeplass: ca. 300 meter
 - Avstand til nærmeste dagligvarebutikk: ca 450 meter
- **Trafikksikkerhet:** Øvre del av Gjestrumvegen er en blindveg med kjøring kun til boligene. Det er ikke anlagt fortau på denne veien pr. dags dato.
- **Kollektivtransport:** Kollektivholdeplassen i Bøverbru sentrum er en viktig stasjon som vil betjene planområdet med relevante kollektivruter. Det er etablert trafikksikker gangveg mellom Gjestrumvegen via Klufftvegen, samt fortau langs Gimlevegen. Planområdet har en god plassering for barn og unge, da det er mulig å gå og sykle til skole, barnehage og til kollektivholdeplass.
- **Rekreasjon- og aktivitet:** Store deler av eksisterende boligfelt på Gjestrumfeltet er basert på uteoppholdsarealer i tilknytning til hver enkelt bolig. Bøverbru Idrettsplass ligger i direkte nærhet til planområdet. Pr. i dag er det ikke opparbeidet en felles nærlekeplass på feltet, men kun avsatt arealer til dette.

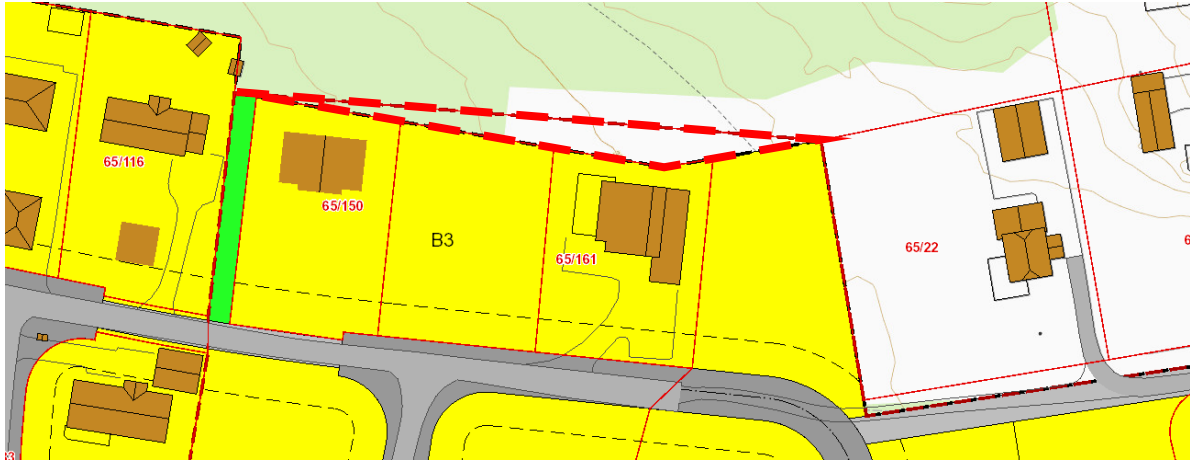
4.13 Nærhet til skole og barnehage

Gjestrumfeltet øst er tilknyttet skolekretsen for Bøverbru barneskole, som ligger på andre siden av Gimlevegen. Skolevegen hit vil være ca. 600 m. For de større ungene vil **Raufoss Vestre Toten** ungdomsskole være nærmeste skoletilbud. Det er ingen egen gang- og sykkelveg til Vestre Toten ungdomsskole, men elevene vil ha krav på buss-skyss.

4.14 Landbruk

Planforslaget berører for alle praktiske formål ikke landbruksinteresser. Ingen dyrket mark går tapt som følge av forslaget og planen bygger opp under målsetningen om sentrumsnær fortetting, slik at nedbyggingspresset på omkringliggende landbruksjord reduseres.

Planen omhandler liten grensejustering nord på planområdet, der et areal på ca. 361 kvm.



Eiendomsgrensen langs ytterkant av gnr. /bnr. 65/105 er allerede justert og gjort klar for at eiendommer innenfor opprinnelig planformål B3 kan få en mer hensiktsmessig tomtearrangering. Området på ca. 361 kvm er i dag LNF og innebærer en marginal omdisponering av areal til boligformål.

4.15 Risiko- og sårbarhet

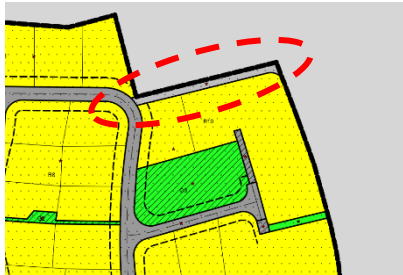

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Gjestrumfeltet øst er det utarbeidet en ROS-analyse. Hovedkonklusjonen fra denne er at en videreutvikling av boligfeltet og omregulering fra småhus- til konsentrert småhusbebyggelse ikke har mange risikoelementer knyttet til seg. En gjennomgang av gjeldende plan åpner for å se planformål og bestemmelser i lys av dagens krav til standard ved reguleringsplanutarbeidelse.

Det er ingen risikoforhold som er av en slik karakter at de krever tiltak, med unntak av sannsynligheten for radon i grunn. Sikring mot radon vil bli håndtert gjennom gjeldende byggeteknisk forskrift.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Endringer i forhold til gjeldende planer

	Gjeldende reguleringsplan	Forslag til ny reguleringsplan
Utnytting % BYA	Alle felt utenom B3 (BKS 1 i ny plan) skal ikke overstige 20 %. I område B3 kan BYA være inntil 25 %.	Ny utnytting for BFS formål er satt til 30%, mens det for BKS formål er % BYA 40.
Antall boenheter	Utnyttingen innenfor planområdet, nedfelt i gjeldende i plan i form av et eneboligfelt legger til rette for ca. 24 boenheter.	Gjennom forslag om større innslag av konsentrert småhusbebyggelse, og større vekt på tomannsboliger øker det totale forventede antall boenheter innenfor planområdet til minimum 40.
Takform	All bebyggelse med unntak av B3 skal som utgangspunkt ha saltak med vinkel på 23 grader.	Ny plan åpner for både saltak og pulttak med angitte vinkelbegrensinger.
Byggegrense	10 meter	8 meter
Byggehøyde	Gjeldende bestemmelser omtaler byggehøyder mindre presist: Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. I område B3 skal gjennomsnittlig gesimshøyde ikke overstige 6,5 meter.	Nye bestemmelser vil angi byggehøyder i maks gesims og mønehøyde, regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. For frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-7) er dette henholdsvis 7,5 og 9 meter, noe som tilsvarer normalt to etasjer. For konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2) foreslås det maks gesimshøyde: 9 meter og maks mønehøyde 10 meter. 9 og 10 meter innebærer også muligheten for en underetasje. Særlig på BKS 1 vil dette være aktuelt.
Parkering	§ 6.5: I tillegg til garasje skal hver boligeiendom ha minst en biloppstillingsplass pr. leilighet.	Kommuneplanens bestemmelser og parkeringsfaktoren i andre nylig vedtatte reguleringsplaner i Vestre Toten legges til grunn. Dette vil være en mer oppdatert måte å regulere parkering på.
Garasjer	Garasje og boder skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til hovedbygningen. Garasje og boder kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m ² og skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.	De nye bestemmelsene benevner dette som carport/garasje og åpner for at disse kan samles i fellesanlegg som følge av en mer konsentrert boligbebyggelse der slike løsninger kan gi en bedre løsning for feltet og lavere bygge kostnader.
Felles lekeplasser	Lekeklass/ tursti G1 er felles for byggeområdene B1, B2, B4 og B5. Lekeklass tursti G2 er felles for byggeområdene B3, B8 og B9. Lekeklass/ tursti G4 er	Tidligere regulering hadde ikke krav om innhold på lekeplasser eller krav til opparbeiding. Dette er nå endret i form av rekkefølgekrav og krav til innhold. Eierforholdene er videreført, men med nye felt-navn/benevnelser.

	felles for B6 og B7. Kvartalslekeplass G3 er felles for alle boligene i området.	
Tilgjengelighet	Eksisterende plan omtaler ikke tilgjengelighet og har ingen krav om dette	Nye planbestemmelser styrker dette forholdet gjennom at dagens tekniske forskrift skal legges til grunn ved utforming av ny bebyggelse. 50 % av nye boenheter innenfor hvert delområde skal være tilgjengelige for alle. Felles uteoppholdsareal skal utformes slik at det blir tilgjengelige for beboerne.
Adkomstveger		 For å bedre utnyttelsen av tomtene og få en bedre terrengtilpasning er det valgt å åpne for innkjøring via Gjestrumbakkgutua for biler til BKS1. Vegen o <u>SKV7</u> er imidlertid stengt for gjennomkjøring. For adkomst til BFS6 er det valgt å <u>legge</u> adkomstvegen nord for f_BLK2 og ikke som en forlengelse av regulert vendehammer, slik som i gjeldende regulering. Dette er også gjort av hensyn til terreng.

