



lab 4 prosjektering
Landskap, arkitektur,
arealplan og byggeteknikk

Vestre Toten kommune
post@vestre-toten.kommune.no

01.09.2026

Planinitiativ

Detaljreguleringsplan for Framstadvegen 36/116

Formelle opplysninger

Oppdragsgiver: Meliora Prosjekt & Eiendom AS v/ Jon Anders Midthun, Jervvegen 10, 2835 Raufoss. E-post: jonanders.midthun@meliora.no

Plankonsulent: LAB 4 Prosjektering AS v/ Trym Holt Rudshaug, Storvegen 23, 2420 Trysil. E-post: trym@lab4p.no

Formålet med planen

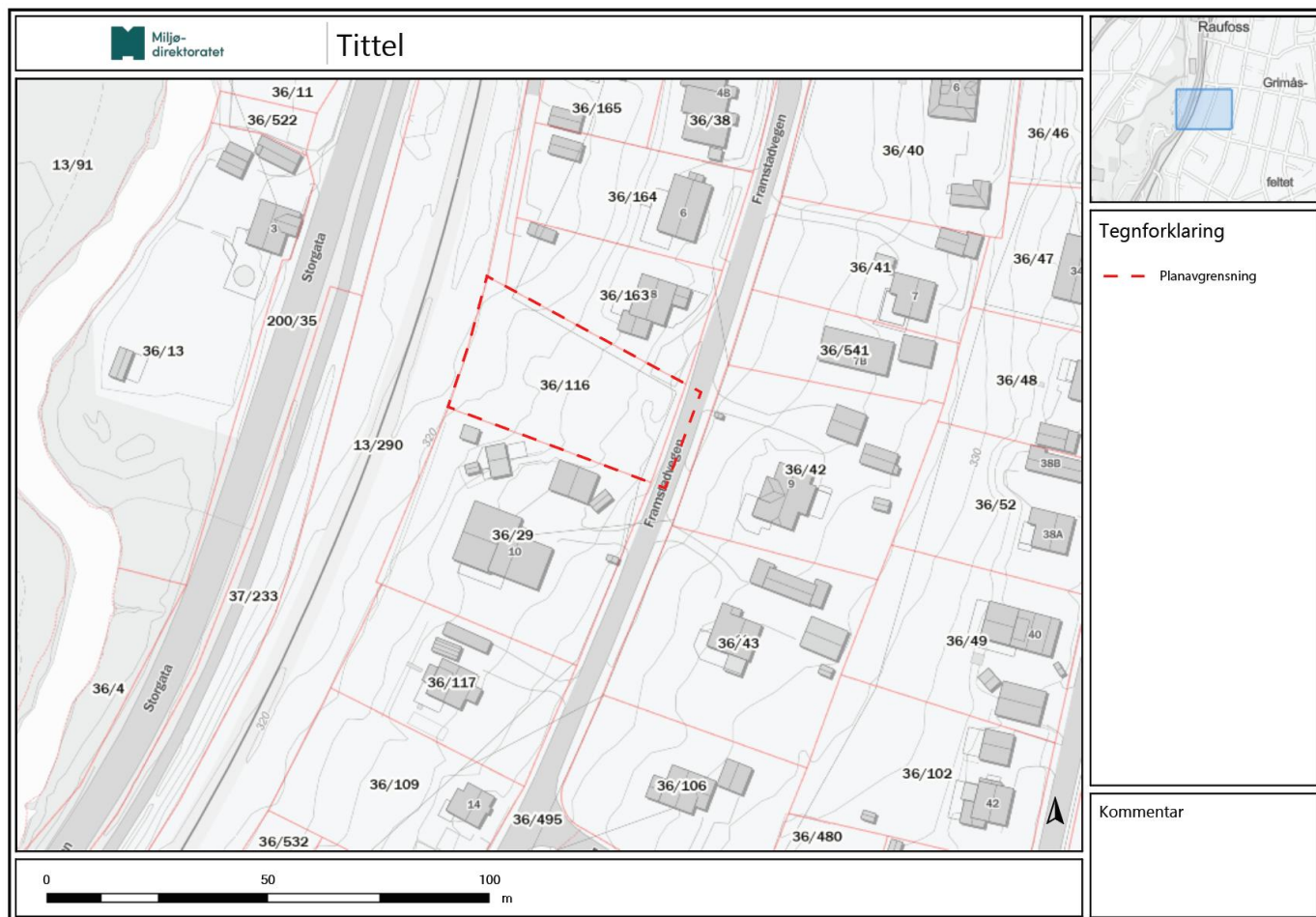
Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommen (gnr/bnr) 36/116 i Framstadvegen til boligformål, med et boligbygg for 4–5 boenheter.

