



Reguleringsplan for Sykehjemsparken

Referat fra oppstartsmøte

Arbeidstittel: Sykehjemsparken
Adressering: Sykehjemsvegen
Eiendom (gnr./bnr.): 170/41, 169/1, 170/7, 170/21 og 170/25
PlanID: 20250004
Saksnummer: 25/2458
Saksbehandler: Kirsten Andersen

Plantype: Kommunal detaljregulering

Møtested: Østre Toten Rådhus
Møtedato: 24.04.2025

Deltakere, tiltakshaver: Ingen

Deltakere, plankonsulent: Maren Holte, arealplanlegger ØTK

Deltagere, kommunen: Kirsten Andersen, arealplanlegger ØTK

Forslagstillers kontaktperson: Maren Holte/Bjørn H. Eng
Kommunens kontaktperson: Kirsten Andersen

Kontaktinformasjon Østre Toten kommune

Tiltakshaver:

Østre Toten kommune, tjenesteområde bygg og eiendom v/Bjørn Henrik Eng

Prosjektleder: Terje Helle fra Norconsult , terje.helle@norconsult.com, Tlf.nr.: 45404967

Arealplanleggere:

- Maren Holte maren.holte@ototen.no , Tlf.nr.: 904 10 469
- Kirsten Andersen kirsten.andersen@ototen.no, Tlf.nr.: 901 02 684
- Erlend Fikse erlend.fikse@ototen.no , Tlf.nr.: 92 89 49 23

Boligutvikler:

- Kjartan Tosterud kjartan.tosterud@ototen.no, Tlf.nr.: 979 89 029

Barn og unges representant i plansaker:

- Erik Evensen, spesialkonsulent kultur ØTK, erik.evensen@ototen.no Tlf.nr.: 98475404
- Lene Slettum, rådgiver oppvekst ØTK, lene.slettum@ototen.no Tlf.nr.: 95417226

Oppmåling og adressering:

- Margaret Maset, margaret.maset@ototen.no, tilf.nr.: 94 14 68 47

Byggesak:

- Byggesaksbehandler: Anita Tenold Anita.tenold@ototen.no, Tlf.nr.: 948 19 235

Vann og avløp:

- Fagleder ledningsnett VA Tore Nygård, tore.nygard@ototen.no, Tlf.nr.: 406 31 783;
- Fagleder/prosjektleder VA Kåre Ravnsborg kare.ravnsborg@ototen.no, Tlf.nr.: 908 53 649
- Avdelingsleder, Vegard Aass vegard.aass@ototen.no, Tlf.nr.: 97 69 64 77

Brannvesenet:

- Varabrannsjef Lars Harald Bergheim lars.harald.bergheim@ototen.no, Tlf.nr.: 940 37 307,
- Overbrannmester Kenneth Blien kennet.blien@ototen.no, Tlf.nr.: 930 69 933

Bygg og eiendom:

- Kontaktperson – veg: Runar Sivesind, runar.sivesind@ototen.no, Tlf.nr.: 48 29 41 80
- Avdelingsleder: Bjørn Henrik Eng, bjorn.henrik.eng@ototen.no, Tlf.nr.: 99 51 33 06

Miljørettet helsevern IKS (Interkommunalt selskap – forebyggende helse)

- Miriam Tessem Strøm, miriam@mrhv.no, tlf.nr.: 413 73 379

Kontaktperson Horisont Miljøpark IKS (interkommunalt avfallsselskap):

- Sissel Lundeløkken Mohn, post@hiks.no, tlf.nr.: 61 14 55 80/414 11 797

Kontaktperson Eidsiva Energi Nett:

- Seksjon nettutvikling, Tlf.nr.: 62 56 10 00, E-post firmapost@eidsivaenergi.no

Innhold

1.	HENSIKTEN MED PLANARBEIDET.....	4
2.	PLANSTATUS	4
2.1	SAMSVAR MED OVERORDNEDE PLANER.....	4
2.2	PLANER SOM HELT ELLER DELVIS SKAL OPPHEVES VED VEDTAK AV NY PLAN	4
3.	PLANAVGRENSNING:	4
4.	KONSEKVENsutREDNING	5
5.	NASJONALE REGIONALE OG LOKALE FØRINGER FOR PLANARBEIDET	5
6.	KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID.....	6
7.	INFORMASJON OG MEDVIRKNING FRAM MOT PLANFORSLAG	6
7.1	DIALOG MED NABOER OG ANDRE LOKALE AKTØRER SOM BLIR DIREKTE BERØRT	6
7.2	BARN OG UNGE	6
7.3	NØDVENDIGE AVKLARINGER MED STATLIGE, REGIONALE OG KOMMUNALE MYNDIGHETER	6
8.	ANTATT VIKTIGE PLANFAGLIGE TEMA FOR PLANARBEIDET.....	7
8.1	SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	7
8.2	STEDSUTVIKLING, LANDSKAP, ESTETIKK OG BYGGESKIKK	7
8.3	FOLKEHELSE	7
8.4	KLIMA OG ENERGI	7
8.5	NATURMANGFOLD - NATURMANGFOLDLOVEN	7
8.6	NATURRESSURSER – JORD- OG SKOGRESSURSER	8
8.7	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER.....	8
8.8	FORURENSET GRUNN	8
8.9	NATURRISIKO OG SIKKER BYGGEGRUNN, FLOM, OVERVANN, RAS.....	8
8.10	TEKNISK INFRASTRUKTUR, VEI, VANN, AVLØP OG OVERVANN.....	8
8.11	RISIKO OG SÅRBARHET	8
9.	KRAV TIL PLANFORSLAGET – INNHOLD OG MATERIALE	9
10.	KART OG OPPMÅLING	9
11.	GJENNOMFØRING	9
11.1	KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG.....	9
11.2	AKTUELLE REKKEFØLGEKRAV	9
12.	UTBYGGINGSAVTALE OG FELLES BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESØKNAD.....	9
13.	KOMMUNENS ANBEFALING AV PLANINITIATIVET	10
14.	FRAMDRIFT	10
15.	BEKREFTELSE.....	10

1. Hensikten med planarbeidet

Østre Toten kommune har behov for et samlokalisert botilbud for personer med psykisk sykdom og/eller rusproblematikk samt kontorlokaler for tjenesten med tilhørende arealer for tjenesteyting. Området benyttes i dag som utleieboliger til den samme. Hensikten med planarbeidet er å samlokalisere botilbud og tjenestetilbud for gruppen. Noe som vil gi større trygghet til beboere og tilgjengelige ansatte som kan gi raske og effektive tjenester.

2. Planstatus

Kommuneplanens arealdel:

Hele området er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Lena, vedtatt 24. februar 2021.

Gjeldende reguleringsplan

Med unntak av ett dekar er området regulert til boligformål/utleieboliger i reguleringsplan for Område ved Østre Toten sykehjem, vedtatt 27.02.1992 planID 19920001. Denne planen skal i sin helhet erstattes av ny plan. Området er regulert til boligformål/utleieboliger.

Reguleringsplan under arbeid

Planområdet inngår i reguleringsplan for Fagerhøi hageby med planID 20220005, og vil bli tatt ut av dette planområdet. For denne planen er det varslet oppstart, men kommunen har ikke mottatt planforslag. Tiltakshaver og plankonsulent for denne planen er informert om at området vil bli trukket ut og utarbeidet som en selvstendig plan.

Annet planarbeid/vedtak som kan ha betydning for planforslaget

Virksomhetsområde rus og psykiatri har hatt en god prosess om lokalisering av tjenesten, med prinsippvedtak i kommunestyret i sak 036/25 den 19. mars 2025.

2.1 Samsvar med overordnede planer

Planinitiativet samsvarer ikke med overordnet plan. Området er avsatt til boligformål og skal benyttes til kombinertformål bolig/tjenesteyting.

Utleieboliger på området skal brukes til samme målgruppe som i dag. Avviket består i at det skal etableres en base for 16 ansatte i tjenesten rus og psykiatri.