5.2 Arealoppgave

Reguleringsplanen viser de ulike arealformålene innenfor planområdet. Prosjektets totale areal er på 33 daa og fordeler seg som vist i tabellen under:

Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	15,8
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (8)	7,9
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	0,1
1610 - Lekeplass (2)	2,5
Sum areal denne kategori:	26,4

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 - Kjøreveg (7)	2,7
---------------------	-----

2015 - Gang-/sykkelveg (3)	0,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (16)	2,8
Sum areal denne kategori:	6,1
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3031 - Turveg (3)	0,5
Sum areal denne kategori:	0,5
<hr/>	
Totalt alle kategorier:	33

5.3 Plankart

Overordnet bygger plankartet i stor grad videre på prinsipper bestemt gjennom gjeldene regulering, men inneholder samtidig en presisering av arealbruken. Det er også oppdatert etter dagens SOSI-standard. Der det er avvik mellom gjeldene plan og nytt planforslag er dette beskrevet i kapittel 5.1.

Planforslaget innebærer i korte trekk:

- Omregulere felt B8-11 i gjeldende regulering fra frittliggende småhusbebyggelse og til en blanding av frittliggende og konsentrert -småhusbebyggelse.
- Gjennomføre en arealrokking slik at deler av tidligere regulert kvartalslekeplass G3 flyttes mot øst. Gjennom dette blir arealet bedre fordelt på området og mer tilgjengelig og har bedre forutsetninger for å fungere som lekeplasser, også for de minste barna.
- Ut ifra omreguleringen legge til rette for etablering av minimum 40 boenheter. Reguleringsendringen vil derfor innebære at antall potensielle boenheter økes fra minimum 25 til 42 boenheter innenfor området.
- Vegene innenfor planområdet er i denne planprosessen prosjektert av Geoplan 3D AS og gir et presist bilde av vegen og tilhørende grøftearealer.
- Byggegrenser langs kommunale veger er foreslått satt til 8 meter. I gjeldende plan er dette 10 meter. Ved at vegen er detaljprosjektert har man full oversikt over arealbehovet til vegen og grøfteareal (skjæringer og fyllinger). Vegen ligger godt tilpasset terrenget slik at selve terrenginngrepet er relativt beskjedent. I gjennomsnitt er det ca 3-5 meter fra grøntarealet til byggegrensen i plankartet og 6 meter fra vegkanten. Dette arealet anses som tilstrekkelig for å dekke behovet for snøbrøyting og trafikksikkerhet.

5.4 Planformål

Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-7

Området BFS1 er utbygd med 2 to-mannsboliger og 1 enebolig og det er igjen en tomt som foreløpig er ubebygde. BFS2-7 representerer ubebygde utbyggingsområder for ene- og tomannsboliger.

Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-2

Formålene BKS1-2 representerer områder regulert til ny konsentrert småhusbebyggelse. Her legges det opp til en høyere utnyttelse og flere boenheter. Det er følgelig stilt krav til et eget felles uteareal på hver av disse områdene.

Renovasjonsanlegg, felles, f BRE1-2

I gjeldende plan er det ikke avsatt egne arealer for renovasjon. Med forslag om konsentrert småhusbebyggelse innenfor planområdet øker behovet for renovasjon, samt behovet for å

både lagre og sikre dette på en forutsigbar og helhetlig måte. Felles plass for avfallsdunker vil være positivt for beboere ved at man unngår at alle tomtene har 4-5 dunker hver seg. I tillegg rasjonaliserer dette hentingene for renovasjonsselskapet. For det tredje vil plasseringen av de to felles renovasjonsanleggene bedre trafikksikkerheten i feltet ved at lastebilene ikke må rygge inn de to blindvegene f_SKV4-5.

Lekeplass, felles, f_BLK1-2

I gjeldende regulering er det regulert en felles kvartalslekeplass, G3. I ny reguleringsplan er det foreslått å dele dette arealet på to separate lekeplasser, henholdsvis f_BLK1 og f_BLK2. Skal en lekeplass fungere som kvartalslekeplass både for nye og eksisterende boenheter, er det en fordel at den ligger mer sentralt og lettere tilgjengelig på området. f-BLK1-2 har til sammen tilsvarende areal som G3 i gjeldende plan.

Kjøreveg, offentlig og felles, o_SKV1-3 og 7, f_SKV4-76

- o_SKV1-3 regulerer hovedadkomsten gjennom og rundt boligområdet etter de samme prinsipper som i gjeldende plan. Gjeldende plan har avsatt en 8 meter bred korridor til veg og grøft. Planforslaget nå viser en mer presis arealbruk der vegen som reguleres til 3,5 meter er skilt ut fra grøftearealet. Det er den tekniske vegplanen som ligger til grunn for dette. f_SKV7 er en adkomstveg for BKS1 fra Gjestrumbakkgutua som er stengt for gjennomkjøring.
- f_SKV4-76 regulerer felles avkjørsler som stikkveger til de respektive boenhetene/delfeltene. Bestemmelsene definerer hvilke delområder de ulike vegene skal være felles for.

Gang- og sykkelveg, offentlig, o_SGS1-3

- o_SGS1 regulerer gang- og sykkelvegforbindelse mellom Sandvegen og Singelvegen. Å holde denne strekningen fri for biltrafikk er i samsvar med gjeldende regulering, og innebærer en videreføring av arealbruken.
- o_SGS2 regulerer del av separat gangveg langs Gjestrumvegen. Dette formålet er også en videreføring av arealbruken fra gjeldende plan.
- o_SGS3 regulerer gangforbindelse mellom Singelvegen og of_SKV7 tilknyttet Gjestrumbakkgutua. Sammen med o_SGS1 sikrer formålet mulighetene for en sammenhengende gangforbindelse mellom Gjestrumbakkgutua i øst og Bøverbru idrettspark i vest, via etablert del av Gjestrumfeltet.

Annen veggrunn grøntareal, offentlig og felles, o_SVG1-8, f_SVG9-15

I gjeldende reguleringsplan er det ikke regulert eget areal for annen veggrunn, men avsatt et overordnet samferdselsformål som også sikret tilstrekkelig sideareal. I dette planforslaget er det som følge av ny prosjektering av veg mulig å i større grad definere og synliggjøre egne arealer som trengs for terrengbearbeiding i sammenheng med vegformålene.

Veggrunn i tilknytning til den offentlige samlevegen o-SKV1-3 skal være offentlig, mens øvrige skal være felles for de samme som de respektive felles adkomstvegene f_SKV4-76.

Turveg, felles, f_GT1-3

Turvegene f_GT1-3 er alle en videreføring av turveger regulert i gjeldende plan. Bestemmelser knyttet til turvegene er videreført i sin helhet. Turveg f-GT1-2 sikrer mobilitet i aksen øst-vest gjennom planområdet, mens f-GT3 sikrer muligheten for å nå rekreasjonsområder i nord. f_GT3 er allerede etablert.

5.5 Hensynssoner

Reguleringen innbefatter frisiktlinjer og tilhørende frisiktsoner.

6 ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS

Planforslaget er tilpasset kommunenes tilbakemeldinger etter overleveringsmøtet. I tillegg er planmaterialet revidert i tråd med saksframlegget og etterfølgende møte med planavdelingen. Kapittelet oppdateres eventuelt i etterkant av offentlig ettersyn. Plankart, bestemmelser og denne planbeskrivelsen er revidert etter offentlig ettersyn og er hovedsakelig i tråd med merknadene som er kommet inn.

7 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Vurdert ut ifra at det i dagens situasjon er en vedtatt og gyldig reguleringsplan innenfor området, er konsekvenser der det er endringer opp mot gjeldende plan vektlagt.

Overordnet mener vi planforslaget hovedsakelig har positive konsekvenser. En fortetting innenfor etablert boligområde vil alltid medføre en endring av omgivelsene, men de samfunnsmessige fordelene av dette planforslaget vil være langt større, og det er viktig at egnede områder utnyttes riktig. Planforslaget er i praksis en justering og oppgradering av vedtatt plan til gjeldende lovverk, og har generelt få konsekvenser. Planendringen fører hovedsakelig til økt arealutnyttelse i form av flere boenheter på det samme arealet. Dette er i tråd med sentrale statlige retningslinjer og samsvarer også bedre med hva markedet etterspør i området.

7.1 Planskjema

Planskjemaet er utfyllt for å sjekke ut om planforslaget kan komme i konflikt med nasjonale eller regionale mål og føringer. Etter en gjennomgang av sjekklista i planskjemaet, er det avdekket at planen ikke kommer i konflikt med viktige nasjonale eller regionale føringer. Tvert imot er fortettingen prinsipiell i samsvar med overordnede forventninger til samordnet areal og transportplanlegging.