Tiltaket skal bidra til fortetting av sentrumsnære områder og legge til rette for flere sentrumsnære boliger i Raufoss, i tråd med vedtatt fortettingsstrategi. Planforslaget innebærer en endring fra dagens eneboligstruktur til en tettere utnyttelse. Bebyggelsen vil likevel tilpasses omgivelsene gjennom valg av volum, materialer og terrengbehandling, i tråd med kommuneplanens krav til byggeskikk og estetikk.

Planområdet

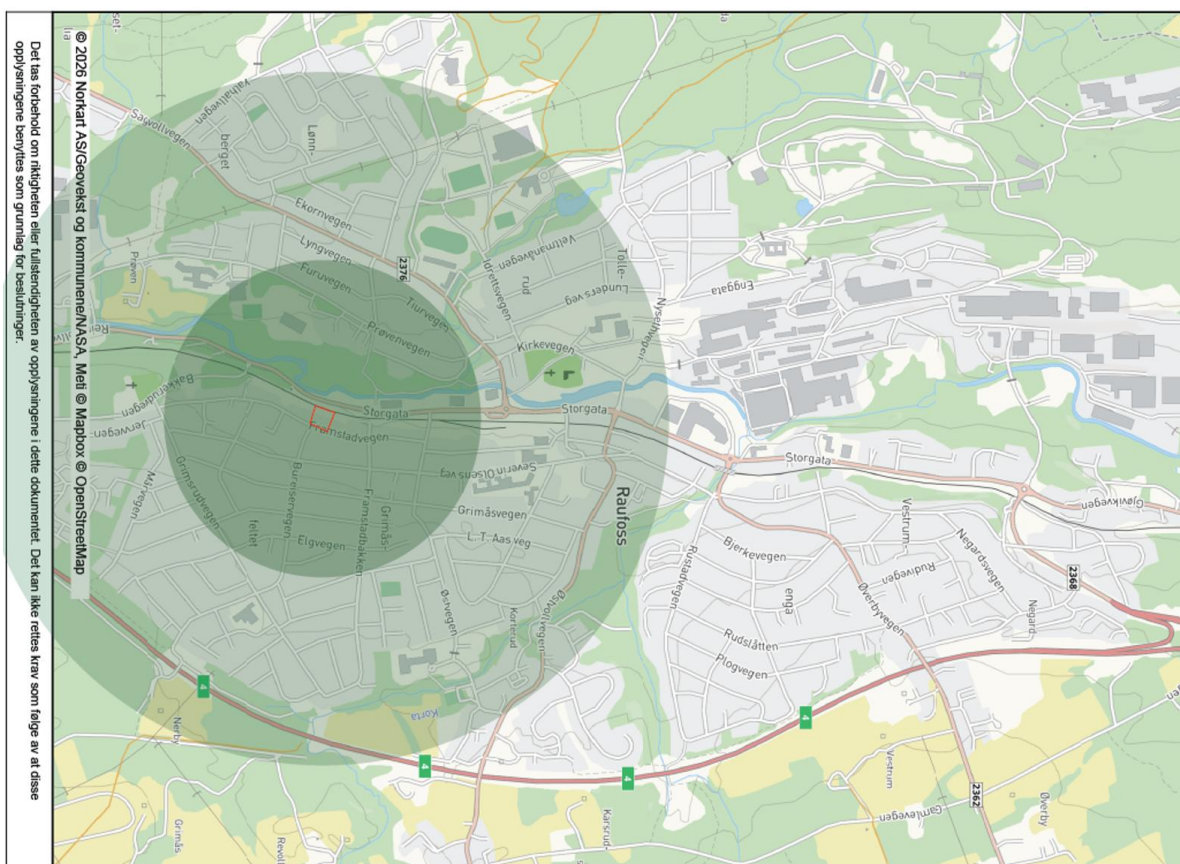
Planområdet ligger sentralt i Raufoss sentrum, innenfor bestemmelsesområde 2 i kommuneplanens arealdel. Sonen er i dag preget av eneboligbebyggelse, men har plankrav for transformasjon og fortetting, med en forventet arealutnyttelse på 2–4 boenheter per daa, jf. §2.1.5 i planbestemmelsene og kap. 4.2.2 i Fortettingsstrategien for Vestre Toten kommune. Tomten er ikke bebygd i dag og domineres av viltvoksende vegetasjon. Planområdet er på 1 349 m².

Planområdets avgrensning følger eiendomsgrensen til gnr/bnr 36/116, og strekkes ut til senterlinje av Framstadvegen i øst for å sikre at tilstøtende vegareal, adkomst og eventuelle behov for justeringer knyttet til friskt og avkjørsel inngår i planarbeidet.



Planforslaget legger opp til en endring av arealbruken fra eneboligbebyggelse til bebyggelse med høyere tetthet, i tråd med kommuneplanens forutsetninger for sonen og gjeldende fortettingsstrategi.