2.2 Planer som helt eller delvis skal oppheves ved vedtak av ny plan

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet

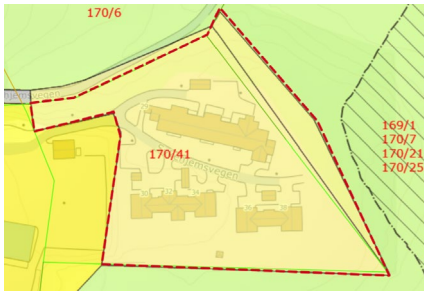
Plannavn: Område ved Østre Toten sykehjem

PlanID: 19920001

Godkjent dato: 27.02.1992

3. Planavgrensning:

Planavgrensningen vil følge avgrensningen av byggeområdet for bolig i kommunedelplan for Lena i øst og sør, eiendomsgrense mot nord og plangrense for gjeldende reguleringsplan i vest.



4. Konsekvensutredning

Planinitiativet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Da planen er en detaljreguleringsplan faller den ikke inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a). Omfanget av bruksareal for tjenesteyting er langt mindre enn arealgrensen i vedlegg I og utløser derfor ikke krav til konsekvensutredning etter § 6 1. ledd bokstav b).

Planen faller inn under planer etter vedlegg II som skal konsekvensutredes, men ikke ha melding hvis de får vesentlig virkning for miljø eller samfunn. En vurdering etter § 10 2. og 3. ledd vil tiltaket ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

5. Nasjonale regionale og lokale føringer for planarbeidet

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Temaveileder om barn og unge i planlegging (T-1513, 2012)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet
- Statlig planretningslinje for arealbruk og mobilitet
- Statlig planretningslinje for klima og energi
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplansaker
- Flom og skredfare i arealplanleggingen, rev. 22.05.2014, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).
- Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen, april 2019
- Flere år - flere muligheter- Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn (2016)
- Leve hele livet Meld. St. 15 (2017-2018)

Regionale planer

- Innlandsstrategien 2020-2024
- Regional plan for det inkluderende Innlandet, vedtatt i mars 2023
- Regional plan for samfunnstryggleik 2023-2035, Saman for et tryggare fylke
- Regional plan for klima og energi, vedtatt i juni 2023
- Regional plan for det inkluderende Innlandet
- Oversikt over eldre planer og retningslinjer finnes her <https://innlandetfylke.no/tjenester/plan-statistikk-og-folkehelse/regionale-planer-og-strategier/>

Kommunale føringer:

- Klima og energiplan 2009 – 2020
- Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2035
- Strategisk plan for vassdragsforvaltning, vedtatt 2013
- Kommunedelplan for Lena 2020 – 2032
- Connected living - gode fellesskap og moderne bosamfunn, vedtatt 2017

- Ny velferd 2040 - Strategisk plan for helse-, omsorgs- og velferdstjenestene 2018-2040
- Oppvekst 2040
- Jordvernstrategi for Østre Toten kommune 2024-2035

6. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Det skal varsles i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8 og forskrift om behandling av private reguleringsplaner § 5. Varslet, som skal sendes i kopi til kommunen, og skal inneholde:

- Varslingsbrev
- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
- Kart med avmerket planavgrensning.
- Planinitiativet – eller en henvisning til hvor dette finnes
- Referat fra oppstartsmøtet – eller en henvisning til hvor dette finnes

Planavgrensning på SOSI-fil til kommunen senest 5 arbeidsdager før utsendelse. Kommunen vil da legge inn RP-grense med RP-flate inn i kartet og starte plandialog. Da vil varsel om oppstart, planinitiativ og protokoll fra oppstartsmøtet bli lagt tilgjengelig via kommunens hjemmeside og kartportal.

7. Informasjon og medvirkning fram mot planforslag

7.1 Dialog med naboer og andre lokale aktører som blir direkte berørt

Forslagsstiller/plankonsulent skal ha en løpende dialog med berørte parter i prosessen fram mot utarbeidelse av planforslag. Form for medvirkning ble tatt opp under oppstartsmøtet.