7.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Det er foretatt en vurdering av konsekvenser planforslaget kan ha, basert på følgende tema:

Folkehelse og tilgjengelighet/universell utforming

Planen har ingen negative effekter på folkehelsen. Fortettingen nært servicetilbud og skoletilbud er på generelt grunnlag positivt, og bidrar til mindre bilavhengighet. 50% av nye boenheter skal være tilgjengelige boenheter. Det vil ikke være aktuelt med boenheter over 3 plan som utløser heiskrav i de nye boligene, derfor vil det være boenheter med inngang fra bakkeplan som vil være tilgjengelige. En eventuell heis ville ha krevd flere boenheter å fordele denne kostnaden på, og det ville innebære at bebyggelsen mistet sitt småskalapreg.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser ivaretas på en god måte i planarbeidet. Dette gir seg utslag i at det er kartfestet og avsatt egne felles uteareal med mer konkrete innhold enn i gjeldende plan. I tillegg sikrer bestemmelsene for BKS1-2 etablering av egne fellesarealer for beboerne innenfor disse to områdene. Barn og unges interesser styrkes gjennom planarbeidet, som følge av at rekkefølgekrav sikrer opparbeiding av lekearealene. Lekearealer i gjeldende plan er ikke opparbeidet. f_BLK1-2 er til sammen på 2,5 daa og turvegene i planforslaget og resterende del av gjeldende reguleringsplan på 930 m².

Eksisterende reguleringsplan omfatter store arealer til friområder (F1-2). Disse er på til sammen 25 daa. Ut i fra grunnkartet kan det se ut til at det er etablert 35 boenheter innenfor gjeldende reguleringsplan. Forslaget til planendring innebærer en utbygging på minimum 40 boenhet. Til sammen blir dette 75 boenheter som har tilgang på 333 m² friområde og 46 m² felles uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. Kommuneplanenes bestemmelser for fortetting i boligområder stiller krav til 25 m² MUA pr boenhet. Ut i fra de arealene som er til rådighet for beboerne, anses tilgangen på utearealer som svært god. I tillegg stiller forslag til bestemmelser krav til ytterligere MUA inne på BKS1-2 også er det svært kort avstand til Bøverbru idrettsplass.

Støy, forurensning og sikkerhet

Planområdet omfattes ikke av gul- eller rød støysone, dette viser felles kartutsnitt over samfunnssikkerheten, jf. figur 7 og 8. Det er vegstøy som er den største støykilden i området, men planområdet ligger så langt unna vegnettet at støysoner ikke slår inn på området, jf. støyvurdering i kapittel 4.10.

Landbruksinteresser

Planforslaget berører ikke landbruksinteresser. Ingen dyrket mark går tapt som følge av forslaget. Planen bygger opp under målsetningen om sentrumsnær fortetting, slik at nedbyggingspresset på omkringliggende landbruksjord reduseres.

Kulturminner og kulturmiljøer

Reguleringsplanen omfatter ingen kulturminner eller kulturmiljøer, hverken helt eller delvis.

Landskap og estetikk

Terrenget heller sørover og solforholdene er gode på området. Planforslaget legger fortrinnsvis opp til en mulighet for en høyere utnyttelse og dermed flere boenheter og fortetting i området. Høyden på bebyggelsen er hovedsakelig tilsvarende som i gjeldende plan, men noe høyere i de to områdene (BKS1-2) som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Ut i fra dette vil ikke planforslaget ha særlige negative konsekvenser for landskapsbildet da det allerede er avsatt til boligbebyggelse. Fordelene ved økt utnyttelse anses som langt større enn eventuelle negative konsekvenser for nær- og fjernvirkning.

Grønnstruktur og allmennhetens tilgang til friluftsområder

Arealer foreslått til fortetting vil ikke gå på bekostning av allmennhetens tilgang til grøntområder. Planendringen omfatter ikke friområder F1 og F2 i gjeldende plan, og utbyggingsområdet er tidligere regulert til bolig. f_BRE2 krever at det disponeres noe areal av dagens friområde. Dette er imidlertid av et svært beskjedent omfang. I tillegg er det fastlagt i bestemmelsene knyttet til renovasjonsanlegget at areal som ikke er nødvendig for renovasjon skal forbli friområde.

Allmennhetens tilgang til friluftsområder opprettholdes som i gjeldende plan, gjennom regulerte turdrag og videreføring av gangakser nord -sør og øst-vest gjennom planområdet.

Trafikk og parkering

Gjeldende reguleringsplan for Gjestrumfeltet inneholder ikke føringer om parkering tilpasset dagens praksis i reguleringsplaner.

Til grunn for dimensjonering av nødvendig parkering ligger føringer fra kommuneplanen. Denne hjemler at det for nye boenheter under 30 m² kreves minimum 0,2 p-plasser og boenheter mellom 30-60 m² skal avsettes minimum 1 p-plass, og for boenheter over 60 kvadratmeter, minimum 1,5 p-plasser.

På bakgrunn av at reguleringsplanen bygger videre på føringer fra kommuneplanen ansees konsekvenser for trafikk og parkering som tilstrekkelig ivaretatt.

Vegsystemet ble ved utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan på 1980-tallet ikke prosjektert, spesielt ikke sett opp mot dagens standard til veg eller eksisterende terreng. Vegnettet innenfor det nye planområdet er derfor prosjektert på nytt med utgangspunkt i gjeldende trasé. Til grunn for dimensjonering er det valgt veg-klasse A1, Adkomstveger i boligområder med fartsgrense 30 km/t.

Vegen sør og øst for BFS4 og 7 og vegen inn til eiendommene 65/166 og 65/167 er kun delvis anlagt i den regulerte traseen i gjeldende reguleringsplan, samt at kvaliteten på veg oppbyggingen er mangelfull. Dette planforslaget viderefører de regulerte vegene. Konsekvensen er at de aktuelle vegstrekningene må anlegges på nytt i den regulerte traseen etter krav til en A1 veg.

Energi- og klima

Selve planområdet og eller nærområdet for øvrig er ikke tilknyttet fjernvarmenett. Det vil derfor være øvrige føringer i byggteknisk forskrift som vil bli lagt til grunn i forhold til energi ved utforming av nye boenheter.

Natur og miljø, vurdering etter Naturmangfoldloven

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.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at planområdet i hovedsak omfatter tre-vegetasjon i form av ung løvskog.

Selv om planforslaget arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold.

Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed 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.

Det er etter utsjekk mot Artskart.no heller ikke avdekket sortlistede arter, eller uønskede arter det må tas spesielt hensyn til.

7.3 Avbøtende tiltak

Et avbøtende tiltak er å sikre beboerne på BKS1-2 egne felles utearealer i tillegg til de fellesarealene som ligger i området fra før. Det vurderes ikke som nødvendig med andre avbøtende tiltak. Bestemmelsene anses å legge gode nok føringer på fremtidig bruk og utvikling av området, og særlig i lys av at dette er en endring av eksisterende reguleringsplan for et boligområde.

8 VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

8.1 Fylkesmannen i Oppland, epost datert 14.08.2018

Fylkesmannen viser til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland kap. 2 og 3, blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Vi forventer også at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

(Det er foretatt en gjennomgang av forventningsbrevet fra Fylkesmannen, datert oktober 2015. Relevante forhold gjengis her, for å kunne besvare den overordnede merknaden fra Fylkesmannen konkret):

1. Kapittel 1 omtaler gode og effektive planprosesser. I dette står medvirkning sentralt og at planforslaget er vurdert opp mot den nye KU-forskriften.
2. Kapittel to omtaler attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder. Overordnet skal eksisterende by og tettsteder fortettes, slik at det oppnås en effektiv arealbruk som både er bra for klimaet i form av redusert transportbehov og mindre press på matjord. Fylkesmannen peker på at Oppland har en betydelig underdekning av eneboliger, og at det bør satses på bygging av leiligheter. Det bør stilles krav om både minimum og maksimum bebyggbart areal.
3. Videre har Fylkesmannen forventninger om kvalitet på lekeområder, og at flest mulig boenheter blir utført slik at de er tilgjengelig for alle, og at det også legges særlig vekt på å utforme uteoppholdsareal som kan brukes av alle.
4. Kapittel 3 omtaler bærekraftig areal- og samfunnsutvikling. I dette kapitlet trekkes viktigheten av ROS- analyse frem. Resultat av ROS-analysen må påvirke planutforming slik at de juridiske delene av planmaterialet sikrer at samfunnsikkerheten blir ivaretatt.
5. Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal innarbeides i planbeskrivelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Overordnet mener vi at vi med dette presenterer et planforslag som imøtekommer alle forventninger til planleggingen. Tiltaket omhandler fortetting innenfor etablert bebyggelse, som bygger opp under Bøverbru som tettsted. Planens intensjon mener vi derfor er tydelig i tråd med den retningen Fylkesmannen vil vri arealbruken i. Planmessig er planen bygget opp detaljert og godt tilpasset området. Dette bidrar til gode og effektive planprosesser, både fordi det gjør saksbehandlingen i kommunen forutsigbar, og det gjør medvirkning fra berørte mer relevant/presis.