Tomten er vist med rød markering i vedlagt kart. Det er også vist en sirkel med 500 meters radius rundt planområdet for å illustrere gangavstand til sentrale funksjoner og kollektivtilbud.



Planområdet har svært god tilgjengelighet til kollektivtransport, med kort gangavstand til både togstasjon og bussholdeplasser. Dette gir gode forbindelser til nærliggende områder og regionale knutepunkt. Raufoss sentrum ligger i umiddelbar nærhet, med gangavstand til handel, servicefunksjoner og offentlige tilbud. Barneskole ligger ca. 800 meter fra planområdet, noe som gir trygg og tilgjengelig skolevei.

Den sentrale beliggenheten gjør området godt egnet for foretting og utvikling av boliger, og tiltaket støtter opp under målsettingen om å styrke sentrumsnære boligområder og redusere transportbehov.

Tomten ligger i bratt terreng som heller mot vest, i retning jernbanen. Terrengforholdene vil ha betydning for plassering og utforming av bebyggelsen, og det vil legges vekt på god terrengtilpasning i det videre planarbeidet.



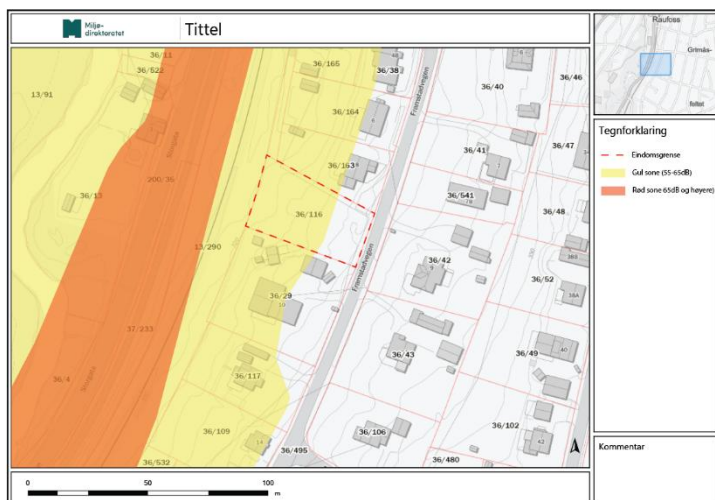
Skjermdump fra Google street view, med eiendommen sett fra vest.



Skjermdump fra Google street view, med eiendommen sett fra øst.

Natur- og kulturverdier og fareområder

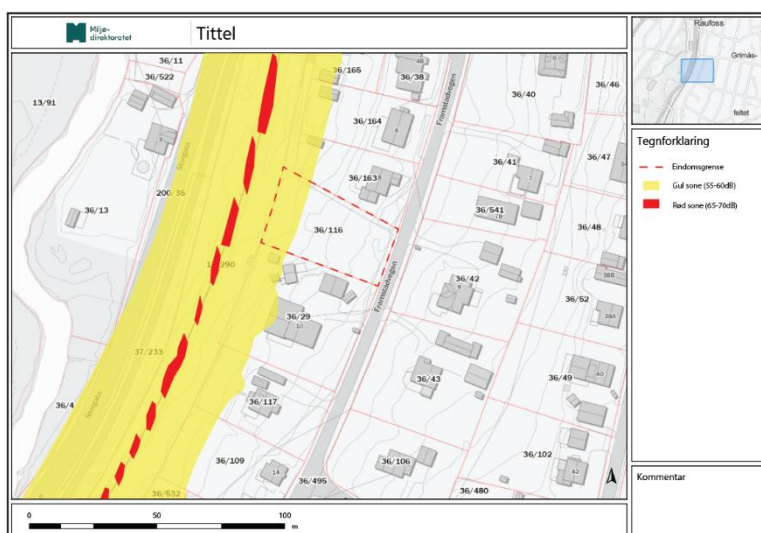
Planområdet omfatter ikke og ligger ikke i umiddelbar nærhet av registrerte naturvernområder, myr og utvalgte eller verdifulle naturtyper. Det er ingen registrerte artsforekomster av verdifulle, prioriterte, fredede eller truede arter innenfor planområdet. Det er heller ingen registrerte kulturminner, -miljøer i eller umiddelbar nærhet til planområdet. Det er en SEFRAK registrert bygning, et uthus, på naboeiendommen, denne påvirkes ikke av planforslaget.



Støy fra veg.

Støysonekart, tilgjengelig via naturbase med data fra Statens vegvesen, viser at deler av tomten ligger innenfor gul støysone fra fylkesveg 2368.

Skjermingstiltak vil vurderes i den videre planprosessen.



Støy fra jernbane.

