



Østre Toten kommune
Tett nok ved og langt nok unna

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2018-2030

PLANBESKRIVELSE

1	INNLEDNING	4
1.1	Hva er en kommuneplan	4
1.2	Kommuneplanens visjoner og strategier	4
1.3	Behovet for revisjon	5
1.4	Formålet med revisjonen	5
2	PLANPROSESSEN	6
2.1	Organisering	6
2.2	Prosess og framdrift	6
2.3	Behandling av innspill	8
3	FØRINGER FOR PLANARBEIDET	9
3.1	Nasjonale, regionale og kommunale føringer og retningslinjer	9
3.2	Kommuneplanens samfunnsdel (2016-2019)	10
4	AREALSTRATEGI	11
4.1	Arealpolitiske strategier	11
4.2	Prinsipper for arealdisponeringen	11
4.2.1	Natur, kulturlandskap og biologisk mangfold	11
4.2.2	Miljøvennlig utbygging og samordnet bolig, - areal – og transportplanlegging	12
4.2.3	Tettstedsutvikling	13
4.2.4	Folkehelse og Connected living	15
4.2.5	Jordvern	15
4.2.6	Risiko og sårbarhet	16
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
5.1	Bebyggelse og anlegg	17
5.1.1	Boligbebyggelse	17
5.1.2	Fritidsbebyggelse	23
5.1.3	Sentrumsformål	24
5.1.4	Offentlig eller privat tjenesteyting	26
5.1.5	Næringsbebyggelse	26
5.1.6	Andre typer bebyggelse og anlegg	27
5.1.7	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	28
5.1.8	Områder for råstoffutvinning	34
5.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	34
5.3	Grønnstruktur og friområder	34
5.4	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)	35
5.4.1	Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring	35
5.4.2	Landbruks-, natur- og friluftsområder der ny spredt næringsbebyggelse er tillatt	35
5.4.3	Spredt bolig og hyttebebyggelse – tiltak på eksisterende boliger og hytter	36
5.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	36
6	HENSYNSSONER MED TILHØRENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	37

6.1	Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann	37
6.2	Støysoner	37
6.3	Faresoner	38
6.3.1	Flomsone langs Mjøsa	38
6.3.2	Høyspenningsanlegg - overføringsnett	38
6.3.3	Faresone ras- og skredfare	38
6.4	Soner med angitte særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur mv.	38
6.4.1	Hensynsone - landskap	38
6.4.2	Hensynsone – bevaring kulturmiljø	39
6.4.3	Hensynsone – bevaring naturmiljø	39
6.5	Soner for båndlegging	39
6.5.1	Sone for båndlegging etter lov om naturvern	39
6.5.2	Sone for båndlegging etter lov om kulturminner	39
6.6	Soner for videreføring av reguleringsplan	39
6.7	Sone for felles planlegging	40
7	UTREDNINGER OG ANALYSER	40
7.1	Konsekvensutredning - oppsummering	40
7.2	Risiko – og sårbarhetsanalyse - oppsummering	41
7.3	Naturfaglig utredning	41
7.4	Kulturminnekartlegging	41
7.5	Utredning av fremtidig boligbehov	41
8	AREALREGNSKAP	42
8.1	Arealregnskap over boenheter	42
8.2	Områder som er tilbakeført til LNF	43
8.3	LNF spredt som berører dyrkbar og dyrket mark	44
VEDLEGG		45

1 Innledning

1.1 Hva er en kommuneplan

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruken.

Samfunnsdelen av kommuneplanen legger føringer for arealbruken i kommunen.

Kommunedelplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2016.

Kommuneplanens arealdel skal vise hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, i tillegg til viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene. Arealdelen skal fastlegge hva de ulike arealene kan brukes til. Med dette blir det enklere å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og dermed kan det raskere tas beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål, regional og nasjonal arealpolitikk.

Kommuneplanens arealdel skal inneholde plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. I tillegg skal det følge en samlet konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) samt konsekvensutredning og ROS for alle nye byggeområder som er tatt inn i planen. Planbeskrivelsen gir en nærmere beskrivelse av planforslaget med konsekvenser, vurdering av alternativer samt hvordan planen ivaretar nasjonale, regionale og kommunale mål og retningslinjer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunen, dette i henhold til Plan – og bygningslovens §§11 – 7 til 11 – 11.

1.2 Kommuneplanens visjoner og strategier

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende visjon for kommunen:

Livskvalitet ved Mjøsa

I dette er det lagt at Østre Toten:

- Ligger sentralt på Østlandet, utenfor pressområdene, men nær nok til å ta del i byens fordeler
- Er en kommune med vilkår for god trivsel og god folkehelse
- Har gode vilkår for en trygg og god oppvekst, og rammer for læring og utvikling
- Er et åpent og inkluderende samfunn, som evner å ta mot nye innbyggere og nye impulser
- Har en attraktiv beliggenhet ved Mjøsa, med gode bokvaliteter, god tilgang på arbeidsplasser og rik tilgang til fri natur
- Har sitt særpreg som omfatter landskap, stedskvaliteter, kulturaktiviteter og tilgjengelighet

Med utgangspunkt i Østre Totens beliggenhet er kommunens slagord uttrykt slik:

Tett nok ved og langt nok unna

Valget av fokusområder i Kommuneplanens samfunnsdel bygger opp under visjonen. Områdene barn og unge, folkehelse og integrering er grunnleggende elementer i livskvalitetsbegrepet, samtidig som et forsterket fokus på vekst og næringsutvikling står sentralt.

1.3 Behovet for revisjon

Kommuneplanens arealdel med kommunedelplanene for Skreia, Kapp/Nordlia og Kolbu skal revideres og oppgraderes til plan- og bygningsloven av 2008. Med unntak av Kommunedelplan for Kapp som ble revidert i 2012, er Kommuneplanens arealdel med delplaner for Lena, Skreia og Kolbu etter plan- og bygningsloven fra 1985. Selv om det i store trekk er tilgjengelige arealressurser til ulike utbyggingsformål er det et stort behov for oppgradering av plandokumentene. I tillegg har kommunen arealbehov som ikke er dekket innenfor gjeldende plan. Behovet for nye byggeområder for boliger nær viktige arbeidsmarked er heller ikke dekket i gjeldende plan. Dette gjelder primært Totenvika og Nordlia.

I planprogrammet er det listet opp sentrale problemstillinger i kommuneplanarbeidet:

- Lite presise bestemmelser og retningslinjer
- Manglende areal for en tidsmessig barnehage i Nordlia
- Fremtidig arealbehov for Skreia renseanlegg
- Se på det ubenyttede potensialet for fritidsarealer, bolig – og hytteområder ved Mjøsa i Nordlia
- Byggeområdene på Starum gir rom for en arealbruk som kan være i konflikt med virksomheten til Sivilforsvaret og Norsk hestesenter
- Med utbyggingen av infrastruktur gjennom Totenvika har kommunen en større mulighet for å dra nytte av utviklingen rundt Gardermoen
- I Skreia sentrum er det avsatt for store og uhensiktsmessige områder for industri/næringsvirksomhet
- Vurdere en hensiktsmessig ny plassering av arealer til dagligvarebutikk på Kapp

1.4 Formålet med revisjonen

Formålet med revisjonen framgår av planprogrammet og kan kort oppsummeres som følger:

1. Oppdatere kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner til gjeldende plan- og bygningslov
2. Utarbeide mer presise bestemmelser som gir større forutsigbarhet for innbyggerne og en enklere og for alle parter rimeligere og mer effektiv byggesaksbehandling
3. Vurdere ny bruk av offentlige arealer tilpasset ny struktur innen helse- og omsorg
4. Vurdere behov for utvidet areal for Skreia renseanlegg, vurdere fremtidig bruk av arealer der renseanlegg blir nedlagt
5. Vurdere behov for offentlige arealer i tråd med skole- og barnehagestruktur
6. Avsette et hensiktsmessig areal til utvidelse av gravlund ved Kolbu kirke
7. Bedre utnyttelsen av strandsonen langs Mjøsa i Nordlia til friluftsmål, bolig- og hytteutbygging
8. Begrense mulighetene for byggeaktivitet på Starum som kan være i konflikt med driften av Norsk hestesenter og Sivilforsvarets sentrallager og skole
9. Oppheve reguleringsplan for Vesterløkken med PlanID 19920002 (innspill fra grunneier)
10. Sikre arealer for fremtidig matvareproduksjon – i tråd med nasjonale retningslinjer
11. Vurdere nye boligområder i Totenvika med hensyn på å høste frukter av utbyggingen av ny infrastruktur gjennom Totenvika.

Kommunedelplan for Kolbu

12. Oppheve reguleringsplan for Kolbu sentrum, vedtatt 22/10-1981 (utdatert)

Kommunedelplan for Skreia

13. Vurdere fremtidig bruk av arealer utlagt til næringsformål i Skreia sentrum

Kommunedelplan for Kapp

14. Avsette tilstrekkelige og egnede arealer for en ny dagligvarebutikk på Kapp

2 Planprosessen

2.1 Organisering

Politisk organisering

Formannskapet

Formannskapet har rollen som kommuneplanutvalg og er ansvarlig for gjennomføring og framlegging av planforslag, formell politisk drøfting og vedtak underveis i planprosessen og i fasene mellom kommunestyrets behandlinger.

Utvalg for teknikk, utbygging og infrastruktur

Utvalget vil ha en naturlig rolle som bidragsyter innenfor plantema som kan knyttes opp mot deres politiske ansvarsområde.

Utvalg for oppvekst

Utvalget vil ha en naturlig rolle som bidragsyter innenfor plantema som kan knyttes opp mot deres politiske ansvarsområde.

Utvalg for kultur, -bygde – og næringsutvikling

Utvalget vil ha en naturlig rolle som bidragsyter innenfor plantema som kan knyttes opp mot deres politiske ansvarsområde. Spesielt gjelder dette i arbeidet med utforming av nye bestemmelser for næringsområder og landbruks, - natur – og friluftsområder.

Politisk prosess

- ♦ Formannskapet behandler forslag til kommuneplanens arealdel og sender dette på høring
- ♦ Etter høring innstiller formannskapet planen som legges fram for kommunestyret til endelig vedtak/eller bearbeider forslag som legges ut på ny høring

Administrativ organisering

Styringsgruppe: Rådmannsgruppa
Prosjektansvarlig: Kommunalsjef for samfunnsutvikling Bjørn Bollum
Prosjektleder: Arealplanlegger Kirsten Andersen

Rådmannsgruppa har vært referansegruppe, og det har vært avholdt møte med enhetslederne innenfor skole, barnehage, teknisk drift, brann, eiendom og plan- og næring.

2.2 Prosess og framdrift

I kommunens planstrategi, vedtatt 14. februar 2013, var tidspunktet for oppstart av kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan for Lena satt til 2013 mens det for kommunedelplan for Skreia var satt til 2015. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 16. mars 2016.

Planbeskrivelse – vedtatt 19.06.2019

Den 15. oktober 2014 ga rådmannen klarsignal til oppstart av arbeidet med en full revisjon av Kommunedelplan for Lena, mens det for Kommuneplanens arealdel med delplanene for Skreia, Kolbu og Kapp ble anbefalt en begrenset revisjon.

På denne bakgrunn ble det sendt ut et informasjonsbrev til enhetsledere i Østre Toten kommune den 4. november, med informasjon om den forestående revisjonen. Et foreløpig utkast til planprogram ble gjennomgått i rådmannsgruppa den 25. november, oppdatert og sendt til enhetsledere for kommentar den 27. november med frist den 4. desember 2014.

Planprogrammet ble videre behandlet i Formannskapet i sak 116/14 den 17. desember 2014, og sendt ut på høring den 7. januar med høringsfrist 18. februar 2015. I høringsperioden ble det avholdt tre åpne møter med til sammen 150 deltakere. Det kom til sammen 29. høringsuttalelser til planoppstart med innspill til planprogram og plan. Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret den 15. mars 2015.