Merknad:

Vi anbefaler separate møter for:

- naboer
- beboerne innenfor planområdet, og aktuelle brukere av tjenesten

7.2 Barn og unge

Forslagsstiller skal ivareta og inkludere barn og unge i planleggingen.

Merknad:

Ungdomsrådet og barn og unges representant i plansaker skal involveres.

7.3 Nødvendige avklaringer med statlige, regionale og kommunale myndigheter

Behovet for å ta saken opp i regionalt planforum avklares. Behov for direkte avklaring med regionale, statlige og lokale myndigheter avklares.

Merknad:

Planen vil avvike noe fra overordnet plan, og det er derfor hensiktsmessig å presentere den for regionalt planforum i forbindelse med varsel om oppstart.

8. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet

8.1 Sosial infrastruktur

Kapasitet innen skole, barnehage, helse osv.

Merknad:

Påvirkes i liten grad. Planen vil bidra til å løse kommunens utfordringer innen rus/psykiatri.

8.2 Stedsutvikling, landskap, estetikk og byggeskikk

Bidrag til videre utvikling og forsterking av tettsteder. Arkitektur, fjernvirkning, formspråk og bebyggelsesmønster. Krav til visualisering av planforslaget, krav til visualisering av tiltak i byggesøknader (planens bestemmelser)

Merknad:

Utvikling av området vil innebærer en betydelig oppgradering av bygningsmassens arkitektoniske uttrykk.

8.3 Folkehelse

- Friluftsliv
- Barn og unges interesser (lekemuligheter, trygg skolevei, behov for møter og ytterligere informasjon med barn og unges representant i plansaker, skole og barnehage)
- Bokvaliteter
- Universell utforming og tilgjengelige boenheter
- Trafikkforhold og nærhet til kollektivtilbud, møteplasser mv.
- Luftforurensning
- Støy
- Lukt

Merknad:

Gode bokvaliteter for beboere med muligheter for fysisk aktivitet står sentralt. Det skal legges til rette for felles uteoppholdsareal som appellerer til fysisk aktivitet.

8.4 Klima og energi

Merknad:

Oppgradering innebærer bebyggelse med et lavere energiforbruk. Området ligger innenfor konsesjonsområde for Lena fjernvarme. Innenfor konsesjonsområde er det tilknytningsplikt, jf. Kommunedelplan for Lena § 1.7.1.

8.5 Naturmangfold - naturmangfoldloven

Spesielle verdier som må ivaretas, viktige naturverdier og arter samt eventuelle tiltak mot spredning av svartelistede arter.

Merknader

En mindre del av området i vest er kartlagt som semi-naturlig eng (VU) av svært lav kvalitet og kalkrik ospeskog av svært lav kvalitet i nord. Arealene vil ikke bli vesentlig redusert.

8.6 Naturressurser – jord- og skogressurser

Forholdet til landbruket. Dersom dyrket mark skal tas i bruk til annet formål enn jordbruk skal det utarbeides en matjordplan.

Merknader

0,750 dekar av planområdet består av dyrkbar mark. God arealutnyttelse vil være viktig, men krav om matjordplan er ikke aktuelt for dyrkbar mark (skog).

8.7 Kulturminner og kulturmiljøer

Kulturminnemyndighetene bør kontaktes tidlig i prosessen med hensyn på behovet for kartlegging av kulturminner. Kulturminnekartlegging bekostes av den private part. Mjøsmuseets bygningsveileder kan bistå med kartlegging av bevaringsverdige bygg.

Merknader

Ligger innenfor Balke/Lillo. Liten men positiv påvirkning sett i forhold til dagens situasjon.

8.8 Forurensset grunn

Nedgravde oljetanker og forurensset grunn

Merknad:

Ligger utenfor kartlagt belte med alunskifer. Ingen registreringer i forurensningsdatabasen, ingen nedgravde oljetanker.

8.9 Naturrisiko og sikker byggegrunn, flom, overvann, ras

Merknad

Overvann skal håndteres i tråd med tretrinnsstrategien, jf. nye bestemmelser i plan- og bygningslovens § 28-10.