Støysonekart, tilgjengelig via naturbase, viser at tomten delvis berøres av gul støysone fra jernbane. Bebyggelsens planlagte plassering tilsier at dette er uproblematisk for planen.



Flom og overvann

Tomten ligger utenfor aktsomhetsområde for flom fra Hunnselva. Overvannshåndtering vil bli vurdert i det videre planarbeidet.



Løsmasser

Planområdet er plassert på tykt dekke av løsmasser.



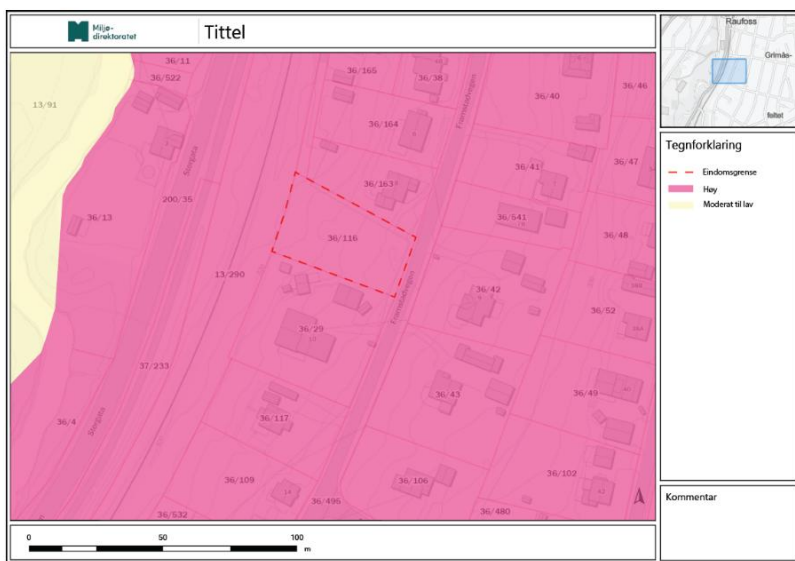
Naturtyper og verdier

I og langs Hunnselva er det registrert en naturtype av gråorheggeskog av stor verdi vest for planområdet.



Artsforekomster

I og langs Hunnselva vest for planområdet er det registrert forekomster av elvemusling (VU) og rosenfink (NT), samt flere konvensjonsarter. Disse lokalitetene har stor verdi, men berøres ikke av planforslaget.



Radon

Området ligger i høy aktsomhetssone for radon, som indikerer forhøyede radonverdier i grunnen. Nødvendige radonforebyggende tiltak vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende forskrifter.

Nåværende plansituasjon og forhold til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel for Vestre Toten (2025–2035), vedtatt 29.01.2026, er gnr/bnr 36/116 avsatt til boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområde 2. Foreslått arealbruk er i tråd med overordnet plan.

Med 4 boenheter på tomtens areal på 1 349 m² gir planforslaget en utnyttelse på ca. 3,0 boenheter per daa. Dersom det i den videre prosessen tilrettelegges for 5 boenheter, vil utnyttelsen være ca. 3,7 boenheter per daa. Begge alternativene er innenfor kommuneplanens retningslinje om 2–4 boenheter per daa for sonen.

Etter §2.2.1 er maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) 30 % av tomtearealet, og samlet BYA skal ikke overskride 400 m². Planforslagets beregnede BYA på 335 m² (25 %) er innenfor begge disse grensene.

Etter §2.1.2 skal det ved regulering av boligområder stilles krav om varierte boligtyper og størrelser. Planområdet er lite og det planlegges én boligtype. Ettersom omkringliggende bebyggelse i all hovedsak består av eneboliger, bidrar planforslaget likevel til økt boligtypevariasjon på strøksnivå. Krav til fellesarealer og uteoppholdskvalitet vil bli ivaretatt gjennom planprosessen.

4.2.2 Sone 2

Innenfor sone 2 (Fig. 27) er det eksisterende boligformål der målet er framtidig transformasjon/utvikling av mer konsentrert bebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse. Dette er sonen mellom sentrum og villabebyggelsen, der områdene tåler tettere utbygging. Områdene er valgt ut ifra beliggenhet i forhold til jernbane, sentrumsfunksjoner og tåleevne for nærområdene. Det er avgjørende at områdene i sone 2 ligger slik til at man kan leve hverdagslivet sitt innenfor gang/sykkelavstand.

Innenfor sone 2 er det plankrav for ny utbygging, men eksisterende boligbebyggelse kan gjøre tiltak i tråd med planbestemmelse § 2.2.3. Det betyr at fortetting av en eller to boenheter innenfor sone 2 ikke er tillatt.