Planprogrammet fra 2015 la opp til en fremdrift hvor kommuneplanens arealdel skulle være vedtatt av kommunestyret i juni 2016. Etter oppstart har planen hatt lengre perioder med stillstand grunnet manglende kapasitet i administrasjonen, vesentlig på bakgrunn av stor pågang av private reguleringsplaner og vakante stillinger. Det ble derfor lagt opp til en revidert framdrift som følger:

Hendelse	Tid
Administrativt arbeid med plandokumentet	August - desember 2017
Medvirkning og informasjonsinnhenting	August - desember 2017
Planutvalgets behandling av planforslaget	Desember 2017
Offentlig ettersyn av planforslaget	Februar – mars 2018
Administrativt behandling av høringsuttalelser og bearbeiding av planforslag	April – mai 2018
Politisk sluttbehandling	Juni 2018
<i>Eventuelt behov for 2. gangs offentlig ettersyn av planforslaget</i>	Juni – august 2018
<i>Administrativt behandling av høringsuttalelser og bearbeiding av planforslag</i>	September 2018
Politisk sluttbehandling	Oktober 2018

Tabell 2.1 Prosess for slutføring av revisjon av Kommuneplanens arealdel

Etter dette har framdriften blitt ytterligere forsinket. Det er reist innsigelser fra flere regionale myndigheter, dialog og etterarbeid forventes å ta noe tid. Planen forventes imidlertid å være sluttbehandlet våren/sommeren 2019.

2.3 Behandling av innspill

Det er kun innspill som er i tråd med det vedtatte planprogrammet som har blitt vurdert. Den enkelte som har kommet med innspill til endring av planprogram, samt innspill til nye byggeområder har fått en tilbakemelding etter at planprogrammet ble vedtatt.

Alle innspill som er i tråd med planprogrammet har blitt konsekvensutredet og vurdert. Dette omfatter også innspill som er mottatt etter at planprogrammet var vedtatt. En oppsummering av innspill med administrasjonens kommentarer følger vedlagt.

Alle innspill som er i tråd med planprogrammet har blitt vurdert gjennom en konsekvensutredning(KU). For innspill som er tatt med i planforslaget er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse(ROS). Innspillene til utbyggingsområder der de negative konsekvensene for miljø og samfunn er større enn fordelene, er ikke tatt inn i planen.

Vurderingstemaene i konsekvensutredningen er:

- ♦ Nærmiljø og friluftsliv
- ♦ Naturmiljø
- ♦ Naturressurser
- ♦ Kulturminner og kulturmiljø
- ♦ Landskapsbilde
- ♦ Forurensning, energi og klima
- ♦ Areal- og transportplanlegging
- ♦ Folkehelse og sosial infrastruktur
- ♦ Teknisk infrastruktur
- ♦ Risiko og sårbarhet
- ♦ Attraktivitet og bokvalitet

3 Føringer for planarbeidet

3.1 Nasjonale, regionale og kommunale føringer og retningslinjer

Kommunen skal legge til grunn nasjonale og regionale føringer som omhandler arealforvaltning i forslag til kommuneplanens arealdel.

Viktige statlige og regionale føringer:

- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig, -areal – og transportplanlegging (2014)
- Statlig planretningslinje for klima – og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Temaveileder om barn og unge i planlegging (T-1513, 2012)
- Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag
- St.meld.nr. 26(2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.meld.nr. 9(2011-2012) Landbruks – og matpolitikken
- St.meld.nr. 16(2004-2005) Leve med kulturminner-nasjonale mål og retningslinjer
- St.meld.nr. 15(2011-2012) Hvordan leve med farene – om flom og skred
- Prop. 127 S(2014-2015) – endringer i nasjonal jordvernstrategi
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplansaker
- NVEs retningslinjer nr. 2-2011 (rev. 2014) Flom og skredfare i arealplaner
- NVEs veileder nr. 2-2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområde i arealplanleggingen.
- Nasjonale mål for vann og helse, Regjeringen 2014
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder
- Regional plan for klima og energi (2013-2024)
- Det gode liv langs Mjøsa-med retningslinjer for planlegging i strandsona
- Regional plan for Samfunnsikkerhet og beredskap i Oppland(2018-2021)
- Regional plan for folkehelse(2012-2016)
- Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (Connected living)
- Jordvernstrategi for Oppland 2007-2011

Viktige kommunale føringer:

- Barnehagestruktur og barnehageplasser (2008)
- Klima – og energiplan (2009 – 2020)
- Strategisk plan for vassdragsforvaltning (2013)
- Landbruksmelding for Østre Toten (2013)
- Kommunal planstrategi (2016-2019)
- Kommuneplanens samfunnsdel (2016-2028)
- Boligsosial handlingsplan (2016 – 2019)
- Kulturstrategi (2018 – 2021)
- Ny velferd 2040 (Vedtatt 2017)

3.2 Kommuneplanens samfunnsdel (2016-2019)

Kommuneplanens samfunnsdel har følgende fokusområder:

1. Folkehelse
2. Barn og unge
3. Integrering
4. Boligpolitikk
5. Arbeidsplasser og næringsutvikling
6. Kommunikasjon og samferdsel
7. Klima, energi og miljø
8. Samfunnsikkerhet og beredskap
9. Tettstedsutvikling – stedet og omlandet
10. Ny velferd
11. Digitalisering

Kommuneplanens arealdel bygger videre på prioriteringene innenfor fokusområdene.

Når det gjelder fokusområde boligpolitikk er det viktig å legge et helhetlig perspektiv til grunn for prioritering av utbyggingsområder i kommunen. En planmessig avklaring av boligbehovet står sentralt, og behovet for et kommunalt boligbyggeprogram er løftet fram som et egnet verktøy i den vedtatte planstrategien.

Et boligprogram burde ligget til grunn for prioriteringer ved revisjon av Kommuneplanens arealdel med delplaner for Skreia, Kapp og Kolbu. Det er imidlertid gjort politisk vedtak om ikke å gjøre endringer i dagens skolestruktur i inneværende valgperiode. Det er vanskelig å slutføre arbeidet med et boligprogram uten å se boligbehov i sammenheng med fremtidig skolestruktur. Som en start på denne prosessen er det utarbeidet en strategi for fremtidig bosettingsstruktur. Strategien følger vedlagt planbeskrivelsen. Sentrale elementer i strategien er:

- Tettstedsutvikling og strukturer for å møte de demografiske utfordringene, med stadig færre yrkesaktive og flere eldre.
- Utvikling av bomiljøer nær attraktive arbeidsmarkeder og gode transportløsninger.

4 Arealstrategi

4.1 Arealpolitiske strategier

Sentrale arealpolitiske strategier er:

1. En boligutbygging som er i takt med og stimulerer befolkningsveksten.
2. Legge til rette for en mer offensiv og markedsrettet boligpolitikk
3. Knytte kommunen nærmere inn mot Mjøsbyens arbeidsmarked
4. Knytte kommunen nærmere inn mot arbeidsmarkedene på Romerike.
5. Legge til rette for å skape næringsutvikling og flere lokale arbeidsplasser
6. Utvikle en gjennomgående høyere standard på fv. 33
7. Bevare og videreutvikle Østre Toten sin viktige rolle som matprodusent
8. Arbeide for et mer energioekonomisk samfunn
9. Tilrettelegge for at kommunen skal være attraktiv, forutsigbar og trygg for befolkning og næringsliv
10. Bevare og videreutvikle Østre Toten sin viktige rolle innen kultur, opplevelser og mat

Østre Toten er en utpreget spredtbygd kommunen med fordeling 45/55 mellom tettbygd og spredtbygd boligbebyggelse. Denne strukturen vil bestå også i framtida, men i arealpolitiske strategier er det lagt opp til å styrke tettstedene Lena, Kapp, Skreia og Kolbu. For å dempe den demografiske utviklingen, med et stadig større antall eldre, er det i tillegg lagt vekt på å stimulere til økt boligbygging og tettstedsutvikling nær de viktigste arbeidsmarkedene. Her står Nordlia i en spesiell posisjon som oppvekstområde med nærhet til arbeidsmarkedene i Mjøsbyen.

4.2 Prinsipper for arealdisponeringen

Arealdisponeringen er i hovedsak et resultat av samordning og avveining mellom bruk og vern av arealer.

Viktige forhold som er vurdert i forbindelse med arealdisponeringen er:

1. Natur, kulturlandskap og biologisk mangfold
2. Miljøvennlig utbygging og samordnet bolig, - areal – og transportplanlegging
3. Tettstedsutvikling med fokus på fortetting i tettstedene og lokalisering av boligområder nær våre store arbeidsmarkeder
4. Folkehelse og Connected living
5. Jordvern
6. Risiko – og sårbarhet

4.2.1 Natur, kulturlandskap og biologisk mangfold

Det er et mål å ta vare på og utvikle natur- og kulturlandskapsområdene på en best mulig måte. I kommuneplanens arealdel er det brukt egne hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for å ivareta de viktige kulturlandskapsområdene som Balke-Lillo og Grøna skystasjon med tilhørende samferdselsanlegg.

I området STN1 er det planlagt høydebasseng, området består av kalkskog som har en viktig betydning, også nasjonalt. Det er vurdert flere alternative plasseringer, men foreslått området er det best egnede. Følgende avbøtende tiltak er gjort:

1. Det er lagt hensynssone (bevaring naturmiljø) for hele forekomsten,
2. LNF-område der spredt næringsbebyggelse er tillatt (ST4) er tatt ut av planen

Viktige prinsipper for bruk av vassdrag:

1. Forhindre forurensing av vann og vassdrag gjennom bruk av buffersoner.
2. Ta vare på biologisk mangfold gjennom krav til naturlig vegetasjon langs vassdragene.
3. Legge til rette for vassdragsnært friluftsliv, dette gjennom og
 - Sikre allmennheten adgang til og sammenhengende fri ferdsel langs vassdrag
 - Sikre offentlig tilgjengelige badeplasser
 - Ta vare på de ubebygde strandområdene som en viktig ressurs for bakenforliggende boligbygging, næringsutvikling og friluftsliv
4. Sikre Hurdalsvassdraget som varig vernet vassdrag i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag.

Målsetninger og retningslinjer for prosjekt «Strandsone Mjøsa» er lagt til grunn for Mjøsas nærområde. Mjøsa skal oppleves som attraktivt for friluftsliv, som boområde og område for kultur – og naturbasert næring.

Det er avsatt arealer for grønnstruktur langs Mjøsa gjennom Kapp og friområde i Nordlia. For øvrig har kommunen valgt å videreføre arealer langs Mjøsa som LNF-områder. Gjennom generelle bestemmelser til plan er det fastlagt et belte for naturlig vegetasjon langs vassdrag.

4.2.2 Miljøvennlig utbygging og samordnet bolig, - areal – og transportplanlegging

Klimautfordringene gjør at en må planlegge for redusert bilbruk og en styrking av offentlig kommunikasjon. Av hensyn til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er det derfor hensiktsmessig å sentralisere og lokalisere nye utbyggingsområder inntil viktige transportåre og i tettstedene. Dette ligger bak kommunens satsing på utvikling av nye boligområder i Nordlia, innenfor en akse med godt kollektivtilbud og gode løsninger med gang-/sykkelveg.

Andelen eldre er økende og innbyggerne stiller stadig større krav til offentlig og privat tjenestetilbudet. Nærhet til handel, tjenestetilbud og møteplasser er i denne sammenheng viktig, både for den enkelte men også med hensyn til transport og kostnader til kommunale tjenester. Dette ligger bak kommunens satsing på fortetting av sentrumsområdene i Kapp, Skreia og Lena.