1. Vi har vurdert planen opp mot gjeldende KU-forskrift. Som det fremkommer av oppstartsreferatet er det konkludert med at planen ikke skal konsekvens utredes. Vurderingen bygger på at tiltaket ikke omfattes av forhold nevnt i KU-forskriftens vedlegg I eller II. Planen er ikke av en kategori hvor konsekvensutredning automatisk skal utarbeides, og på bakgrunn av at tiltaket heller ikke omfattes hverken av vedlegg I eller II, er heller ikke planen i en kategori som skal vurderes nærmere.

2. Det er i planen definert at det skal etableres et minimum antall boenheter. Dette i sammenheng med planens begrensinger for maks BYA mener vi er et bedre styringsverktøy for arealbruken, enn å definere en nedre grense for BYA.
3. Felles lekeareal er definert som eget arealformål f_BLK1-2 med tilhørende bestemmelser.
4. ROS-analyse er utarbeidet med utgangspunkt i gjeldende mal fra DSB.
5. Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12 er gjennomført og fremkommer av kapittel 7.2 i planbeskrivelsen.

8.2 Oppland Fylkeskommune, brev datert, 09.07.2018

1. Planområdet ligger sentrumsnært i Bøverbru, med kort avstand til blant annet skole og barnehage. Tilrettelegging for konsentrert boligbebyggelse i sentrumsnære områder er i tråd med føringer i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
2. *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland* ble godkjent i juni 2016. Mål og strategier nedfelt i den regionale planen skal legges til grunn for kommunal planlegging. Retningslinjer for bolig og bokvalitet er særlig relevant for dette konkrete planarbeidet.
3. Vi forventer at barn og unges interesser ivaretas gjennom planarbeidet. Dette omfatter medvirkning i planprosessen, og tilrettelegging for et godt bomiljø for barn og unge i tråd med *Rikspolitisk retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.
4. Planarbeidet bør også omfatte vurderinger i forhold til universell utforming og tilgjengelighet for alle. Utfyllende regler for å sikre at adkomst til boligene, utearealer som gangstier, veger, adkomster og uteoppholdsområder utformes universelt bør tas inn i bestemmelsene ihht regler i TEK 10 § 8-2 og Miljøverndepartementets rundskriv *Tilgjengelighet for alle*.
5. Kulturarvenheten (epost datert 16.08.2018)
Ut fra våre arkiv har vi ikke kjennskap til at planen vil komme i konflikt med kulturminner. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på at dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Forslagsstillers kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Etter en gjennomgang av innholdet i Regionalplan for attraktive byer og tettsteder i Oppland mener vi planforslaget bygger opp under hovedmålsettinger i denne planen. Hensikten med planarbeidet er å utforme en plan som er mer i samsvar med dagens krav og forventninger til boligtyper. Reguleringen vil gi et økt antall boliger, også egnet for boligutleie. Vi mener videre planen innebærer fortetting med kvalitet.

3. Vi mener forholdet til barns interesser er godt ivaretatt i planforslaget. Det er kartfestet felles lekeareal, bestemmelser om egne felles utearealer på BKS1-2 og det er knyttet krav til innhold på lekeplassene i bestemmelsene. Ved offentlig ettersyn vil barnerepresentanten i Vestre Toten kommune være velkommen til å fremme merknad eller kommentarer til planarbeidet.
4. Alle boenheter på plan 1 vil være tilgjengelige. Det planlegges ikke etablert heis i bebyggelsen, slik at boenheter på plan 2 ikke vil være tilgjengelige. Det må tas i betraktning at naturlig terreng i området gjør universell utforming av internveger krevende.
5. Vedlagt planforslaget følger utarbeidet ROS-analyse. Denne er basert på nyeste mal fra DSB, og vi anser derfor merknaden som ivaretatt.

8.3 Statens vegvesen, brev datert 06.08.2018

I arbeidet med ny regulering av arealene ved Toten kjøtt og fylkeskommunens plan for fortau langs Gimlevegen (som nå er ferdigstilt) har vi hatt oppmerksomhet på løsninger for gåing og sykling. Vi mener det er viktig å legge til rette for gjennomgående og sammenhengende løsninger for myke trafikanter i området, både i retning øst-vest og nord-sør.

Øst-vest:

1. Gjennomgående fra Gjestrumbakkgutua ved Karlsborgvegen til idrettsplassen.
2. Langs Gjestrumvegen nord for F1 og F2, om mulig forbundet ut til Gjestrumbakkgutua i øst, dvs. gjennom F2 og ut like sør for Nedre Kølla veg, og med ny forbindelse vestover til idrettsplassen (jfr. planen for Toten kjøtt).

Nord-sør:

3. Fra Singelvegen via Kluftvegen til Gimlevegen.
4. Langs Gjestrumvegen ned til Gimlevegen.

Statens vegvesen mener det bør kreves rekkefølgebestemmelser for etablering av de delene av disse GS-løsningene som det er rimelig at ivaretas i forbindelse med utbygging av Gjestrumfeltet øst.

Rekkefølgekravet knyttes konkret til igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse, brukstillatelse eller ferdigattest.

Forslagsstillers kommentar:

1. Denne aksene er hjemlet i gjeldende plan for Gjestrumfeltet, og skal videreføres i ny plan. For å sikre denne anses det ikke som nødvendig med ytterligere rekkefølgekrav.
2. Denne forbindelsen er ikke realistisk å etablere, da den vil avhenge av privat grunnavståelse som ikke er en del av reguleringen. Med gangmulighet gjennom både Kluftvegen og via ny forbindelse mellom Gjestrumbakkgutua og Sandvegen mener vi også denne forbindelsen ikke er nødvendig.
3. Denne tverrforbindelsen er allerede opparbeidet.
4. Fortau langs Gjestrumvegen mellom Toten Kjøtt og Gimlevegen er et tiltak som ikke med rimelighet kan sees kun i sammenheng med utbygging av Gjestrumfeltet Øst. Det er ikke rimelig at nye boenheter i Gjestrumfeltet øst skal finansiere denne type tiltak. Dette må etter vår vurdering knytte seg til tiltak kommunen må holde separat. I ny reguleringsplan for Toten Kjøtt er det regulert fortau på ny del av

Gjestrumsvegen dersom denne vegen vil bli flyttet. Eventuelt eget separat fortau i øvrige deler av Gjestrumsvegen er en overordnet kommunal prioritering, og kan ikke bæres av nye boenheter i Gjestrumsfeltet øst. Kommunen vil på eget initiativ jobbe videre med dette og gjøre nødvendige avklaringer.

8.4 NVE, brev datert 08.08.2018

NVE har ingen konkrete tilbakemeldinger ved varsel om oppstart, men henviser til generell sjekkliste vedrørende utarbeidelse av arealplaner.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ingen bekker gjennom eller nært planområdet som krever spesiell aktsomhet eller avbøtende tiltak. Området er heller ikke rasutsatt. Gjennom dette legges det til grunn at planområdet ikke kommer i konflikt med NVEs fagområder.

8.5 Horisont IKS, brev datert 27.06.2018

Horisont ber om at forskrift om renovasjon legges til grunn i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Ny bebyggelse vil ha hentepunkter ut mot samleveg slik øvrig etablert del av Gjestrumsfeltet har. Delområdene langs de felles adkomstvegene vil ha felles renovasjonsløsning som også legges i direkte tilknytning til samleveg, slik at rygging unngås.

Gjennom dette ansees renovasjon ivarettatt på en god måte i planen, og at den er i samsvar med renovasjonsforskriften.

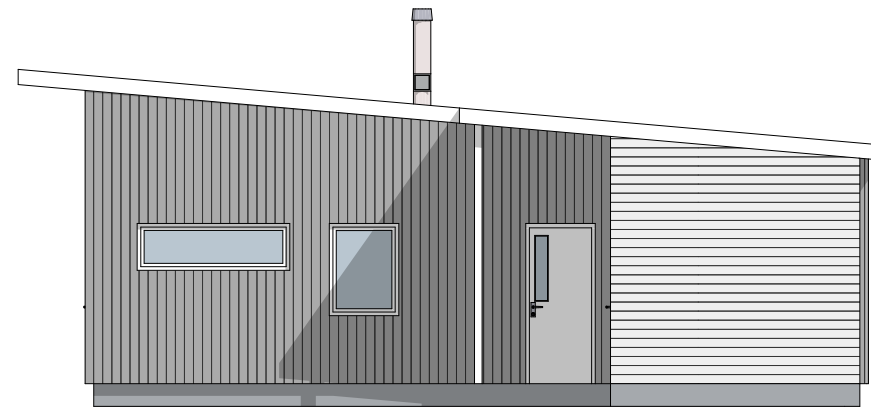
I tillegg har vi hatt direkte kontakt med driftssjef John Christensen i Horisont for å avklare løsningen for henting av avfall. De har godkjent en løsning der renovasjonsbilen rygger inn vegen f_SKV4 og 5. De har også uttalt at den løsningen dette planforslaget legger opp til, som innebærer to fellesplasser for boligene tilknyttet f_SKV4-5 er å foretrekke.