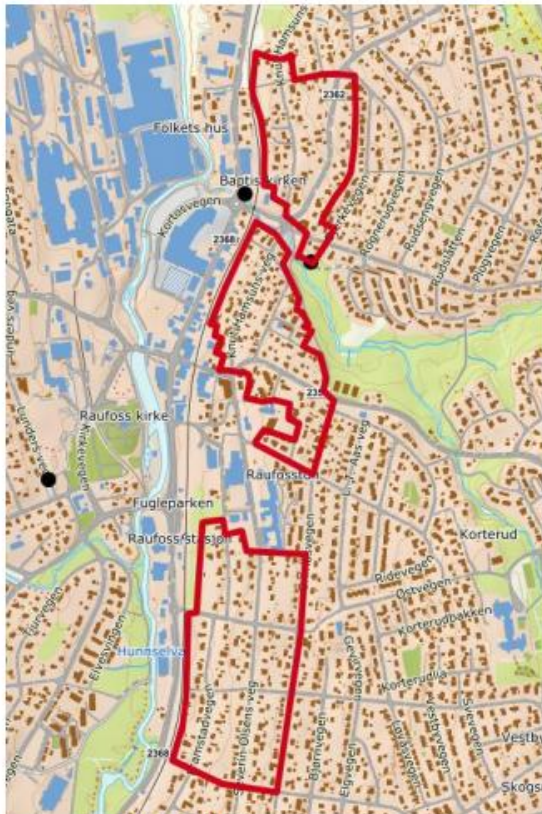


Fig. 27 viser Sone 2 i Raufoss

Innenfor sone 2 skal fortetting/transformasjon/prosjekter ha fokus på følgende:

- Høy arealutnyttelse (2-4 boenheter per daa)
- Overvann og klima
- Estetikk
- Sosiale boformer jf. 2.1.2 i planbestemmelser, kriminalforebyggende utforming
- Tilgjengelighet
- Tilpasning til nærområdet, jf. kap. 3

§ 2.1.2 Boligsammensetning og fellesløsninger (Pbl § 11-9)

- A. Vestre Toten skal være en aldersvennlig og inkluderende kommune å bo i, og boligsammensetningen skal gjenspeile dette jf. *Helse- og omsorgsplanen* og *Boligplanen*
- B. Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser. Det skal være både innvendige og utvendige fellesarealer, fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene
- C. Alternative boformer og fellesskapsløsninger/sosiale boformer med fellesfunksjoner skal vurderes i alle prosjekter, og kommunen kan stille krav om en andel fellesarealer
- D. I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 70 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal

Retningslinje boligsammensetning og fellesløsninger

I reguleringsplaner skal det legges vekt på følgende:

- *Gode fellesskap i moderne bosamfunn der alle generasjoner bor om hverandre*
- *Bomiljø der beboerne har gode fellesskap og kan hjelpe hverandre slik at det gir en merverdi i form av sosial kontakt, livskvalitet og folkehelse*
- *Boområdene skal ha gode møte- og oppholdsplasser som bygger på de fysiske forutsetningene på stedet – livet og imellom husene*
- *Planløsninger og infrastruktur er tilpasset alle generasjoner og ulike funksjonsnivå med tilgang til fellesrom/fellessfunksjoner, gjesterom og moderne velferdsteknologi. Mindre private arealer og mer fellesareal og deling*
- *Forholdet mellom beboerne er kjennetegnet av frivillighet der fellesgoder, hjelpsomhet og delingsøkonomi står sentralt*
- *Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner*

Planens virkninger utenfor planområdet

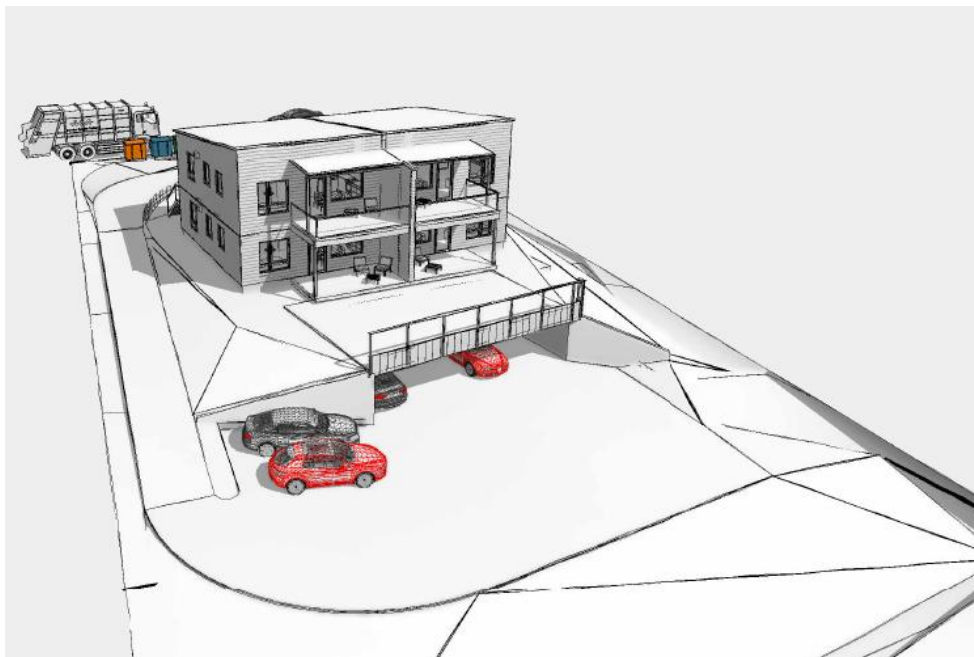
Økt trafikk til og fra planområdet vil gi noe økt trafikkbelastning på Framstadvegen. Med kun 4–5 nye boenheter vurderes trafikkøkningen som begrenset, og det legges til grunn at dette ikke vil ha vesentlig betydning for kapasitet på vegnettet eller ved nærliggende jernbaneovergang.