Viktige prinsipper for lokalisering av boligområder:

1. Boligområdene skal lokaliseres slik at de er attraktive og gir varierte boligtilbud med hensyn til beliggenhet, boligtyper og tomtestørrelser. Nye boligområder skal kunne bidra til å trekke til seg nye innbyggere.
2. Boligområdene skal lokaliseres slik at de på best mulig måte tilpasser seg terreng og landskap.
3. Boligområdene skal sikres trygg adgang gjennom gang- og sykkelveg, og plasseres slik at de styrker det eksisterende kollektivtransporttilbudet.
4. Sentralisering av boligområder i tettstedene for å bidra til:

- å styrke tettstedenes livskraft
- å begrense naturinngrepene
- å verne sammenhengende arealer med god jordkvalitet mot nedbygging og oppdeling
- korte avstander til daglige gjøremål i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (Connected living)
- nærhet til skoler og barnehager for å redusere transportbehovet og for å gjøre det mulig å gå til og fra (folkehelse)
- at flest mulig skal kunne benytte kollektivtransport
- en effektiv utnyttelse av eksisterende teknisk og sosial infrastruktur
- nærhet til attraktive kulturelle og sosiale arenaer og møteplasser

Viktige prinsipper for lokalisering av næringsarealer og varehandel:

1. Kommunen har gode arealer for næring/industri og har ikke behov for ytterligere arealer.
2. Styrke handelen innenfor de etablerte tettstedene

Viktige prinsipper for lokalisering av offentlig tjenesteyting:

1. Skolestruktur med 7 kommunale barneskoler og to ungdomsskoler ligger fast fram til etter valget 2019.
 - Med unntak av Nordlia, og den private Montessoriskolen på Lund er alle barneskoler oppvekstsentre med tilhørende barnehage. Nordlia som oppvekstområde skal styrkes gjennom etablering av ny barnehage ved skolen.
2. Omsorg har sin infrastruktur knyttet opp til Østre Toten sykehjem, og ett bo- og servicesenter i hver fjerding. I tillegg har det vært bofelleskap og omsorgsboliger spredt rundt i kommunen, men med hovedvekt i fjerdingene. Denne hovedstrukturen står overfor store endringer.
 - Det bygges nytt sykehjem med 110 sykehjemsplasser på Labo.
 - I kommunens strategi for utvikling av omsorgstilbudet (Velferd 2040) skal all heldøgns omsorg samles på Labo, servicesentrene på Kapp og Balke skal utvikles innen 2021 mens det tas sikte på å utvikle Fjellvoll bo- og servicesenter innen 2030.
 - Det er behov for tilrettelagte boligtilbud etter grunntanken i Connected living i tettstedene. Dette vil i all hovedsak være private botilbud. Dette er tilbud som kan utvikles innenfor det som i dag er kommunale helse- og omsorgssentre.

4.2.3 Tettstedsutvikling

Tettstedsutvikling med Lena som kommunesenter

Et av Østre Totens karaktertrekk er en stor variasjon i størrelse av tettbebyggelse/tettsteder. Lena, Skreia og Kapp skal som de største tettstedene styrkes og videreutvikles, hvert med sitt særpreg. Av disse tettstedene står Lena i særstilling som kommunesenter med ledende administrasjon, - utdannings-, service- og handelssentrum. Lenas rolle som sentrum i Østre Toten skal styrkes.

Viktige prinsipper for tettstedsutvikling:

1. Ta vare på grønne lunger
2. Ta vare på tettstedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk

3. Gi rom for gode møteplasser
4. Fortette byggeområdene etter helhetlige planer for større områder
5. Gi rom for et levende sentrum
6. Høy arealutnyttelse
7. Sikre gode og trygge trafikk-løsninger
8. Sikre identitet, trivsel og tilhørighet gjennom attraktive kulturelle og sosiale arenaer og møteplasser

De større tettstedene Lena, Skreia og Kapp og Kolbu

For tettstedene Lena, Skreia, og Kapp foreligger det nå kulturhistoriske stedsanalyser. For Kolbu sentrum foreligger en vurdering og plan for den eldre bebyggelsen.

For tettstedene Skreia og Kapp er etterbruk av bo- og servicesentrene en sentral satsing. Disse ligger lokalisert i tettstedene, og er viktig areal for utvikling av gode bomiljø i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (Connected living).

Det er viktig at tettstedene har et variert botilbud for alle aldersgrupper og familiesituasjoner. Både Skreia og Kapp har sentralt beliggende eneboligfelt. Fortetting bør i all hovedsak skje i og nær sentrumsområdene. Skreia har et godt dagligtilbud innenfor handel og servicenæring som det er viktig å beholde. For Kapp er det et stort behov for å utvikle sentrumsfunksjoner med et større tilbud innen handel og service. Av hensyn til å minimere transportbehovet står det sentralt å få etablert ny dagligvareforretning sentralt på Kapp.

De mindre grendene – prioriteringen av oppvekstområdet Nordlia:

Det er viktig å styrke kommunens tettsteder. For at de mindre tettstedene skal være attraktive og funksjonelle står skole- og barnehagetilbudet sentralt. Det er vanskelig å se for seg en prioritering av nye byggeområder uten at det er tatt stilling til skole- og barnehagestruktur. Med hensyn til at strukturene innen oppvekst ligger fast innværende valgperiode er det ikke foretatt en samlet gjennomgang av byggeområder for bolig i tilknytning til mindre tettsteder.

I tillegg til tettstedene Lena, Skreia, Kapp og Kolbu er det i planprogrammet rettet fokus på Nordlia og Totenvika. Dette er områder som viser seg å være attraktive med hensyn på tilflytting, og hvor reserven av byggeområder for boligformål er liten. På grunn av store arealreserver i Skreia tettsted, og utfordringer med støy i de mest attraktive områdene i Totenvika, utsettes en vurdering av nye byggeområder for bolig i Totenvika til neste revisjon.

Nordlia, med stor nærhet til arbeidsmarkedet på Gjøvik står i en særstilling. Nærheten til et større arbeidsmarked i Mjøsbyen (Gjøvik, Raufoss, Lillehammer og Hamar) gjør at kommunen finner det riktig å forsere utviklingen av Nordlia som oppvekstsenter, i tråd med vedtatt planprogram.

Skole/barnehage, veistrukturer og offentlig kommunikasjon henger tett sammen med utvikling av tettstedstruktur og boligområder. En helhetlig vurdering, med utvikling av kommunens tettsteder, oppvekstsentre og øvrige tjenestetilbud, vil bli sentrale elementer ved neste revisjon av Kommuneplanens samfunnsdel med påfølgende arealdel.

4.2.4 Folkehelse og Connected living

Folkehelse og Connected living dreier seg ikke kun om å rette seg inn mot å takle en stadig eldre befolkning. I *Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn* (Connected living) er det satt stor fokus på å få til gode sammensatte bomiljøer hvor folk kan bistå hverandre etter behov. Det er viktig også å planlegge for varierte bomiljøer der eldre og yngre lever sammen. Her vil eldre være en stor ressurs ikke bare for andre eldre, men også for barnefamilier.

Tiltak for å bedre barns fysiske og psykiske helse er svært viktig. Tilrettelegging for gode møteplasser står sentralt i dette arbeidet. Kort avstand til skole vil kunne bidra til å gi barn daglig fysisk aktivitet og vil gjøre det enklere å benytte skoleplassen til lek på fritiden. Primært bør nye byggeområder lokaliseres nær etablerte møtepunkter for barn og unge, alternativt må det legges stor fokus på nye møtepunkter.

Viktige prinsipper for bedring av folkehelse

1. Tilrettelegge for fysisk aktivitet i hverdagen
 - Gode utendørs møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet
 - Fokus på tette boområder hvor det er lett for barn å treffe hverandre på fritiden
 - Nærhet til tettsted, skole og barnehage med mulighet for å forflytte seg til fots
2. Tilrettelegge for gode og lett tilgjengelige møteplasser der folk bor
 - Ulike boformer – med ulike typer fellesarealer og kombinasjon av bolig og ulike former for privat og offentlig tjenesteyting og næring.
 - Økt fokus på utvikling av fellesarealer i nye leilighetsbygg

4.2.5 Jordvern

Landbruket og landbrukstilknyttede næringer er svært viktige for Østre Toten kommune. Østre Toten kommune er den største landbrukskommunen i Oppland både når det gjelder produksjon og arealressurser. Areal dyrket mark i drift på Østre Toten utgjør i overkant av 1 % av landets samlede areal og 11 % av arealet i Oppland. Jorda er fra naturens side lettdrevet og svært næringsrik.

I kommunens landbruksmelding fra 2013 er det satt følgende overordnede mål for landbruket i Østre Toten kommune:

1. øke matproduksjonen i takt med nasjonale målsettinger
2. øke lokal verdiskaping
3. øke markedsandeler for lokale produkter

Det er utpekt følgende strategiområder for å oppnå disse målene:

1. Økt matproduksjon ved bedre jordvern og økt produktivitet
2. Økt satsing på Østre Toten sine konkurransefortrinn, inkludert utvikling av verdikjeden for matproduksjon - Økt verdiskaping i skogbruk og utmarksnæring
3. Tiltak for å sikre et miljøvennlig landbruk
4. Styrke landbrukets kompetanse og samspill med forskning og utviklingsmiljøer

I følge tall fra SSB er det fra 2005 til 2011 blitt omdisponert til sammen 179 dekar dyrket jord og til ulike utbyggingsformål i Østre Toten. I perioden 2012 til 2016 har omdisponeringen vært mindre, og

omfatter 41 daa dyrket jord. Det er i all hovedsak utbygging av vegnettet, med Fv33 gjennom Totenvika og Avlastningsvegen til Lena, som har ført til avgang av dyrket mark. I samme periode har nydyrking vært større enn avgangen.

	Godkjent nydyrka areal (dekar)									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0528 Østre Toten	39	31	4	5	85	13	24	194	2	275

Tabell 4.1 – Nydyrking i perioden 2008 – 2017

	Dyrka jord									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0528 Østre Toten	21	9	-	33	18	3	-	14	6	15

Tabell 4.2 – Avgang av dyrka mark i perioden 2008 – 2017

	Dyrkbar jord									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0528 Østre Toten	21	49	-	-	49	-	-	-	186	-

Tabell 4.3 – avgang av dyrkbar jord 2008 – 2017

Det er utfordrende å ivareta bolig- og næringslivsbehov og samtidig være restriktiv i forhold til jordvern og arealforvaltning. Mye av det beste jordbruksarealet ligger der tettstedene en gang ble etablert, og det er sammenheng mellom gode vekstforhold, antall soltimer og hvor folk ønsker å bo. Dette gjelder spesielt tettstedene Kapp, Kolbu og Lena, mens Skreia er bedre stilt.

Med unntak av større vegprosjekter har kommunen et mål om en nullvisjon når det gjelder avgang av fulldyrket mark.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel har det vært et mål å tilbakeføre minst likeså store arealer fulldyrket mark fra utbyggingsformål til LNF-formål som det tas i bruk fulldyrket mark til nye byggeområder. Det er tilbakeført mer enn 3 ganger så mye fulldyrket som det er foreslått omdisponert.

4.2.6 Risiko og sårbarhet

Det er utført risiko og sårbarhetsanalyse for nye områder som er inntatt i planforslaget. Vurderinger er gjort i tråd med ny veileder fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap: Samfunnssikkerhet i kommunal arealplanlegging, metode for risiko- og sårbarhetsanalyse. Metodikken er tilpasset behovet i kommuneplanens arealdel.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Bebyggelse og anlegg

5.1.1 Boligbebyggelse

Framtidig boligbygging skal legge til rette for hovedmålgruppene:

- Unge, familier og enslige: Attraktive og gunstig boligtilbud, i sentrumsområder og nær attraktive arbeidsmarked, tett ved skole og barnehage.
- Eldre: Attraktive leilighetsprosjekter i tettsteder i sameksistens med boliger for yngre

Det er utarbeidet en boligstrategi som er vedlagt planbeskrivelsen. Denne gir en nærmere beskrivelse av boligbehovet. Boligbehovet skal i all hovedsak løses innenfor byggeområder for bolig. Det legges opp til en begrenset mengde med spredt bebyggelse gjennom fortetting i allerede etablerte områder.

Planreserver, lokalisering og behov

Dagens planreserve er på i overkant av 800 boenheter, av disse er 310 ferdig regulerte. I inneværende planperiode har det vært størst byggeaktivitet innenfor sentrumsområdene på Lena og Kapp og noe i Skreia. I Nordlia er det en udekket etterspørsel etter byggetomter. Ideelt sett skulle kommunen foretatt en samlet gjennomgang av alle avsatte byggeområder, for å prioritere de mest attraktive, og ta ut områder som ikke viser seg realiserbare.

Ubebygde områder som ble regulert på 80- og 90-tallet er mindre attraktive, og vil etter all sannsynlighet forbli urealisert. Dette omfatter i overkant av 100 boligtomter. I tillegg er det vist lav interesse for nye arealer som ble avsatt til boligbygging i Kommuneplanens arealdel i 2008. Den største andelen av urealiserte regulerte områder ligger innenfor Kolbu, men dette omfatter også arealer i Lensbygda og Skreia. En gjennomgang av regulerte og uregulerte byggeområder for bolig viser at en stor andel er mindre attraktive og at planreserve før endring av kommuneplanens arealdel i realiteten ligger nærmere 600 enn 800 boenheter.