9 FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER

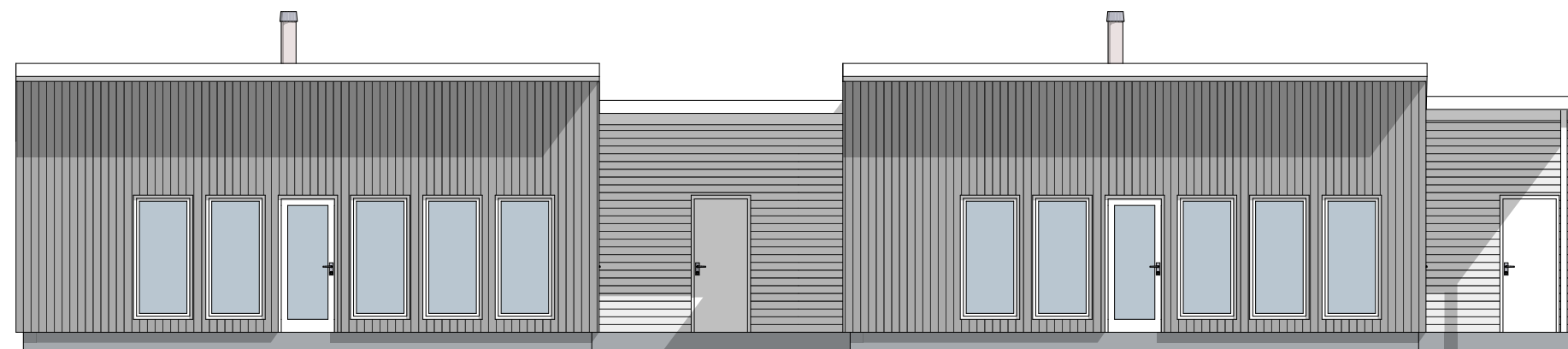
Planforslaget er først og fremst et fortettingsprosjekt der vi har lagt stor vekt på å tilpasse forutsetninger i gjeldende plan til dagens forventninger til boligutvikling og boligtilbud. Planforslaget er i tråd med de viktige rikspolitiske retningslinjene som er beskrevet innledningsvis i denne planbeskrivelsen.

10 Planmaterialet består av

- 01 Plankart, [revidert 21.02.2020](#)
- 02 Reguleringsbestemmelser, [revidert 21.02.2020](#)
- 03 Planbeskrivelsen (dette dokumentet), [revidert 21.02.2020](#)
- 04 ROS analyse
- 05 Innkomne merknader ved planoppstart
- 06 Tekniske vegtegninger, Geoplan3D, datert 11.02.2019

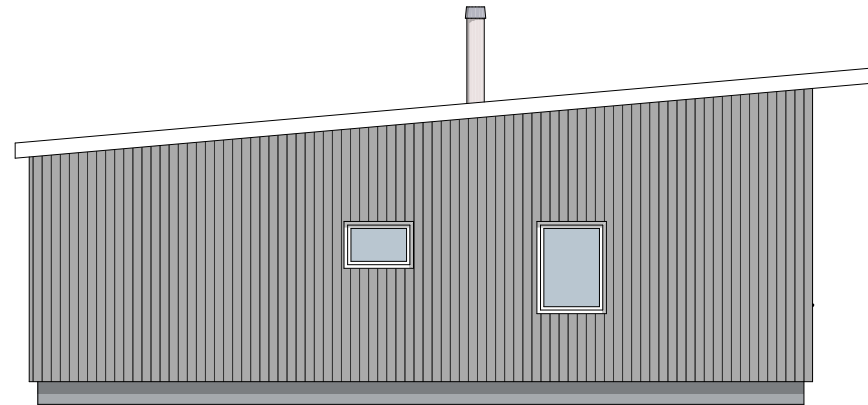


1:100 Fasade Øst

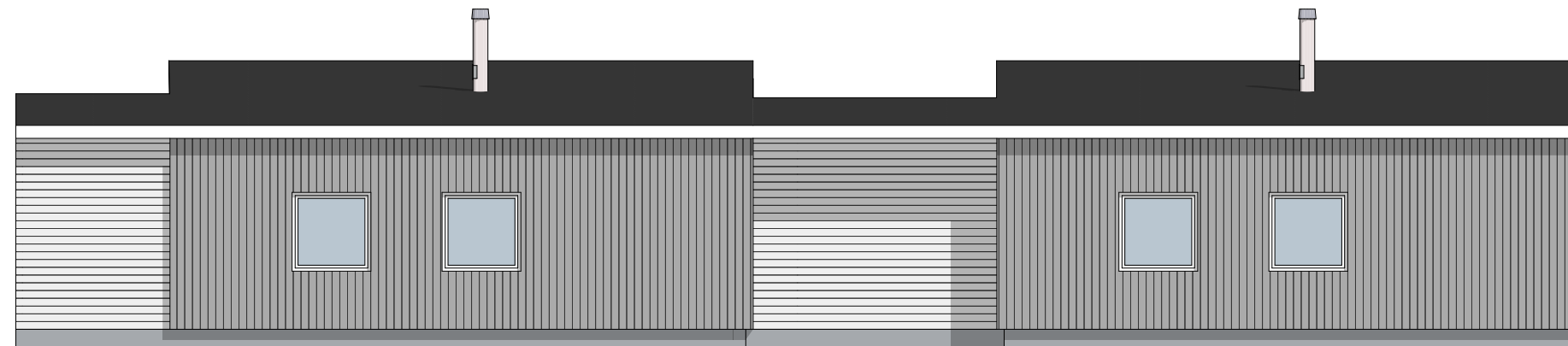


1:100 Fasade Sør

Tittel : Eneboliger i kjede BFS7 Gjestrumfeltet Øst 2846 Bøverbru Fasade Sør og Øst	Dato: 24.08.22	
	Tegningsnummer: 20	Målestokk: 1:100
	Tiltakshaver: 2 Rom og kjøkken AS	
	Tegnet av: 2 Rom og kjøkken As v/Berit Hagen	



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Tittel : Eneboliger i kjede BFS7 Gjestrumfeltet Øst 2846 Bøverbru Fasade Nord og Vest	Dato: 24.08.22	
	Tegningsnummer: 19	Målestokk: 1:100
	Tiltakshaver: 2 Rom og kjøkken AS	
	Tegnet av: 2 Rom og kjøkken As v/Berit Hagen	

Husbeskrivelse

Hustype : **Spesial**
Oppdragsgiver : **XL-BYGG Toten Tre**

Tiltakshaver :
Byggeadresse : **Gjestrumsvegen 69 A/B**

Geometri.

Tomteforhold : <i>Flatt</i>		BRA-bruksareal total :	79,1 m ²	1. etasje
Antall etasjer : <i>1 etasje</i>				
Hovedinngang : <i>1. etg.</i>		BRA, åpent overbygd areal :	16,3 m ²	
Tilgjengelig boenhet : <i>Ja</i>				
Takform : <i>Pulttak ensidig</i>		BYA, bebygd areal :	97,2 m ²	
Takvinkel : <i>5 °</i>				
	1. etasje	Bileilighet		
Antall soverom :	2		Gesimshøyde :	3,2 m
Antall bad/vaskerom :	1		Mønehøyde :	4,1 m
			Bredde :	8,8 m
Antall boder :	1		Lengde :	10,1 m

Produkter / kvalitet /overflater mm.