Fortettingen vil for øvrig bidra til økt boligtilbud i et sentrumsnært område, og kan styrke grunnlaget for handel og tjenester i nærområdet. Tiltaket tilfører 2-mannsboliger til et strøk som i hovedsak består av eneboliger, og bidrar dermed til et mer variert boligtilbud som legger til rette for ulike beboergrupper, i tråd med kommunens vedtatte fortettingsstrategi.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Som grunnlag for planarbeidet er det lagt ved tegninger fra en tidligere dispensasjonssøknad for 4 boenheter, som illustrerer ett mulig utbyggingsscenario for eiendommen. Forslagsstiller ønsker en løsning med 5 boenheter, fordelt med 3 boenheter i 1. etasje og 2 boenheter i 2. etasje. I den videre reguleringsprosessen vil det bli vurdert om det kan tilrettelegges for dette, i tråd med kommuneplanens retningslinje om 2–4 boenheter per daa for sone 2 og gjeldende fortettingsstrategi.

De foreløpige illustrasjonene viser en løsning med ekstern trapp som atkomst til boenhetene i 2. etasje. Endelig planløsning, herunder eventuell heis, vil bli konkretisert i det videre reguleringsarbeidet.



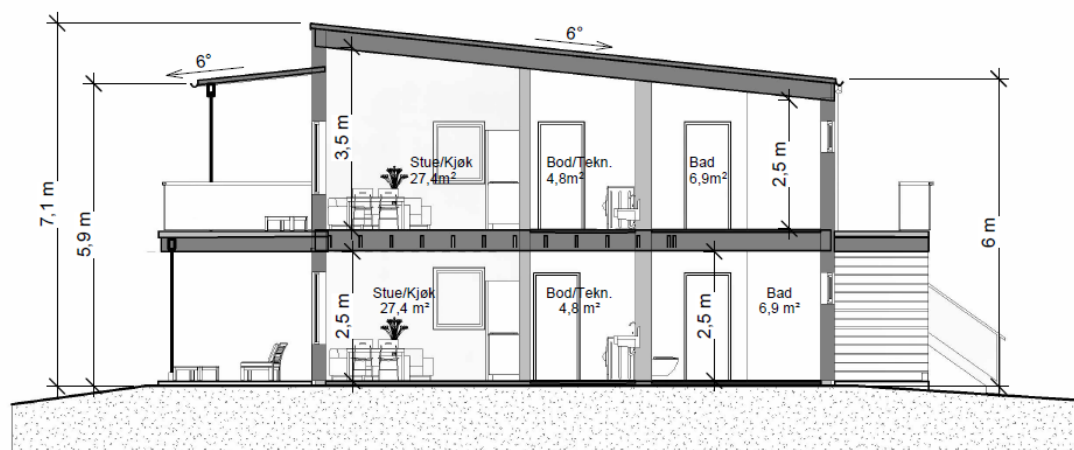
Innenfor planområdet etableres nødvendige uteoppholdsarealer, parkering og adkomstløsning. Parkering løses med overbygd parkeringsareal og boder integrert i terrenget, samt gjesteparkering.

Endelig antall boenheter, plassering og utforming vil bli avklart før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

De vedlagte illustrasjonene, basert på et scenario med 4 boenheter, viser et samlet bebygd areal (BYA) på 335 m², tilsvarende 25 % av tomtearealet på 1 349 m². BYA fordeler seg med 214 m² for boligene og 85 m² for parkering og boder. Gesimshøyde er ca. 5,9 m og mønehøyde ca. 7,1 m, med 6° takvinkel.

Dersom det i den videre reguleringsprosessen tilrettelegges for 5 boenheter, vil utbyggingsvolum og byggehøyder bli justert og fastsatt innenfor rammene av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad og byggehøyder, jf. §2.2.1. Illustrasjoner og terrengsnitt for referansescenariet er vedlagt planinitiativet.