Skole	Avsatte områder som må detaljreguleres	Mulig fortetting	Regulerte områder	Sum
Nordlia	40	6	12	58
Kapp	100	20	12	132
Hoffsvangen (inkl. Lena)	50	65	80	195
Vilberg (Lensbygda)	30	10	10	50
Kolbu	30	10	85	125
Montessori (Lund)	5	5	8	18
Stange (inkl. Skreia)	50	15	85	150
Totenvika	15	10	22	47
Sum	320	141	314	775

Tabell 4.3: Tilgjengelig boligreserver i Kommuneplanens arealdel 2008-2020 (pr. mars 2018)

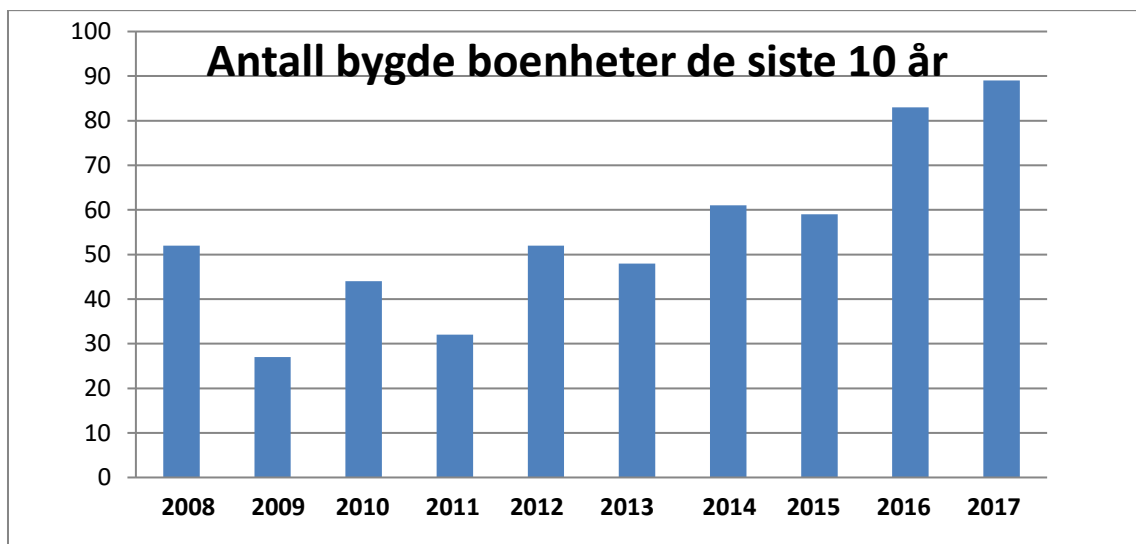
Kommuneplanens arealdel 2008-2020 ble ubebygde tomtereserver betydelig underestimert. Anslaget nedenfor er satt opp på bakgrunn av erfaringstall fra perioden 2008 – 2020, og er et nøkternt overslag over tilgjengelige tomtereserver.

I Totenvika og Nordlia har deler av områdene som ble avsatt til fremtidig boligbygging vist seg vanskelig å realisere, grunnet liten interesse hos grunneiere. Flere av områdene var fortettingsområder som omfatter eksisterende boligbebyggelse, og hvor eiere som er bosatt innenfor området ikke har ønsket en utvikling. På denne bakgrunn har ekspropriasjon vært mindre aktuelt.

Bygde boliger i perioden

I perioden 2008 til og med 2017 er det bygd 547 boliger. De fire siste årene har byggeaktiviteten tatt seg vesentlig opp, og over halvparten av boenhetene er bygget de fire siste årene. Med bakgrunn i gitte byggetillatelser og bygg under oppføring ser denne trenden ut til å fortsette også i 2018.

De senere årene har hovedvekten av byggeaktiviteten skjedd sentralt på Lena, Kapp, Skreia og Nordlia. I Nordlia har tilgjengelig areal for boligbygging vært lite, noe som kan ha bremset byggeaktiviteten. For områdene i Kolbu, Lund og Lensbygda har byggeaktiviteten vært lav, sannsynligvis på grunn av lav etterspørsel.



Tabell 4.1 Antall bygde boenheter i perioden 2008 til 2017

Boligbehov, bakgrunn og statistikk:

I tråd med SSB sine prognoser er det en forventet årlig befolkningsvekst for Østre Toten på 0,4 % (Hovedalternativ middels vekst nasjonalt (MMMM)). Dette innebærer en vekst på + 64 innbyggere årlig.

I Kommuneplanens samfunnsdel 2016 – 2028 er det et mål om en årlig vekst på 1 %. Dette ligger over SSB sine prognoser for hovedalternativet med høy nasjonal vekst (HHMH), som innebærer en årlig vekst på 116 innbyggere. Over en 12årsperiode vil dette gi en økning på opp mot 1400 innbyggere.

I perioden 2008-2017 er det bygd i alt 547 nye boenheter. Dette gir årlig en bygging av 55 boenheter. Ut i fra gjennomsnittet i perioden vil det de neste 12 årene kunne forventes det at det bygges om lag 660 boenheter. På den andre siden har antall bygde boenheter i 2016 og 2017 ligget langt over dette.

Planbeskrivelse – vedtatt 19.06.2019

Byggeaktiviteten i 2018 er ut i fra gitte byggetillatelser forventet å ligge på om lag samme nivå som de to siste årene.

På bakgrunn av dette, og som en følge av kommunens aktive satsing på videreutvikling av oppvekstområdet i Nordlia, er behovet for antall boliger de neste 12 årene stipulert til 900 boenheter. Deler av boligbehovet er dekket gjennom planreserven fra forrige kommuneplanprosess, men flere av områdene hvor planreserven er størst ligger lite gunstig til i forhold til attraktive arbeidsmarkeder og kommunens tettsteder. Inklusive de nye arealene som er lagt inn i planforslaget er det følgende tilgjengelige utbyggingsareal:

Plan	Vedtatt	Antall boenheter
Adkomstveg Starum leir	2003	10
Askegård II	2012	5
Askjumlia	2012	5
Bendikshagen	1988	6
Breilibakken	2000	1
Dulsrudenga 2-8	2017	4
Elverhøy-Skreia	2017	8
Fagerhøy	2003	4
Fossen III	1976	38
Fredsvolljordet	2005	15
Furumo	2013	13
Hammastadhågan	2001	4
Hauglifeltet	1997	1
Håjenenga	2000	4
Jerikosletta	2006	15
Kapphøgda 29-33	2017	3
Kolbu skole m.m	2009	24
Kolbuhagan	2012	1
Lenatunet	2010	50
Lykkjeskauen	2016	4
Meieri – og Narumskvartalet	2010	15
Melbyfeltet	2002	8
Midthun	2012	5
Norheimtun	2013	1
Potteridalen boligområde	2007	7
Rv.244 Håjen-Lena	2002	5
Skjelstad	2005	3
Skolegata 1-7	Planl. igangsatt	0
Skolestigen	2006	10
Smitborg	2013	4
Smørvika	2016	80
Stensbyhagan	2013	2
Stensvang	2011	8
Sukkestadtunet	2018	14
Tallstuen	2007	8
Vallejordet	2012	25
Totalt		410

Her vises planreserven i regulerte områder

Avsatte områder i kommuneplan:

Område	Enheter anslagsvis
NO2 - Nordlia	150-220
NO1 - Nordlia	25
KA17	10
KA16	30
Rustadfeltet	55
SK5, Stenseth	55
SK2, Balke	68
Lensbygda	40
LB15	1
SK13	20
TV10 og TV17	5
KO16	10
Totalt	501

Her er planreserven avsatt i kommuneplanen. Totalt gir dette ca. 911 boenheter.

Nye byggeområder for bolig

Mål:

- Være en attraktiv bokommune inn mot arbeidsmarkedene i Gjøvik/Mjøsbyen og arbeidsmarkedene inn mot Romerike/Stor-Oslo.

Nordlia NO2 – Oppvekstområde rettet mot arbeidsmarkedet i Mjøsbyen.

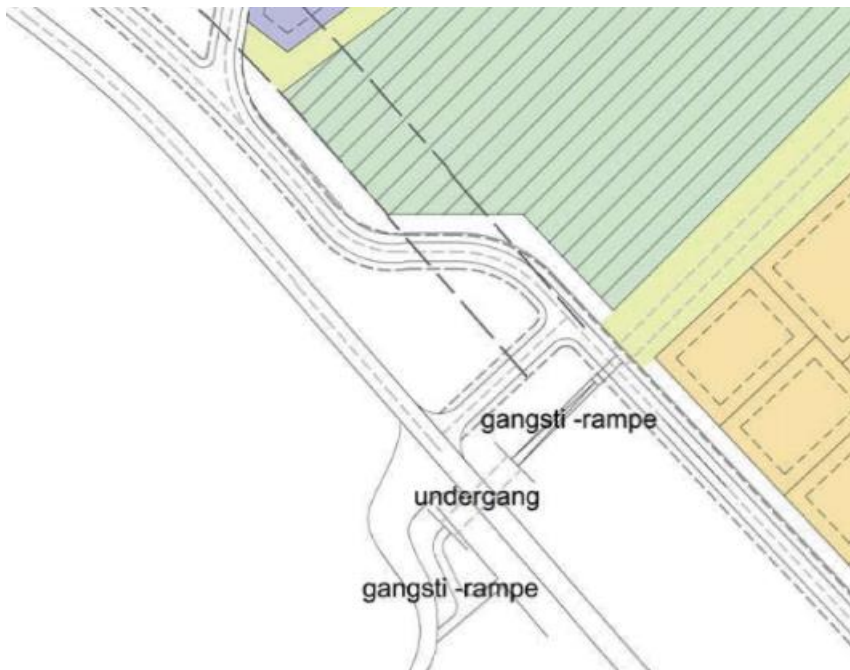
I planforslaget er det lagt inn ett nytt byggeområde for bolig, NO2 (Annexstad) i Nordlia. Området skal utnyttes med minimum 150 maksimum 220 boenheter. Tidligere avsatt boligområde i Nordlia NO1 er endret fra byggeområde for bolig til kombinasjonsformål for kunne utvikle et godt oppvekstsenter med utbygging av ny barnehage og bedre atkomstløsning og parkering for skole og barnehage i kombinasjon med boligformål.

Boligpolitikken er et av de viktigste virkemidlene for å nå vekstmålet for befolkningsutviklingen og en god alderssammensetning. Det er et overordna mål for kommunen å konsentrere boligbygging til tettstedene, og ikke øke andelen spredt bebyggelse. Det er likevel viktig å utvikle nye attraktive boligområder nært arbeidsmarkedene. Dette for å sikre en god befolkningsammensetning og for å kunne være attraktive for nye innbyggere som ønsker å etablere seg nær arbeidsmarkedene i Mjøsbyen. Mellom Nordlia og Gjøvik er det gode bussforbindelser. Det er gang-/sykkelveg i pendleravstand til de attraktive arbeidsmarkedene i Gjøvik, blant annet Kallerud.

Hovedhensikten bak å avsette områdene til boligformål er å utvikle grenda Nordlia som et attraktivt boområde spesielt rettet mot yrkesaktive par og barnefamilier. Satsingen er videre et ledd i å knytte Nordlia ned mot Mjøsa med Pilegrimsleden og nytt friområde (NO3). En tilrettelegging av friområde ved Mjøsa i Nordlia, uten at det samtidig legges til rette for boligbygging, vil ikke gjøre det mulig å etablere en undergang under Fv.33. Selv om hovedmålgruppen er unge arbeidsaktive vil det legges til rette for en variert befolkningsammensetning i området, med et variert boligtilbud med en kombinasjon av eneboliger, rekkehus/kjedede boliger og leiligheter.