Hovedinngangsdør : <i>Bygg1 Kjeller Hvit</i>	Innvendig dører : <i>Formpresset, lett utførelse</i>
Vinduer/balkongdør : <i>l.h.h.t. fasadetegning og energiberegning</i>	Taklist : <i>Listefritt</i>
	Gulvlist : <i>Glatt 12x058 Rund malt</i>
	Karmlist : <i>Glatt 12x058 Rund malt</i>
Utvendig primærkledning : <i>Stående dobbelfals</i>	
Overflatebehandling : <i>Beiset 1. strøk</i>	Kjøkken-/bad-/garderobe-innredning : <i>Se egen tegning</i>
Taktekking : <i>Asfalt takbelegg</i>	Innvendige overflater : <i>Se romskjema</i>

Elektriske installasjoner. Se eget oppsett

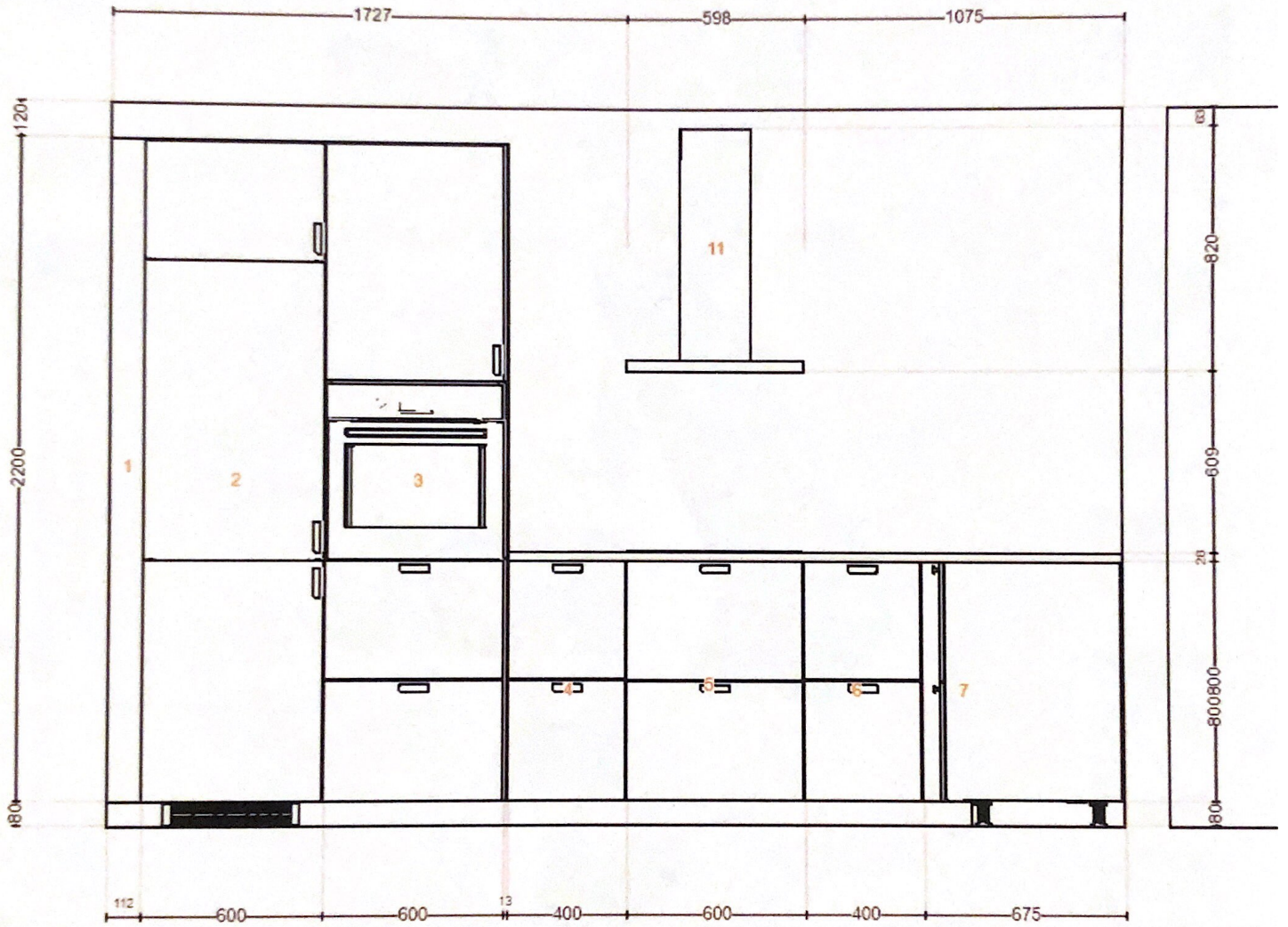
1. etasje :	
Lampepunkter :	10
Doble stikkontakter :	37
Downlight :	12
Panelovner:	2
Taklamper:	3
Utelamper	2
Ringeanlegg:	1
Utvendig stikkontakt:	2

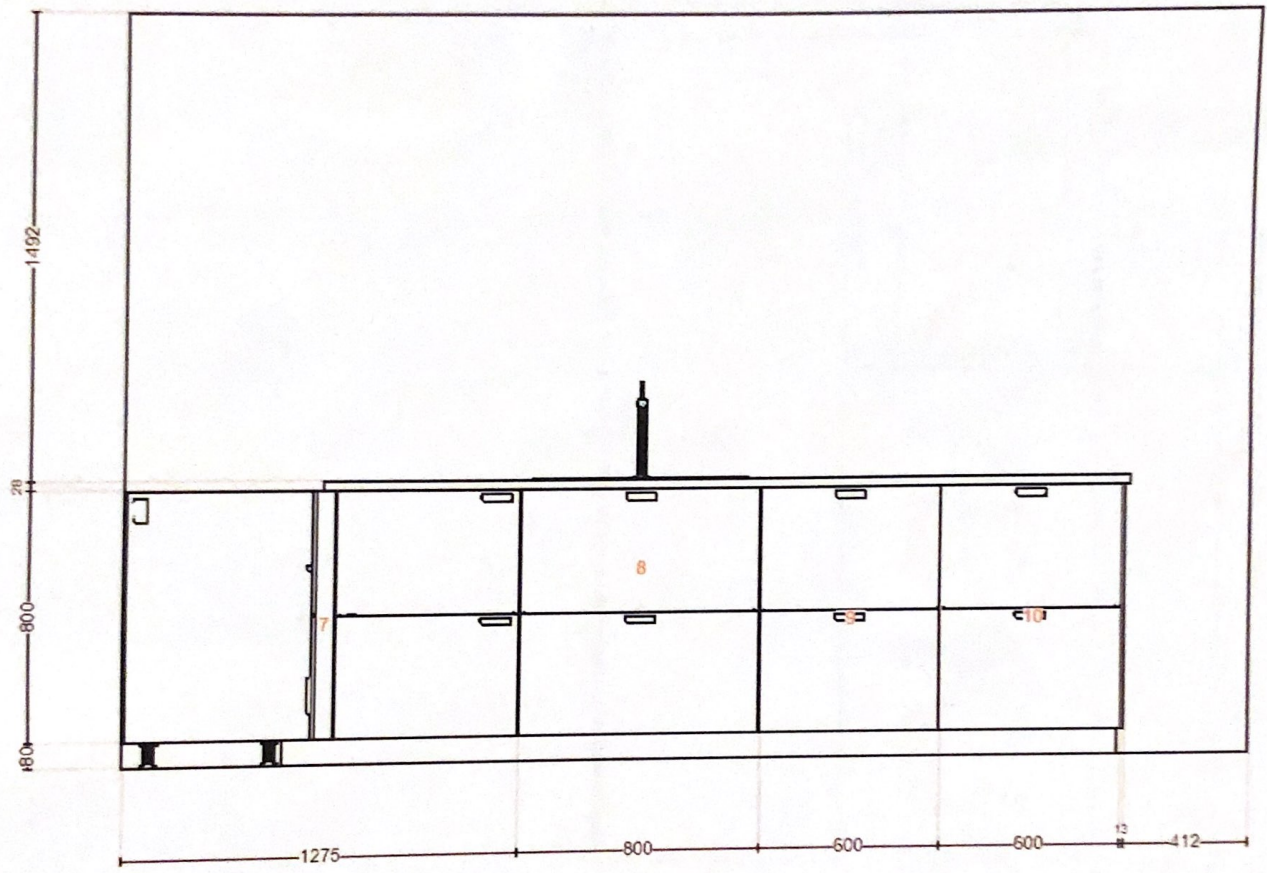
Sanitære installasjoner.