Funksjonell og miljømessig kvalitet

Boligene skal ha gode bokvaliteter med tilfredsstillende romstørrelser, lysforhold og planløsninger. Adkomst til planområdet skjer fra Framstadvegen, og det vil bli lagt vekt på trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende i den videre planprosessen.

Universell utforming ivaretas i tråd med §1.6, hvor alle boenheter skal ha hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med en løsning med 3 boenheter i 1. etasje og 2 i 2. etasje vil majoriteten av boenhetene være på bakkeplan. Etter TEK17 §12-10 stilles krav til tilgjengelighet for en andel av boenhetene, dette kan oppfylles gjennom enhetene i 1. etasje, uten krav om heis for bebyggelse i 2 etasjer. Endelig løsning for tilgjengelighet vil bli konkretisert i den videre reguleringsprosessen.

Deler av tomten ligger innenfor gul støysone fra veg og jernbane. Slik bebyggelsen er tenkt plassert, vil arealet som gjenstår til uteopphold i praksis måtte legges innenfor denne sonen, uten tilgang til en skjermet stille side. Støyfaglig utredning vil bli utarbeidet, og nødvendige avbøtende tiltak, herunder støyskjerming, vil bli fastsatt for å sikre at kravene til uteoppholdsareal i §1.17 ivaretas. Fordelingen mellom privat og felles uteoppholdsareal, samt hvordan disse skjermes mot støy og tilpasses terrenget, vil bli vist i utomhusplanen.

Som sammenligningsgrunnlag for dimensjonering av felles uteoppholdsareal vises det til Knut Hamsuns veg 6 og 8, hvor et prosjekt med 14 boenheter fikk fastsatt et felles uteoppholdsareal på 159 m², hvorav 150 m² lekeplass med lekeapparater, sittegruppe og universell utforming. En tilsvarende løsning vurderes som et egnet utgangspunkt for felles uteoppholdsareal også i dette prosjektet. Gitt tomtens begrensede størrelse og bratte terreng kan det i tillegg bli aktuelt å redusere kravet til privat uteoppholdsareal mot en tilsvarende styrking av felles uteoppholdsareal, jf. retningslinjen til §2.1.4.

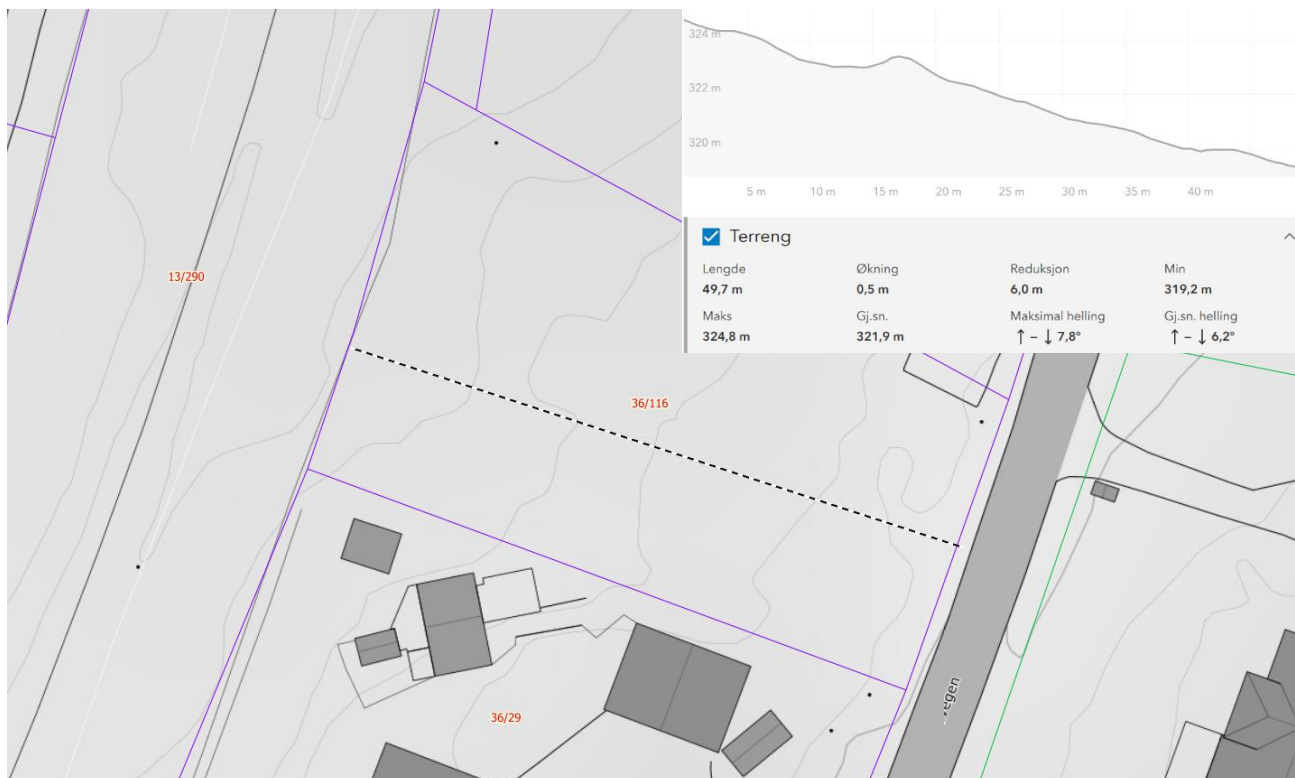
Energiløsninger og klimavennlig utforming vil bli vurdert og redegjort for i den videre planprosessen, jf. §1.9 og §1.24, herunder muligheter for lokal energiproduksjon som solceller. Overvannshåndtering skal løses på egen grunn, jf. §1.19. Nødvendige radonforebyggende tiltak vil bli ivaretatt gjennom planarbeidet.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Planområdet ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger, i bratt terreng som heller mot vest i retning jernbanen. Tomten har et samlet fall på ca. 5,6 m, fra kote 324,8 ved Framstadvegen til kote 319,2 mot jernbanen, jf. vedlagt terrengsnitt.