Det er valgt en løsning med liten detaljeringsgrad i plankartet. For å kompensere for dette er det stilt krav om:

- utarbeidelse av områdereguleringsplan som
 - inkluderer Fv.33 forbi utbyggingsområdet, fram til avkjøring Nordlia renseanlegg
 - inkluderer friområde med Pilegrimsled langs Mjøsa
 - ivaretar flomveger gjennom planområdet
- Rekkefølgekrav:
 - etablering av ny barnehage og ny atkomst og parkering for skole
 - Hele området (NO1) skal være utbygd før området kan tas i bruk
 - Krav om trygg skoleveg og undergang under Fv.33.
- Opprettholdelse av byggegrense på 50 meter langs Fv.33



Kartet viser en foreløpig skisse til kryssløsning.

Alternativer:

Alternativer som har vært utredet er utbygging av areal begrenset til eiendommen Askegård eller eiendommene Annexstad og Askegård. Eiendommen Askegård alene er vurdert som mindre aktuell både fordi strandområdene er utbygd og at det derfor ikke ligger godt til rette for en utvikling av friområde i tilknytting til utbyggingsområdet. Arealet er i tillegg for lite til å kunne bære kostnadene ved en ny trafikkløsning. Eiendommen Annexstad alene er vurdert som aktuell da arealet er stort nok til å kunne bære kostnadene ved en ny trafikkløsning, herunder undergang under Fv.33.

Nye byggeområder for boliger i Totenvika

Totenvika har begrensede areal for utvikling av nye boligområder. Innspill til nye boligområder har vært konsekvensutredet og vurdert. En utfordring i Totenvika er at de beste utbyggingsarealene er berørt av støy fra Viken skytebane og Totenvika Lerduebane. Arealene lenger øst og sør består enten av fulldyrket mark, eller har større terrengmessige utfordringer. Avstandene mellom Skreia og aktuelle

byggeområder i Totenvika er relativt kort, og utgjør liten forskjell i pendleravstand inn mot arbeidsmarkedet i Nannestad/Oslo-Nord. Da det er store arealressurser for alle typer boliger på Skreia, vurderes situasjonen ikke som akutt. På denne bakgrunn utsettes Totenvika til neste revisjon, hvor en kan se bosettingsstrukturen i sammenheng med strukturer innen kommunikasjon og oppvekst.

Byggeområde for bolig – eksisterende områder

Mål:

- Utarbeide mer presise bestemmelser som gir større forutsigbarhet for innbyggerne og en mer effektiv byggesaksbehandling.

I Kommuneplanens arealdel 2008-2020 har det vært uklare planbestemmelsene for eksisterende byggeområder for bolig. Den bestemmelsen som har fungert godt er plankrav og retningslinje for dispensasjon fra plankravet for fortetting med inntil to boenheter innenfor eksisterende boligtomt.

Bestemmelsene om form og utnyttelsesgrad er nå mer entydige. Dette vil bidra til en enklere byggesaksbehandling, og være klargjørende med hensyn til hva som kan bygges uten å søke. Utover krav om saltak er det ikke stilt formkrav til bebyggelsen i Kommuneplanens arealdel 2008-2020. Det er nå gitt flere formbestemmelser for å sikre en enhetlig bebyggelse tilpasset bebyggelsen i nærområdet. Det samme gjelder tilbygg og påbygg hvor det nå er stilt krav om at dette skal underordne seg den eksisterende bebyggelsen.

Det er presisert at det i tilknytning til et bolighus kan bygges en tilleggs leilighet eller hybel.

Bestemmelsene når det gjelder tillatt bruksareal for garasjer og uthus er presisert, slik at rammene for denne bebyggelsen nå er entydig. Intensjonene i Kommuneplanens arealdel 2008-2020 var å begrense bygg utenom bolighus til et bruksareal på 70 m². Bestemmelsene var mulig å tolke slik at det var mulig å sette opp flere garasjer eller uthus med en størrelse på inntil 70 m². Dette er nå presisert slik at bygg utenom bolighus ikke kan ha et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) over 70 m².

Av hensyn til muligheten for å bevare eldre uthusbebyggelse er det gitt en retningslinje for dispensasjon fra størrelsesbegrensningene for garasje/uthus. Dette på bakgrunn av at disse byggene ofte har en form som gjør at de er lite egnet som garasje. Det vil da kunne være hensiktsmessig å bevare uthuset for å sette opp en mindre garasje i tillegg.

Arbeiderboligene på Kapp – bestemmelsesområde 1

I forbindelse med gjeldende Kommunedelplan for Kapp, som ble vedtatt i 2012, ble det utarbeidet en stedsanalyse for Kapp. I denne analysen er områder med fortetningspotensiale avgrenset. I tillegg er områder med kulturhistoriske verdier beskrevet, herunder område med tidligere arbeiderboliger.



Dette er et område med arbeiderboliger for fabrikkarbeidere. I kommunedelplan for Kapp fra 2012 ble disse kvalitetene ivaretatt gjennom bruk av hensynssone bevaring kulturmiljø med tilhørende retningslinje. Retningslinjen ble svært svak, og har ikke vist seg tilstrekkelig for å ivareta de kulturhistoriske verdiene i området. På denne bakgrunn er det nå lagt inn et bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelser som skal ivareta disse verdiene:

- «A. Ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstrukturer og bygningstyper, med hensyn til dimensjoner, fasadeoppdeling, bredde, takform, materialvalg og generelt ha god estetisk utforming.*
- B. Det tillates ikke etablering av nye boenheter.*
- C. Eksisterende byggelinje mot veg skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/122, 94/133, 94/136, 94/151, 94/120, 94/121, 94/206.*
- D. Eksisterende byggelinje mot sør skal opprettholdes, også ved nye tiltak, dette gjelder gårds – og bruksnummer 94/59, 94/74, 94/152, 94/128, 94/120 og 94/121..»*

5.1.2 Fritidsbebyggelse

Behovet for fritidsboliger på Totenåsen er godt dekket. Hytteområder er regulert og er under realisering. I tillegg til regulerte områder er det avsatt arealer som videreføres i kommuneplanens arealdel. Uregulerte områder har en reserve på mellom 150 og 190 hyttetomter, mens det i regulerte områder er en reserve på i underkant av 90.

I Kommuneplanens arealdel av 2008 ble det lagt faste rammer for eksisterende hytter utenfor regulerte områder. Dette har fungert på en god måte, og det er ikke gitt dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene for hytter i perioden.

Østre Toten kommune har ingen hytteområder langs Mjøsa. I administrasjonens forslag til planprogrammet ble det løftet fram et mulig hytteområde i kombinasjon med friområde langs Mjøsa i Nordlia. Ved politisk behandling ble dette endret til fritidsarealer, boligutbygging og hytteutbygging. Med sin beliggenhet nær Gjøvik og arbeidsmarkedet i Mjøsbyen er det vurdert som uhensiktsmessig å ta i bruke disse attraktive arealene til nye byggeområder for hytter. I planforslaget er områdene derfor avsatt til boligformål.

På denne bakgrunn avsettes det ikke ny områder for hyttebygging i planforslaget.

Bestemmelsene for hytteområdene er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008 – 2020.

5.1.3 Sentrumsformål

Mål:

- Utvikle gode tettsteder, med sentrumsnære boliger, handel, kulturtilbud og tjenesteyting i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (Connected living)

Bakgrunn:

Arealer for sentrumsbebyggelse er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020. Med hensyn til den historiske betydningen av sentrumsområdene har det vært utarbeidet kulturhistoriske stedsanalyser for Lena og Skreia. Stedsanalysene setter rammer for den videre utvikling når det gjelder utforming av bebyggelse og fortetting i sentrumsområdene, og for å avgrense områder hvor det skal være krav om handel i første etasje. Det er tidligere utarbeidet en stedsanalyse for Kapp i forbindelse med revisjon av kommunedelplanen i 2012.

De senere årene har det vært bygd mye i sentrumsområdene, en utvikling som vi sannsynligvis bare har sett starten på. Det er viktig at sentrumsområdene beholder sitt særpreg, og at det avsettes tilstrekkelig arealer til tjenesteyting og forretningsvirksomhet i kombinasjon med leiligheter.

Planen sikrer en høy utnyttelsesgrad, samtidig som det er lagt vekt på at volumene skal holde seg innenfor de rammene som tettstedene kan tåle.

Sentrumsområdene vil bli stadig viktigere som boligområder for den eldre del av befolkningen. Kommunen har videre som mål å bidra til at sentrumsleiligheter også blir attraktive for enslige yngre, par og familier som ønsker å bo sentralt i tettstedene.

I Kommuneplanens arealdel fra 2008 er det stilt krav om forretning i 1. etasje innenfor områder med sentrumsformål. Utover dette er det få rammer for utbygging og fortetting.

Med hensyn til at sentrumsområdene blir viktige for den eldre delen av befolkningen er det stilt krav om høy grad av universell utforming ved nybygg innenfor disse områdene. Det er imidlertid viktig at det samtidig kan bygges små enkle leiligheter til førstegangsetablerere. Kravet om universell utforming er derfor satt til 80 % av leilighetene.

Områdene hvor det er stilt krav om forretning/tjenesteyting i 1. etasje er nå begrenset til et mindre område enn det som er avsatt til sentrumsformål i planen.

Nærmere om det enkelte tettstedet

Skreia:

Det er utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia. Skreia tettsted har en lang historie som industrisamfunn, og har vært ett av de største industristedene i Mjøsområdet. Jernbanen fra Reinsvoll hadde sin endestasjon på Skreia, og i tettstedets storhetstid var det hele tre hoteller på stedet. Det er viktig å ta vare på elementer fra stedets industri- og jernbanehistorie. Disse forholdene er i stor grad sikret gjennom videreføring av reguleringsplaner i sentrumsområdene.

Det er satt krav til minimum og maksimum etasjetall og byggehøyder. Det er i tillegg stilt krav om en høy andel universelt utformede boenheter for ny bebyggelse. Når det gjelder kravet til forretning i første etasje er dette nå begrenset til den del av tettstedet hvor det allerede i dag er slik virksomhet. Dette med hensyn til et tydelig sentrumsområde i tråd med «Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland».

Kapp:

Kapp framstår som et sentrumsområde mellom Mjøsvegen (fv.92), Kapp bo- og servicesenter/skole og Hauggården, jf. Stedsanalyse for Kapp. Dette sentrumsområdet består av to delområder med hver sin gate ned til hver sin brygge; Kapp brygge ved Melkefabrikken og Gamle Kapp brygge.

Det ligger dårlig til rette for etablering/fornyning av en tidsmessig dagligvareforretning innenfor sentrumsområdene, dette med hensyn til trafikk, kryssløsninger mv. En dagligvareforretning vil være bilbasert, og det må derfor være gode atkomstforhold med bil. Aktuelle steder for dagligvareforretning blir behandlet nærmere under kap. 5.1.5.

Ved Hauggården er det regulert et nytt forretnings-areal på ca. 3 daa som gir utviklingsmuligheter for utvidelse av sentrum. For å legge til rette for å utvikle et godt sentrum på Kapp er det gitt bestemmelser om at Stedsanalyse for Kapp skal legges til grunn ved planlegging og utvikling av sentrumsområdene på Kapp. I tillegg er (KA13) videreført som kombinert byggeområde for Sentrumsformål/Næringsbebyggelse. Dette er et signal til grunneier/eiendomsutviklere om at det er ønskelig/mulig å utvikle næringstomtene til sentrumsformål.

Det er stilt krav om en høy andel universelt utformede boenheter for ny bebyggelse.

Kolbu:

Det er ikke utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse for Kolbu. Også Kolbu sentrum med nærområder har en lang historie som et stort industrisamfunn. Jernbanen fra Reinsvoll til Skreia passerte forbi et stykke utenfor sentrum, og har hatt relativt liten betydning for utvikling av tettstedet. Kolbu sentrum ligger i relativt kort avstand fra Lena sentrum. Handel er over tid bygd ned, og det er nå en dagligvareforretning igjen i området, samt noe tjenesteyting som legesenter, frisør og treningssenter. På bakgrunn av den korte avstanden til Lena er det ikke stilt krav til forretning eller tjenesteyting i første etasje innenfor sentrumsområdet.

For å ivareta tettstedets uttrykk er det satt rammer for byggehøyder. Det er i tillegg stilt krav om en høy andel universelt utformede boenheter for ny bebyggelse.