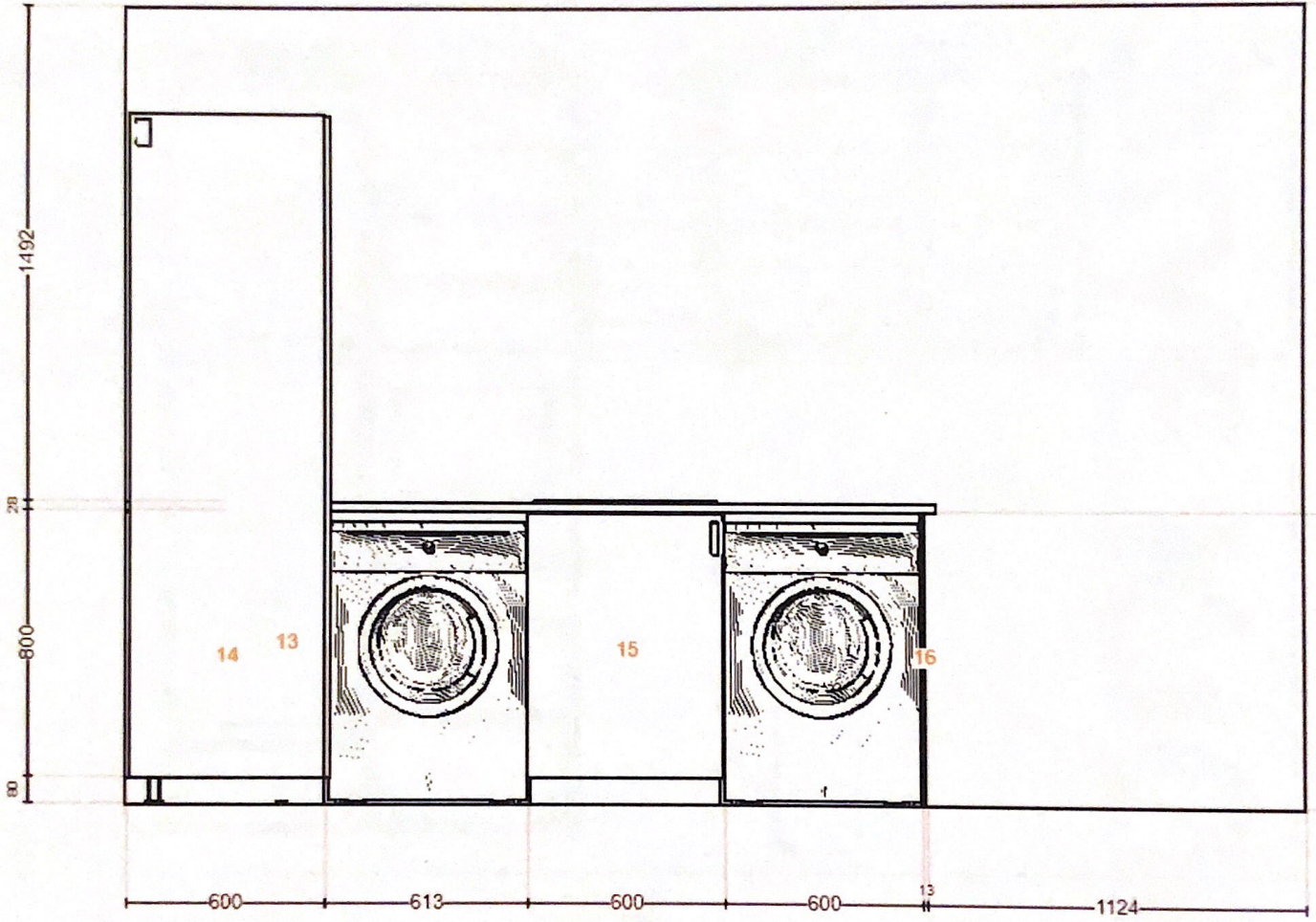
Veggmontert WC :	1 stk.
Servant m/blandebatteri :	1 stk.
Blandebatteri for innredning :	1 stk.
Dusjbatteri :	1 stk.
Skyllekar m/blandebatteri :	1 stk.
Opplegg for vaskemaskin :	1 stk.
Opplegg for oppvaskmaskin :	1 stk.
VV-bereder :	1 stk.
Utvendig tappekran :	1 stk.

Ventilasjon og oppvarming

1. etasje	
Ventilasjon :	<i>Aggregat med varmegjenvinning</i>
Oppvarming 1 :	<i>Vedovn, tilkoblet stålpipeline</i>







Gjestrumvegen 65A

Nabolaget Bøverbru - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

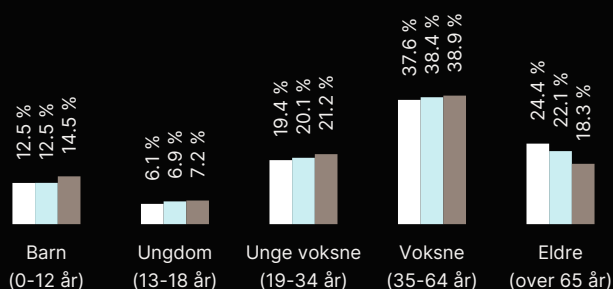
Offentlig transport

🚗 Bøverbru	6 min 🚶
Linje B46, B47, 403, 436, 438	0.5 km
🚆 Reinsvoll stasjon	6 min 🚶
Linje RE30	4.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min 🚶

Skoler

Bøverbru skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
124 elever, 8 klasser	0.9 km
Vestre Toten ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
424 elever, 30 klasser	8.9 km
Raufoss videregående skole	10 min 🚶
450 elever	8.4 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	11 min 🚶
135 elever, 7 klasser	10.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bøverbru	1 043	523
Vestre Toten kommune	13 572	6 767
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

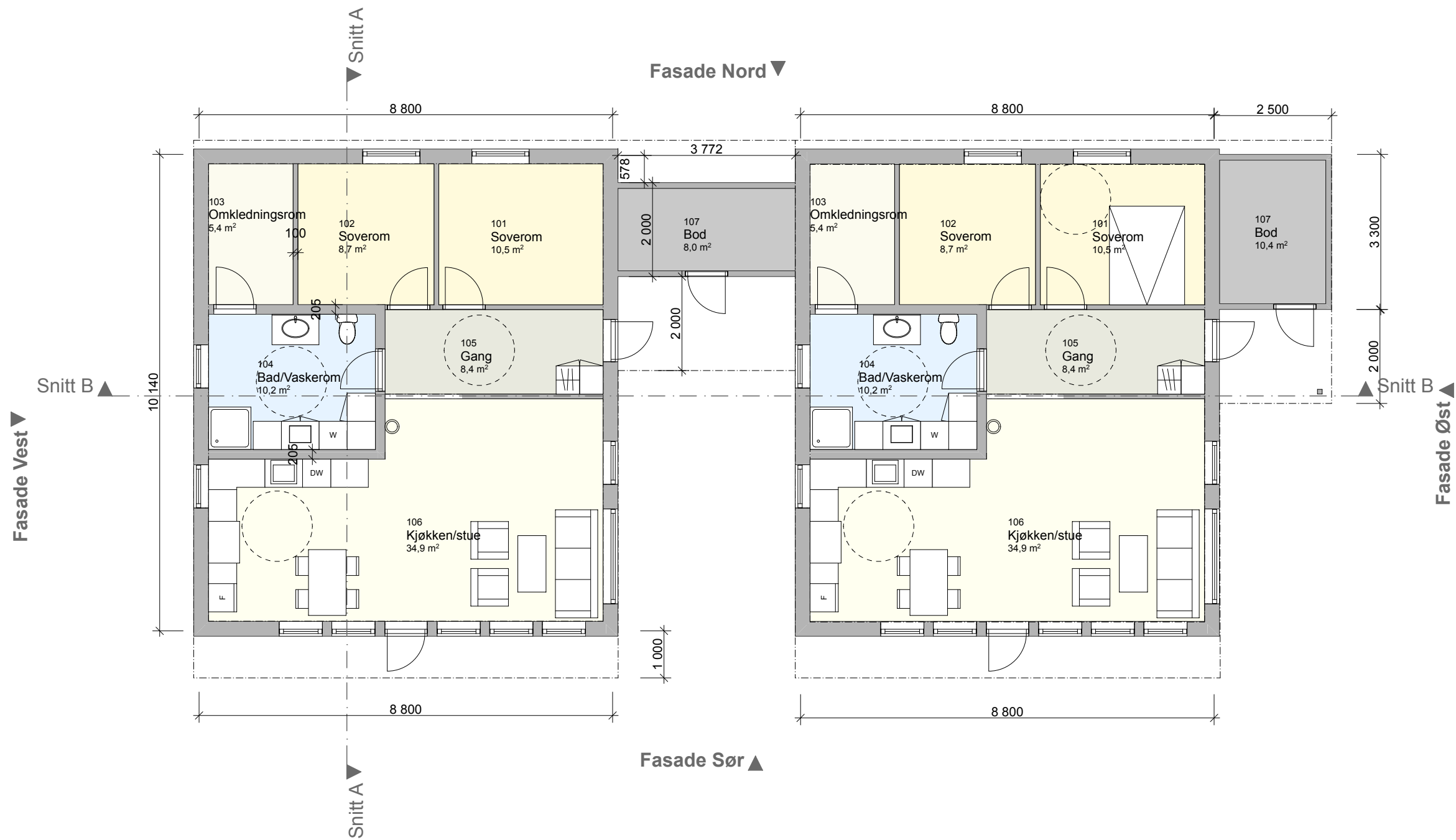
Bøverbru barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
44 barn	0.8 km
Kolbu barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
46 barn	4.6 km
Ihle barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
26 barn	5.3 km