Bebyggelsen vil bli tilpasset terrenget, og høydeforskjeller på tomten vil søkes tatt opp i bygningskroppen fremfor gjennom store terrenginngrep, jf. §1.21 og §2.2.1. P-hus og boder integreres i skråningen under boligene, noe som reduserer det synlige volumet sett fra omgivelsene.

Ny bebyggelse vil bli utformet slik at den ikke fremstår som avvikende med hensyn til volum, høyde og takform i forhold til omkringliggende bebyggelse, og slik at den ikke skaper en visuell barriere for eksisterende bygg. Pulttak er allerede representert i nærområdet, og bidrar dermed ikke til et fremmed eller avvikende uttrykk i strøket. Sol- og skyggeforhold for naboeiendommer vil bli belyst i den videre planprosessen.



Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende interesser er vurder som relevante for planforslaget:

- Fortetting i etablert boligområde, tilpasning til strøkskarakter
- Naboeiendommer, sol-/skyggeforhold og trafikk
- Adkomst og trafikksikkerhet fra Framstadvegen
- Nærføring til jernbane, byggegrense og støy
- Vann, avløp og renovasjon

Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Følgende forhold er vurdert som relevante for samfunnssikkerhet for planforslaget:

- Planområdet ligger på tykt dekke av løsmasser. Grunnforhold vil bli kartlagt i planprosessen.
- Planområdet ligger i rosa sone for radon. Forebyggende tiltak ivaretas i henhold til gjeldende forskrifter.
- Planområdet ligger utenfor kartlagt fareområde for flom.
- Planområdet ligger innenfor gul støysone fra vei og jernbane. Støyfaglig utredning gjennomføres, jf. §1.17.

Berørte offentlige organer og andre interesserte

Følgende offentlige organer vurderes som relevante å varsle i forbindelse med oppstartsvarsel og offentlig ettersyn:

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| • Vestre Toten kommune | • Statens vegvesen |
| • Statsforvalteren i Innlandet | • NVE |
| • Innlandet fylkeskommune | • Naboer og gjenboere |
| • Bane NOR | • Velforeninger i nærområdet |

Samarbeid og medvirkning

Samarbeid og medvirkning vil bli gjennomført i henhold til plan- og bygningslovens krav, jf. pbl. §§ 5-1, 12-8 og 12-10. Berørte myndigheter og interessenter vil bli varslet ved oppstart av planarbeidet, og planforslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn. Oppstartsmøte med Vestre Toten kommune vil bli gjennomført før varsel om oppstart sendes ut.

Krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

Planforslaget gjelder detaljregulering for fortetting innenfor eksisterende byggeområde avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og er av begrenset omfang med 4–5 boenheter på en tomt på 1 349 m².

Planforslaget vurderes ikke å falle inn under vedlegg I, som lister tiltak som alltid krever konsekvensutredning, eller under terskelverdiene i vedlegg II, som omhandler tiltak som skal vurderes konkret med hensyn til vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planområdet berører ikke registrerte naturverdier, kulturminner, jordbruksareal eller andre særlig sårbare interesser av vesentlig betydning.

Planforslaget vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Endelig vurdering vil bli avklart i oppstartsmøte med Vestre Toten kommune.

Med vennlig hilsen

Pernille Løwe
Landskapsarkitekt / MNLA

og

Trym Holt Rudshaug
Arealplanlegger

lab 4 prosjektering AS