5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Byggeområdene på Starum (ST1 og ST2)

Arealet var tidligere avsatt til kombinertformål bolig/forretning/kontor. En etablering av boliger i området er vurdert til å være uhensiktsmessig med hensyn til at dette kan gi et økende konfliktnivå, og på sikt føre til begrensninger for Sivilforsvarets øvelsesvirksomhet. Sivilforsvarets skole og sentrallager samt Norsk hestesenter er virksomheter med viktige arbeidsplasser for Østre Toten kommune. Det er derfor sentralt å gi gode rammevilkår for disse virksomhetene.

Det er i Kapp tilstrekkelig planreserve til å dekke boligbehovet de neste årene, spesielt med tanke på utbyggingen i Smørvika.

Gjennom bestemmelsene til planforslaget er fremtidig bruk av arealene begrenset til dagens formål som er offentlig eller privat tjenesteyting. Deler av arealet er i privat eie mens deler er i offentlig eie. Arealet består i all hovedsak av bebygde områder eid av Norsk hestesenter og Sivilforsvaret. Deler av tidligere Starum sikkerhetscenter, med øvelsesanlegg for røykdykking er i annen privat eie.

5.1.5 Næringsbebyggelse

Mål:

- Avsette et hensiktsmessig arrondert område for utvidelse av industrieiendommen Landheim på Skreia.
- Sikre gode rammevilkår for Norsk hestesenter og Sivilforsvarets skole og sentrallager på Starum.
- Sette gode rammer for etablerte uregulerte næringsområder, og gi forutsigbarhet med hensyn til krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Kommunen er godt dekket med de regulerte næringsområdene Kapphøgda næringspark, Krabyskogen næringsområde og Bilitt næringspark. I tillegg er det flere mindre næringsområder spredt i kommunen. Med dagens planreserve vurderes behovet for næringsarealer til å være tilstrekkelig dekket. Et unntak er et behov for en begrenset utvidelse av arealet for bedriftene på eiendommen Landheim på Skreia (SK1).

Areal for utvidelse av bedriftene på eiendommen Landheim (SK1)

Det er avsatt et areal på 6 daa langs eiendommen Landheim. 2,8 daa er i dag LNF. Forrige kommuneplan hadde avsatt 19 daa til framtidig næring.

Det er stilt krav om utarbeidelse av reguleringsplan før arealet kan tas i bruk. Dette gjelder også dersom arealet ønskes tatt i bruk til utendørs lagring. Begrunnelsen for dette er at arealet ligger inntil etablert bebyggelse, og av kulturlandskapshensyn generelt.

Alternative vurderinger:

I Kommuneplanens arealdel fra 2008 var det avsatt et areal på 19 daa av eiendommen Brustuen til fremtidig næringsformål. Fra grunneiers er det nå et ønske om å ta disse arealene i bruk primært til byggeområde for bolig, sekundært noe til næringsformål og noe til bolig. Disse alternativene har vært

konsekvensutredet. Det har i tillegg vært utredet et alternativ hvor det aller meste av arealet tilbakeføres til landbruksformål.

Etablerte uregulerte næringseiendommer

En av utfordringene i tidligere kommuneplaner har vært at det har manglet bestemmelser til etablerte uregulerte næringseiendommer. På bakgrunn av mangelfulle bestemmelser og etablert praksis har det vært vanskelig å sette en grense for når det skal stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan. På denne bakgrunn har det utviklet seg en praksis på gi byggetillatelse med dispensasjon fra plankravet for de fleste av søknadene etter byggesaksdelen.

På bakgrunn av dette er det nå gitt bestemmelser for tiltak som kan gjennomføres uten at krav om reguleringsplan slår inn. Oppsetting av gjerder og tilbygg under 200 m², vil etter dette ikke utløse krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Bruksendringer eller utvidelser som innebærer økt aktivitet eller påvirkning på omkringliggende områder vil utløse krav om regulering.

5.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Område for nytt høydebasseng på Starum (ST3)

Mål:

- Øke kommunens forsyningsikkerhet av brannvann og drikkevann.

Temaet har ikke vært løftet inn i planprogrammet, men vurderes til å være av så stor samfunnsmessig betydning at det løftes direkte inn i planforslaget.

Østre Toten kommune sitt kommunale vannverk ble etablert i 1992, etter flere tiår med private vannverk. Da ble det etablert et vannbehandlingsanlegg ved Kihlestrand på Kapp, som renser vannet fra Mjøsa. Herfra pumpes nesten alt vannet opp til Starum høydebasseng, hvor det blir fordelt ut til hele Østre Toten kommune. Vannverket forsyner 95 % av Østre Toten sine innbyggere.

Dagens anlegg på Starum består av to høydebasseng, med et effektivt volum på til sammen 2650 m³. Kapasiteten på disse høydebassengene er vurdert til å kunne forsyne Østre Toten kommune i 6-7 timer. Dette er en svært begrenset periode som ønskes doblet ved å bygge et nytt høydebasseng. Dette skal ha samme volum som de to etablerte til sammen.

Høydebassengene på Starum er navet i kommunens vannforsyning, samtidig representerer de det svakeste leddet i kjeden. Det er derfor meget viktig å øke kapasiteten her. I løpet av de siste årene har det vært flere hendelser der det kan dokumenteres at det har vært tett ved at bassengene har gått tomme.

Nytt høydebasseng må av tekniske hensyn ligge inntil de to gamle. Det lar seg heller ikke gjøre å erstatte et av de eldre bassengene med et nytt med hensyn til forsyningsikkerheten.

Arealet som er avsatt til formålet ligger nær de etablerte vanntårnene, og berører 1,2 daa av en kalkskog av nasjonal verdi. Det er gjort en foreløpig kartlegging av naturverdiene i området, og angitt en mulig plassering innenfor dette området, og med forslag til avbøtende tiltak. Kartleggingen ble foretatt senhøstes og det vil være nødvendig å supplere denne.

For å hindrer ytterligere forringelse av kalkskogforekomsten er det gjort følgende avbøtende tiltak:

1. Det er lagt hensynssone (bevaring naturmiljø) for hele forekomsten, med bestemmelser som begrenser andre tiltak enn landbruksvirksomhet.
2. LNF-område der spredt næringsbebyggelse er tillatt (ST4) er tatt ut av planen

Det er stilt krav om gjennomføring av en ny kartlegging før arealet kan bebygges. Dette blant annet for å se hvordan verdiene fordeler seg i skogsområdet.

Alternative vurderinger:

I tillegg til det valgte arealet er det utredet et areal som ligger rett øst for de to høydebassengene. Dette ville blitt liggende innenfor Starum hestesenter sitt nasjonale anlegg for feltritt. Med en plassering inn mot banens vannhinder ville dette ført til at anlegget ikke lengre kunne benyttes som et nasjonalt anlegg for konkurranser. En flytting av vannhinderet til en annen del av eiendommen vil ikke la seg gjøre, verken med hensyn til plass eller terreng.

Område for Skreia renseanlegg (TO1)

Arealformålet fastsetter dagens arealbruk, og innebærer ingen utvidelse av arealet i forhold til allerede gitte dispensasjoner fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020.

Skreia er kommunens største renseanlegg, Dette er nå under ombygging for å kunne ta i mot avløpsvann fra alle anlegg som i dag har utslipp til Lenavassdraget (Lund Rud, Fjellvoll, Kolbu og Lena renseanlegg). Overføring fra disse renseanleggene er av stor betydning for vannkvaliteten i Lenavassdraget.

Alternative vurderinger:

Det er ikke utredet alternativer. Årsaken til dette er at en endring av beliggenhet vil føre til en vesentlig omlegging av kommunens avløpsstrukturer, og er ikke realistisk. Renseanlegget er under ombygging. Med unntak av ny transformator og etablering av en vendehammer vil ombyggingen skje inne i bygget.

5.1.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Mål:

- Sikre arealer for framtidige sentrumsboliger/tjenestetilbud i Skreia, i tråd med Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (Connected living) og Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland.
- Sikre gode arealer og rammevilkår for Nordlia som oppvekstsenter med hensyn til synergieffekter barnehage/barneskole og trafikksikre løsninger.

- Sikre arealer for en tidsmessig dagligvareforretning på Kapp i kombinasjon med bolig

Transformasjonsområder i Skreia – Planreserver, lokalisering og behov

På Skreia er det tilgjengelige arealreserver for å dekke det ordinære boligbehovet. Siste utbyggingstrinn på Fossenfeltet er under realisering, her er det 42 boenheter tilgjengelig, vesentlig eneboliger, men også en tremannsbolig og tomannsboliger. Øst for sentrum er 4 firemannsboliger under oppføring. Det er også påbegynt en reguleringsplan for Stenseth med sikte på ca 50 boenheter i form av en kombinasjon av eneboliger og flermannsboliger. I tillegg til dette er det noe tilgjengelige arealer for leilighetsbygging i sentrum som vil kunne gi plass til opp mot 20 boenheter. Det er imidlertid viktig å være fremsynt med hensyn til den økende gruppen av eldre, men også yngre enslige og aleneforsørgere som vil ønske enklere boformer. På bakgrunn av dette er det viktig å sikre arealer for fortetting i Skreia sentrum.

Selv om de samlede avsatte arealer er større enn behovet for nye boenheter i planperioden, er det viktig å sikre denne type arealer med hensyn til et langsiktig behov.

I kommunens vedtatte strategier og handlingsplaner er det vedtatt en gradvis nedtrapping av alle heldøgns omsorgsplassene ved Balke bo- og servicesenter(BSS). Dette har bl.a. sammenheng med:

1. Byggingen av nytt Helse og omsorgssenter på Labo,
2. Bygnings- og driftsmessige vurderinger av bygningsmassen på Balke BSS (*Swecorapport, okt. 2016*),
3. En helhetlig vurdering av utfordringsbildet den demografiske utviklingen kommunen vil stå overfor de neste 20 - 30 årene.

For å møte disse utfordringene er det utarbeidet en strategiplan for Helse, omsorgs og velferdstjenestene i kommunen. Planen har fått navnet «Ny velferd – 2040» og ble vedtatt i kommunestyret høsten 2017.

Hensikten med strategiplanen er at den skal danne grunnlag for å kunne planlegge og å styre slik at velferdstjenestene i kommunen får en optimal dimensjonering, en bærekraftig utvikling og en struktur som ivaretar effektiv drift og gode velferdstjenester for innbyggerne.

På bakgrunn av behovet for å optimalisere driften av heldøgnstjenestene, samt å trekke veksler på synergier med det nye helse og omsorgssenteret, ble det vedtatt en gradvis utfasing av de desentraliserte bo- og servicesentrene og i stedet realisere et mulig byggetrinn 2 ved det nye helse og omsorgssenteret. Videre slås det fast at kommunen har behov for et mer differensiert botilbud for seniorer. Det mangler boliger som i større grad kan bidra til at seniorer kan mestre dagliglivet i eget hjem også når helse svikter.

Skal kommunen lykkes med disse strategiene må det parallelt med omorganisering av kommunens omsorgstilbud initieres nye bokonsepter for seniorer knyttet til tettstedene Lena, Skreia og Kapp, som alle har et tilstrekkelig tilbud innen handel og service. Disse bokonseptene må legge til rette for at seniorer i større grad kan mestre å bo og leve i egen bolig også når helsa svikter. «Connected living» som tanke sett og strategi er viktig for å utvikle disse bomiljøene.

Dette vil gi bedre livskvalitet, bidra til opplevelse av mestring og deltakelse for innbyggerne og bremse behovene for heldøgnsbemannede boenheter. Disse strategiene er i tråd med nasjonale anbefalinger og strategier.

Det er imidlertid viktig at det samtidig kan åpnes for bygging av små enkle leiligheter til førstegangsetablerere med hensyn til og nå et mål om en sammensatt gruppe etter intensjonene i «Connected living». Kravet er derfor satt til at 80 % av leilighetene skal være universelt utformet.

(SK2) Transformasjon av offentlig areal – Balke bo- og servicesenter til kombinertformål bolig og offentlig og privat tjenesteyting

Balke BSS og området rundt er svært godt egnet til alternative boformer etter Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn (Connected living). Denne type boligkonsept stiller store krav til nærhet til sentrumsområder, kollektivknutepunkt, servicefunksjoner mm. Det kan derfor være andre arealvurderinger som legges til grunn enn ved øvrige boligformer.