Dagligvare

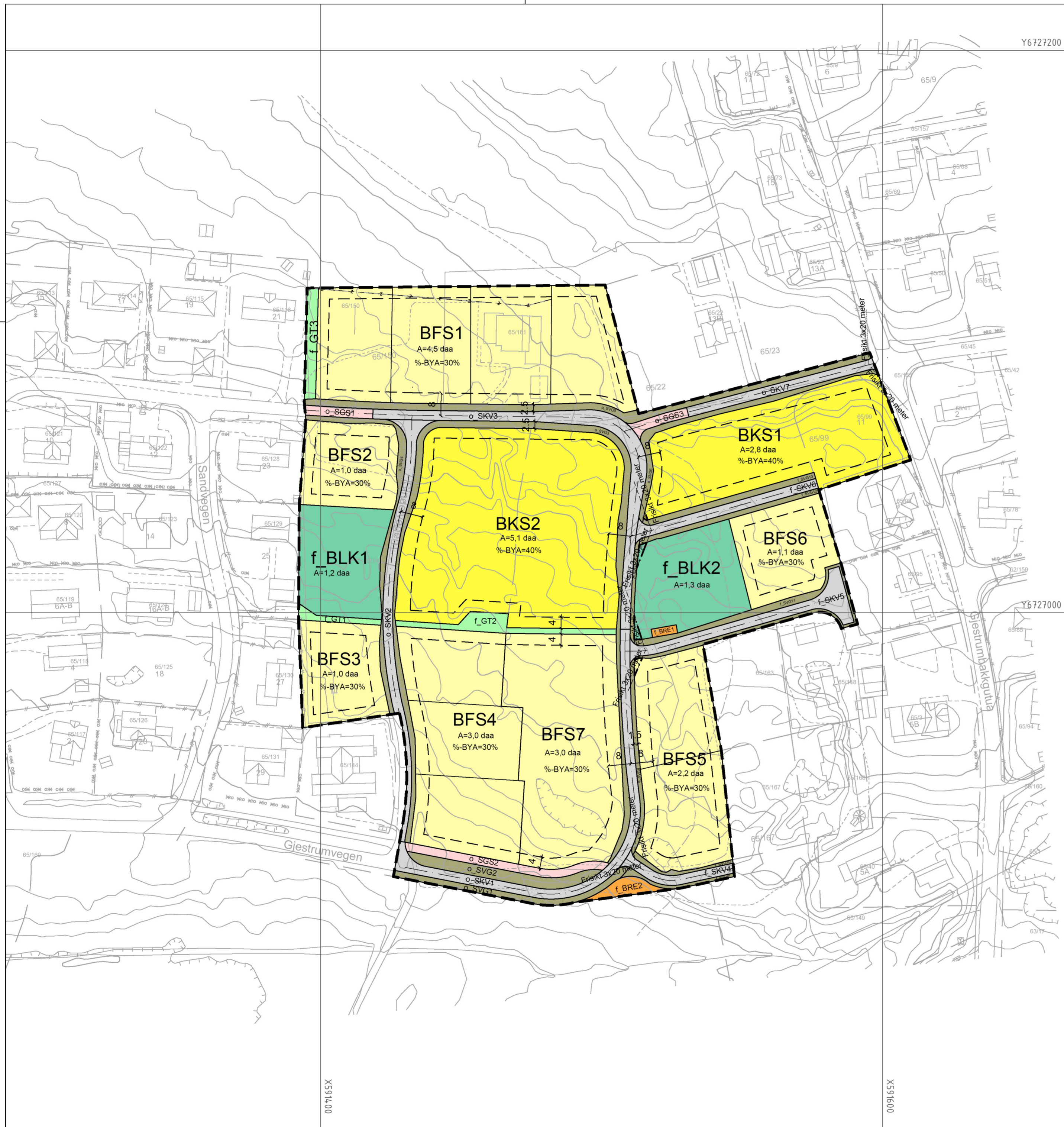
Kiwi Reinsvoll	4 min 🚶
PostNord	4 km
Coop Prix Kolbu	6 min 🚶
Post i butikk, PostNord	5.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tittel : Eneboliger i kjede BFS7 Gjestrumfeltet Øst 2846 Bøverbru Plan 1. Etasje	Dato: 24.08.22	
	Tegningsnummer: 13	Målestokk: 1:100
	Tiltakshaver: 2 Rom og kjøkken AS	
	Tegnet av: 2 Rom og kjøkken As v/Berit Hagen	



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS1-7 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- BKS1-2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- f_BRE1-2 Renovasjonsanlegg, felles (1550)
- f_BLK1-2 Lekeplass, felles (1610)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_SKV1-3,7, f_SKV4-6 Kjøreveg, offentlig og felles (2011)
- o_SGS1-3 Gang-/sykkelveg, offentlig (2015)
- o_SVG1-8, f_SVG9-13 Annen veggrunn - grøntareal, offentlig og felles (2019)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- f_GT1-3 Turveg, felles (3031)

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- RpSikringGrense
- Måle og avstandslinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ambita AS
 Dato for basiskart: 21.06.2018
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
 Kartmålestokk: 1:1000 m



Detaljregulering
Gjestrumfeltet øst

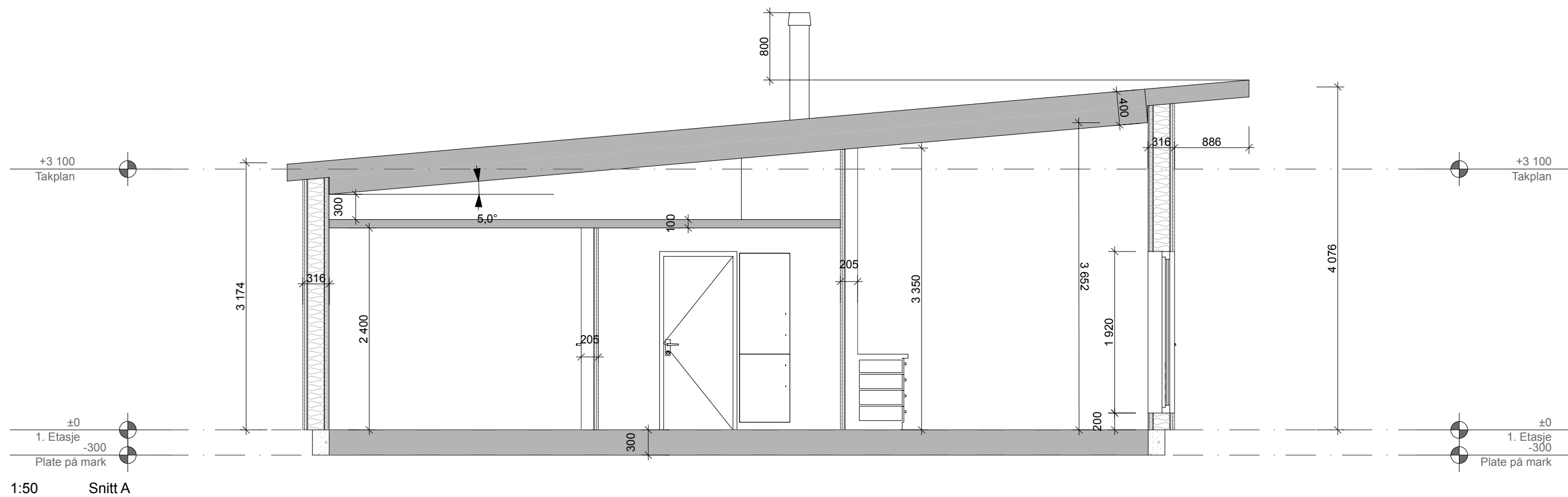
Vestre Toten
 kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
0529154

Forslagsstiller:
2 Rom og Kjøkken AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	XXX	Revisjon	XXX	
Dato	21.02.2020	Revisjon	Endret etter høring	
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
1. gangs behandling				
		40/19	03.06.2019	
			27.06.2018	
			11.04.2018	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		TEGNNR.	DATO	SIGN.
			28.02.2019	E.N.
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av				
		BekreftDato	PLANSJEFFNAVN	
		Dato	Plansjef	



Tittel : Eneboliger i kjede BFS7 Gjestrumfeltet Øst 2846 Bøverbru Snitt A	Dato: 24.08.22	
	Tegningsnummer: 36	Målestokk: 1:50
	Tiltakshaver: 2 Rom og kjøkken AS	
	Tegnet av: 2 Rom og kjøkken As v/Berit Hagen	

Målestokk
1:500

VESTRE TOTEN KOMMUNE

Gjestrumpfallet Øst BFS 7

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



Skråning
h = 1,6 m

Biloppstilling

Skråning
h = 1,6 m

Biloppstilling

Skråning
h = 1,6 m

Biloppstilling