Det må gjennomføres grunnundersøkelser.

8.10 Teknisk infrastruktur, vei, vann, avløp og overvann

Kjøreveg, g/s-veg/ fortau, vann, avløp, el(ev. plassering av trafo ikke på lekeplass), nettilgang, renovasjon osv. byggegrense mot vei mv.

Merknad:

- Det skal utarbeides en felles vegplan for reguleringsplanene Fagerhøi hageby og Sykehjemsparken.
- Trafikkmengder og parkeringsbehov må utredes.
- Det må avsettes plass til avfallshåndtering. Avfallsløsning skal primært være i form av nedgravde eller delvis nedgravde løsninger.

8.11 Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse for alle aktuelle temaer/hendelser i området. Denne skal følge DSB sin veileder for ROS i arealplanleggingen.

Merknad

Området har ikke tilstrekkelig brannvannforsyning, ellers ingen spesielle merknader.

9. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planmaterieill. Planforslaget skal være i tråd med statlig veileder til utforming av planforslag, og reguleringsbestemmelser skal følge nasjonal mal. Se www.planlegging.no

- Plankart; siste SOSI-versjon og pdf-fil som er samsvarende og i tråd med kart og planforskriften (digital fremstilling skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett)
- Reguleringsbestemmelser i Word- og PDF-format
- Planbeskrivelse i Word- og PDF-format (forslagsstillers vurdering og oppfølging av innspill til varsel om oppstart skal tas inn som eget kapittel i planbeskrivelsen)
- Planbeskrivelse i PDF med vedleggsoversikt samt alle vedlegg sammenslått som en PDF-fil.
 - Kopi av innkomne merknader ved varsel om oppstart
 - Illustrasjoner, lys skyggediagram mv.
 - ROS-analyse (etter DSB sin veileder)
 - Alle rapporter som er utarbeidet som grunnlag for utarbeidelse av planforslaget.
- Kopi av kunngjøringsannonse og dato for avis/ web-annonse
- Kopi av varslingsbrev
- Kopi av varslingslisten

Kommunen ønsker et «overleveringsmøte» der planforslaget presenteres av forslagstiller og ev. mangler avklares før formell oversendelse.

10. Kart og oppmåling

- Digitalt grunnkart skal ikke være eldre enn 6 mnd. ved oversendelse av planforslaget til første gangs behandling. Grunnkart bestilles på www.infoland.no
- Grenser må være innmålt før planforslaget kan utarbeides og sendes inn til første gangs behandling. Det kan varsles oppstart før grensene er kartlagt.
- Fradeling i tråd med avtaler og planavgrensning gjennomføres etter vedtak.

11. Gjennomføring

11.1 Kommunaltekniske anlegg

Til førstegangs behandling skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann, avløp og overvann. For å forebygge flomskader skal håndtering av overvann skje etter tretrinnsstrategien: infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning av nedbør.

11.2 Aktuelle rekkefølgekrav

- Vanlige rekkefølgekrav mht. opparbeiding av infrastruktur, privat og felles uteoppholdsareal.
- Rekkefølgekrav med hensyn til brannvannforsyning.
- Rekkefølgekrav for Stengning av Fagerlundvegen for gjennomkjøring.

12. Utbyggingsavtale og felles behandling av plan- og byggesøknad

Utbyggingsavtale er ikke aktuelt.

Forslagsstiller har ikke behov for en felles/parallel behandling av plan- og byggesak.

13. Kommunens anbefaling av planinitiativet

Kommunen anbefaler planinitiativet.

14. Framdrift

Oppstart i mai 2025

Førstegangs behandling av planforslag i mai 2026

Vedtak av plan i august/september 2026

15. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Lena, 08.05.2025

For kommunen (planmyndighet):

Kirsten Andersen (sign.)
arealplanlegger – tjenesteområde samfunn og strategi

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Bjørn H. Eng (sign.)
avdelingsleder - tjenesteområde bygg og eiendom