- Området ligger tett på Skreia sentrum med gangavstand til butikker, øvrige servicetjenester og sosiale arenaer.
- Terrenget er flatt og det vil derfor også være godt tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- Arealet er stort nok til å gi plass for mange boenheter – noe som er en forutsetning for å kunne gi økonomi til å legge til rette for kommersielle servicetjenester for bokonseptet
- Det er en mangel på så godt egnede områder i kommeplanens arealdel
- De endrede forutsetningene for driften av Balke BSS (utfasing av døgnbasert omsorg) legger til rette for et endret formål for bygningsmassen og arealene rundt, og som samtidig dekker behovet for kapasitet som kommunen har for boliger til seniorer.

Kommunen har gjort vurderinger og analyser som synliggjør antall boenheter og type bokonsepter det er behov for å utvikle/bygge for målgruppen eldre i tidsperioden fram mot 2040.

Området omfatter et tidligere regulert området, hvor arealet var regulert til offentlig formål, herunder atkomstveg og parkering. Det er kun deler av planområdet som er opparbeidet, resten er fulldyrket mark. Det er stilt krav om felles plan for hele området, både den delen som i dag er bebygde og den delen som ikke er opparbeidet. Videre er det stilt rekkefølgekrav som sikres at den bebygde delen først kan utnyttes før den ubebygde delen med dyrket mark tas i bruk.

Barnehage og bolig vest for Nordli skole (NO1)

Barnehager/skoler - problemstillinger lokalisering og behov

Det er gode barnehager i alle deler av kommunen. Det er barnehager i tilknytning til alle de offentlige skolene med unntak av Nordlia. De større skolene, Hoffsvangen, Kapp, Stange og Kolbu har nybygde og tidsmessige barnehager og oppgraderte arealer for parkering og transport av barn til og fra barnehager og skoler.

Når det gjelder øvrige behov i tilknytning til skoler og barnehager med tilhørende arealbehov ligger strukturene nå fast, og det er ikke aktuelt med endringer før ved neste revisjon. Når det gjelder Nordlia står området i en særstilling med hensyn på nærhet til arbeidsmarkedet i Gjøvik og Raufoss, og de øvrige mjøsbyene Hamar og Lillehammer.

Nordlia barnehage i Gamle Nordli skole er ikke egnet som barnehage. Nordli skole har en atkomstveg som går gjennom et boligområde, og dårlige løsninger med hensyn til trafiksikkerhet i tilknytning til parkering for ansatte og kjøring av barn. På denne bakgrunn er det behov for bygging av ny barnehage i Nordlia og ny atkomst og parkering til skole og barnehage.

Beskrivelse av planforslaget

Det aktuelle området var tidligere avsatt til byggeområde for bolig. Området skal benyttes til bolig og offentlig/privat tjenesteyting (barnehage/ny atkomst og parkering for skole). Det er et behov for ca. 20 daa til offentlig og privat tjenesteyting. Dette området skal benyttes til ny barnehage, ny atkomstveg og parkering for skole og barnehage. 22 daa av arealet skal videreføres som boligformål.

I stedet for å avgrense et eget areal for offentlig og privat tjenesteyting er arealet er lagt ut til kombinertformål i plankartet. Avgrensning mellom formålene skal skje gjennom reguleringsplan. Området skal huse minimum 25 boenheter i tillegg til skole og barnehage.

Grunnen til en relativt lav utnyttelse er fordi terrenget er krevende og i forhold til parkering og interne veger er det vanskelig å fastslå hvor mye arealer dette vil kreve.

Det er stilt rekkefølgekrav om gang-/sykkelveg fram langs Nordlivegen gjennom tettstedet Nordlia før nye anlegg i området kan tas i bruk.

Alternative vurderinger

Det er konsekvensutredet til sammen fire alternativer for plassering av ny barnehage i Nordlia. I tillegg til plassering inntil skolen har følgende alternativer vært vurdert:

- på Annexstad nær dagens utebarnehage
- i krysset Askegårdsvegen/Nordlivegen
- på Askjum.

Alternativet på Askjum ligger for langt unna de sentrale delene av Nordlia, og vil gi økt biltransport langs dårlig veg. Alternativet på Annexstad og Askegård har begge vært vurdert som aktuelle. Beliggenheten inntil skolen, med mulighet for opparbeidelse av ny atkomstveg og felles parkering for skolen og barnehagen er hovedårsaken til den valgte løsningen.

Dagligvareforretning/Bolig – Bakke på Kapp (KA16)

Problemstilling, lokalisering og behov

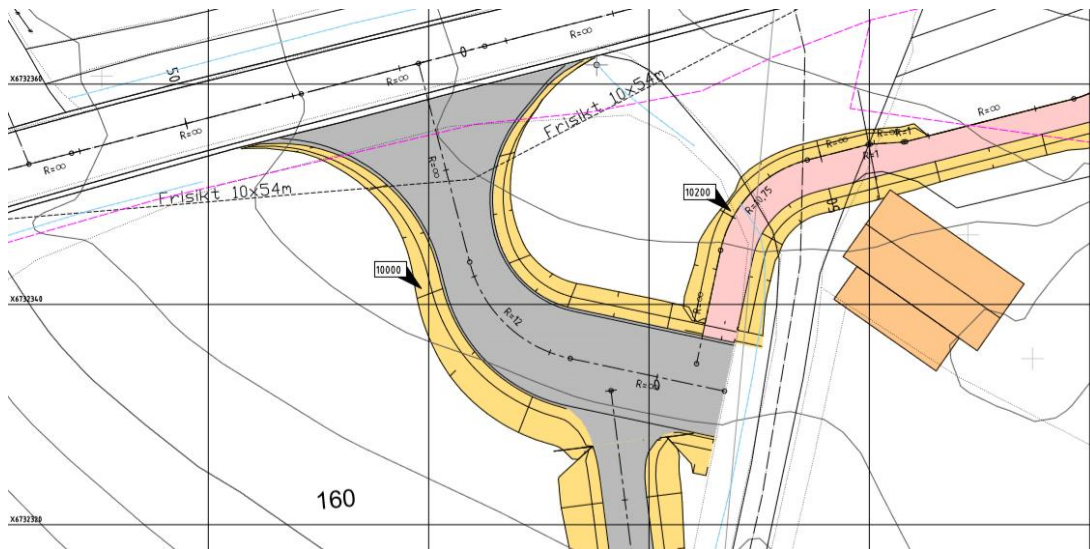
Med unntak av Kapp er kommunens tettsteder godt dekket med arealer for handel. Tettstedet Kapp har den største befolkningskonsentrasjonen på Østre Toten. I området er det kun en dagligvareforretning. Denne har svært utilfredsstillende lokaler med hensyn til størrelse, parkering og varelevering. Butikkbygget har et areal på 750 m² BYA, tomtearealet er på i underkant av 2 daa. Dette gir verken tilfredsstillende arealer for varelevering, parkering eller avfallshåndtering. Terrenget er hellende. Parkeringsplasser ligger inntil vegene Bryggevegen og Mjøsvegen, og dagens løsninger for parkering og varelevering er trafikkfarlige. Bygget begynner i tillegg å bli dårlig, noe som gjør at det haster med å få etablert et mer hensiktsmessig lokale.



Flyfoto viser dagens butikk med vegløsninger og omkringliggende boliger.

Før oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel med kommunedelplanene for Kapp, Kolbu og Skreia har det vært utarbeidet en privat detaljreguleringsplan i strid med Kommunedelplan for Kapp. Arealet har vært konsekvensutredet sett opp mot alternativ plassering sørøst for krysset Fabrikkvegen-Mjøsvegen, som er avsatt til sentrumsformål og i tråd med kommuneplanens arealdel 2008-2020.

I planen er det avsatt et nytt areal for dagligvareforretning/bolig på Kapp (KA16). Området ligger inntil bussholdeplass, og har en god atkomst med hensyn til myke trafikanter og atkomst med buss og bil. Det er en viss usikkerhet rundt tilstrekkelig brannvannforsyning og sikring av frisikt i forbindelse med atkomst. Det er derfor satt rekkefølgekrav til frisikt og brannvannforsyning. Vegplan med profiler følger vedlagt i sin helhet, og viser en tilfredsstillende løsning når det gjelder frisikt.



Nyere vegplan med profiler viser at kravene til frisikt kan innfris.

Bruken av arealet er begrenset til 1500 m² BRA til forretning i tråd med bestemmelsene i «Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland». Det er gitt bestemmelser som sikrer en høy arealutnytting gjennom krav om 20 boenheter over butikk og parkering i kjeller for bolig og ansatte i forretningen.

Vurdering av alternativer:

Det er foretatt et grundig arealsøk for å finne andre aktuelle tomter for ny dagligvareforretning på Kapp. Utfordringene med Kapp er at areal enten er tatt i bruk som byggeområder for bolig eller består av fulldyrket mark. Følgende alternativer har vært vurdert nærmere:

- Hauggården, hvor et areal er regulert til kombinertformål i en eldre reguleringsplan.
- Kapp bo- og servicesenter, hvor arealet er regulert til kombinertformål Områdereguleringsplan for Smørvika.

Alternativet Hauggården vurderes som mindre aktuelt på grunn av trafikksituasjonen i Fabrikkvegen, med transporter til industrien i området med store biler og mye trafikk i tilknytning til Kapp melkefabrikk med Mjøsas ark, kommunens kulturskole, båthavn med kro, og sist men ikke minst bruk av arealet til sommershow. Brannvannsituasjonen er her den samme som i alternativ Bakke.

Etterbruk av Kapp bo- og servicesenter er ennå ikke avklart. Senteret skal avvikles som Kommunalt bo- og servicesenter når nytt helse- og omsorgssenter står klart i 2020. Avhengig av etterbruken kan arealet være aktuelt til kombinertformål bolig, forretning og tjenesteyting, herunder matvarebutikk. En av utfordringene er at bygningsmassen er relativt ny og godt egnet for boligformål, tjenesteyting og mindre forretningsvirksomhet – men vil ikke tilfredsstillende kravet til en dagligvareforretning.

Vurdering av arealutnyttelse:

På bakgrunn av innsigelse fra Fylkesmannen i Oppland ved første gangs høring, og varsel om at innsigelse kunne bli trukket dersom arealutnyttelsen ble vesentlig økt fra Fylkesmannen i Innlandet ved andre gangs høring, er det nå lagt rette for en høyere arealutnyttelse. Det er nå lagt til rette for inntil to etasjer med bolig over forretningsdelen, med et krav på minimum 20 boenheter. Arealet reduseres med 700 m² fulldyrket mark, antall parkeringsplasser på bakkeplan er redusert (eksakt antall er ennå ikke avklart, men vil ligge i et område 40 til 50 enheter – avhengig av mulige løsninger). Arealet til forretning og parkering er redusert med 0,7 daa. Antall parkeringsplasser på bakkenivå vil ligge på i størrelsesorden 40 til 50 parkeringsplasser.

Fylkesmannen har i sin innsigelsesavklaring anført at en vesentlig del av parkeringen også til forretningsdelen bør ligge i kjeller. Parkering i kjeller for en ren dagligvareforretning som ikke ligger inneklemt i en bykjerne, er ikke gjennomførbar. For mindre kjøpesentre utenfor bykjerne, hvor en del av kundene oppholder seg i lenger tid av gangen, kan en kjellerparkering for handlende være en del av løsningen. For en ren dagligvarebutikk, hvor folk oppholder seg i kort tid er det lite sannsynlig at en parkeringskjeller vil bli brukt av kundene. Å legge opp til en stor investering med parkeringsplasser i kjeller, som i svært liten grad vil bli brukt, vurderes ikke til å være en forsvarlig løsning.

Hensyn til kulturlandskapet

Enkelte butikker har en åpen parkering under deler av butikk, eller parkering på tak. Dette er løsninger som vil fungere også for en dagligvareforretning. På Bakke vil det av hensyn til terreng og kulturlandskap ikke være aktuelt å legge opp til en åpen parkeringsløsning under dagligvareforretningen. Takparkering til forretningsdelen vurderes som lite aktuell i kombinasjon med utvikling av boligdelen med gode uteoppholdsplasser hvor deler nødvendigvis vil måtte legges på tak. Det vil være svært utfordrende å kombinere takparkering i kombinasjon med nødvendige landskapshensyn og hensyn til et godt bomiljø.

5.1.8 Områder for råstoffutvinning

Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel 2008 – 2020 er videreført, og oppdatert i tråd med anbefalinger fra Direktoratet for mineralforvaltning.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utover å styrke vannforsyningen i Nordlia gjennom en ny sjøledning og å styrke sikkerheten gjennom etablering av nytt høydebasseng på Starum er det ikke foreslått endringer når det gjelder samferdsel og teknisk infrastruktur. Samferdselslinjer er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020. Begrunnelsen for dette er å rette oppmerksomhet mot disse fremtidige vegtraséene for å sikre at de ikke blir stengt av ny bebyggelse. Traséene er tidligere konsekvensutredet og videreføres som linjer i Kommuneplanens arealdel.

5.3 Grønnstruktur og friområder

Mål:

- Sikre kommunens strandområder i tråd med plan for Mjøsas strandområder «Det gode liv langs Mjøsa»
- Sikre gode friområder ved Mjøsa for grenda Nordlia, med trafiksikker kryssing av Fv33

Friområde i Nordlia (NO3)

Befolkningen i Nordlia har i dag ingen tilgang til sikrede friområder. Pilegrimsleden går langs strandområdene gjennom Nordlia. Det er bade - og oppholdsplasser langs leden, men liten grad av tilrettelegging.

Det er avsatt ett friområdet i planforslaget:

1. NO3 beliggende på eiendommen Annexstad i tilknytning til foreslått byggeområde for bolig. Grunnet terreng og behov for aktiv tilrettelegging er avsetning av tilgrensende skog til boligområde (NO2) en forutsetning for avsetning av området som friområde. Bortfaller boligområdet bortfaller også friområdet.

Friområde forutsetter utvikling av tilgrensende skogsområde til boligformål (NO2). Utbygging av tilgrensende skogsareal vil være nødvendig for at dette skal kunne utvikles som et attraktivt friområde. Gjennom en helhetlig planlegging av atkomst, boligområde og friområde vil området bli tilgjengelig for befolkningen i Nordlia. Dette arealet er på 20 daa og avgrenset slik at det omfatter Pilegrimsleden. Det er stilt rekkefølgekrav som vil sikre at arealene ved Mjøsa kan nås på en trafiksikker måte fra de øvrige byggeområdene i Nordlia samt Nordli skole og Nordli barnehage. Det skal utarbeides områdereguleringsplan som skal omfatter vegløsninger, byggeområdene og friområdet.

Videreføring av friområder og grønnstruktur

Areal og bestemmelser i Kommuneplanens arealdel og Kommunedelplan for Kapp er videreført. En vesentlig del av friområdene i Kapp er regulert etter vedtak av disse planene, dette omfatter Smørvika og Tallodden. For de øvrige strandområdene langs Mjøsa er det valgt å videreføre arealene som LNF-områder.

5.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

5.4.1 Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring

Kommuneplanens arealdel 2008-2020 hadde ingen bestemmelser for landbruksbebyggelse. Dette har bl.a. ført til unødvendig dispensasjonsbehandling av driftsbygninger med hensyn til høydebegrensningene i plan- og bygningsloven – byggesaksdelen. Videre har det vært en mangel på formbestemmelser. Kulturlandskapet på Østre Toten er preget av lang tids jordbruksvirksomhet med tilhørende bygningsmasse. Dette innebærer landskapsverdier som er viktige å videreføre. På bakgrunn av dette er det nå inntatt formbestemmelser også for nødvendige tiltak innenfor landbruket.

I planforslaget er det lagt inn en bestemmelse som regulerer plassering, utforming og størrelse på bolig nr. 2 på gårdsbruk i aktiv drift, der en bolig nr. 2 er nødvendig av hensyn til drifta.

Det er fradelt en rekke gårdstun de senere årene, for salg av landbruksarealene til annet gårdsbruk i drift. Dette er et ledd i den nasjonale landbrukspolitikken, og en ønsket utvikling lokalt. Med hensyn til forutsigbare rammer for denne type fradelinger er det utarbeidet en egen retningslinje i planbestemmelsene.

For å synliggjøre gjeldende politikk når det gjelder tillatelse til bolig nr. 2 på gårdsbruk er «Prinsipper ved behandling av saker vdr. kårboliger», behandlet i planutvalget 26. september 2012, lagt inn som en retningslinje.

Det har vært fradelt enkelte byggetomter for bolig i LNF-områdene i perioden. Det nå satt opp retningslinjer for behandling av slike søknader. Dette er begrunnet i behovet for at mulighetene for dispensasjon skal være mer forutsigbar. Dette vil både sikre en mer effektiv saksbehandling og redusere unødig ressursbruk både hos søker og det offentlige. Tydelige retningslinjer vil også sikre en større likebehandling.

5.4.2 Landbruks-, natur- og friluftsområder der ny spredt næringsbebyggelse er tillatt

Et område er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020. Dette er et område i tilknytning til Torssætra (TÅ4) hvor spredt næringsbebyggelse er tillatt. Starum (ST4) er ikke videreført. Dette på grunn av store naturverdier i området. Gjeldende bestemmelser, med utnyttelsesgrad er videreført. Det er presisert at det skal utarbeides reguleringsplan før områdene kan utvikles.

5.4.3 Spredt bolig og hyttebebyggelse – tiltak på eksisterende boliger og hytter

På Østre Toten er det svært mye spredt bebyggelse innenfor LNF-områdene. Det har skjedd store endringer i behandling av eiendommer i LNF etter endring av plan – og bygningsloven i 2008. Uten å avsette bolig – og fritidseiendommer i LNF til LNF spredt bolig, - eller fritidsbebyggelse vil ethvert tiltak på disse eiendommene kreve dispensasjon, noe verken befolkningen eller kommunen ønsker. Dermed er disse eiendommene gjennomgått en analyse i forhold til ulike hensyn og silt ut hvor det er hensiktsmessig å fortsatt beholde status LNF og der det bør være LNF spredt. Dette er beskrevet i et eget dokument (LNF spredt – eksisterende bolig, - og fritidsbebyggelse).

Kort oppsummert er boligeiendommer som er berørt av naturverdier, viktige samfunnsinteresser, kulturminner og natruressurser (fulldyrket mark) videreført som LNF-områder. I disse områdene er søknadspliktige tiltak på eiendommene er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet innenfor LNF-områdene. Eksempelvis er eiendommer innenfor «Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke/Lillo» og eiendommer innenfor nedslagsfeltet til Skjeppsjøen videreført som LNF-områder.

Bebygde bolig- og fritidseiendommer innenfor vassdragsbeltet er dels videreført som LNF og dels som LNF-spredt. Bestemmelsene for LNF-spredt innenfor 100 meters beltet langs Mjøsa er i tråd med retningslinjene i «Det gode liv ved Mjøsa». Eiendommer innenfor sona og som samtidig er berørt av spesielle verdier, blir videreført som LNF. Tiltak på disse eiendommene vil være avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet. Her vil det være retningslinjer med tilsvarende innhold som bestemmelsene for LNF-spredt. Hvilke verdier som er berørt av tiltak vil da være avgjørende for om det blir gitt dispensasjon eller ikke.

Østre Toten kommune har generelt god erfaring med bruk av bestemmelser i stedet for retningslinjer. Dette gir økt forutsigbarhet for innbyggerne, en enklere saksbehandling og større grad av likebehandling.

Det trengs ikke søkes om dispensasjon for eiendommer som har formålet LNF-der spredt bolig eller fritidsbebyggelse er tillatt, så fremt tiltaket er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene i byggesaksdelen som gir rett til oppføring av bygg uten å søke, gjelder imidlertid kun for areal som er avsatt til byggeformål, og ikke for LNF-spredt. Det må derfor søkes på ordinær måte også for mindre bygg.

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Arealene er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020, med kommunedelplaner for Skreia og Kolbu, samt Kommunedelplan for Kapp fra 2012. Bestemmelsene fra Kommunedelplan for Kapp er videreført for alle områdene.

For Hurdalsvassdraget er det lagt inn en retningslinje for å sikre verdiene i området jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

6 Hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Disse skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser, jf. PBL § 11-8. Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser eller retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av plan- og bygningsloven eller andre lover.

6.1 Sikringszone – Nedslagsfelt drikkevann

Skjeppsjøen er kommunens reservevannkilde for krisevannforsyning. Innen området er det gitt klausuleringsbestemmelser som innebærer restriksjoner i nedbørsfeltet til Skjeppsjøen. Klausuleringsbestemmelsene følger vedlagt.

6.2 Støysoner

Støysoner som ligger inne i plankartet bygger på beregninger gjort i 2017. Målet med støysoner er å forhindre at nye bygge- og anleggstiltak fører til at flere blir utsatt for et skadelig støynivå. Innenfor rød støysoner er det gitt bestemmelser som forhindrer ny støyfølsom bruk, mens det for gul støysoner er stilt krav om utredning og tiltak for å sikre at støynivåer ikke overstiger grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Ved søknad om tiltak eller utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor gul støysoner vil det bli stilt krav om støyutredninger.

For å fange opp situasjoner hvor støysoner endres på bakgrunn økt støy, og for å fange opp områder hvor det ikke er utarbeidet støysonkart, er det gitt en generell bestemmelse om støy.

For å fange opp endringer av situasjoner med redusert støy, enten som følge av mindre trafikk og lavere fartsgrense eller gjennom støyreduserende tiltak ved støykilden, er det gitt en unntaksbestemmelse fra byggeforbudet innenfor rød støysoner.

Støysoner langs veg:

Støysoner langs Fylkesveger er vist i plankartet som rød sone og gul sone. Støysoner kan endre seg over tid, med hensyn til trafikkmengde og fartsgrense.

Støysoner i tilknytning til skytebaner og skytefelt

Støysoner rundt anleggene Totenviken skytebane og Totenvika lerduebane og Forsvarets skytefelt Stensjøen er vist i plankartet som rød sone og gul sone. Det er allerede startet et forberedende arbeid for å redusere støy fra Viken skytebane og Totenvika lerduebane, noe som vil påvirke utbredelsen av støysonene. Utredning av støyforholdene med en vurdering av støyreduserende tiltak ved Viken skytebane og Totenvika lerduebane følger vedlagt.

6.3 Faresoner

6.3.1 Flomsone langs Mjøsa

Områdene innenfor kotehøyde 127 m.o.h. langs Mjøsa er utsatt for flomfare. For å sikre framtidige bygninger og anlegg mot flom, er det i tilknytning til flomsone gitt bestemmelser om at flomsikring for bygge- og anleggstiltak skal utføres etter de til enhver gjeldende retningslinje fra NVE.

Når det gjelder flomfare langs elver og bekker er dette av praktiske hensyn ikke vist som soner i plankartet. De enkelte elvene og bekkene har svært ulik karakter, og det er ikke utarbeidet tilstrekkelig gode kart for å benytte dette inn i plankartet. Det er her vist til de generelle retningslinjene fra NVE.

6.3.2 Høyspenningsanlegg - overføringsnett

Det er lagt inn faresone langs overføringsnett. Ut i fra beregninger gjort i ulike reguleringsplaner som berøres av overføringsnett er det lagt inn en faresone i en bredde på 30 m til hver side fra høyspentlinjene. Det er gitt bestemmelser med krav om dokumentasjon av stråling av magnetfelt, herunder at dette ikke skal være over 0,4 mikrottesla med hensyn til bebyggelse og uteoppholdsareal. Det er kun overføringsnett som er vist som faresone i plankartet. Det vil være soner med byggeforbud langs annet strømnett i henhold til el-tilsynsloven med forskrifter.

6.3.3 Faresone ras- og skredfare

Aktomsomhetsområder for jord- og flomskred, steinsprang og snøskred ligger inne som faresone ras og skredfare. Det er knyttet bestemmelser til de ras- og skredutsatte områdene som skal sikre at det ikke iverksettes tiltak i områdene som utsetter bygg og andre tiltak for fare.

6.4 Soner med angitte særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur mv.

6.4.1 Hensynsone - landskap

Det nasjonalt verneverdige kulturlandskapet Balke – Lillo er videreført fra Kommuneplanens arealdel 2008-2020. I tillegg er hensynsone – landskap som omfatter et areal rundt den gamle industri bebyggelsen på Kapp videreført fra Kommunedelplan for Kapp vedtatt i 2012.

Det er gitt både bestemmelser og retningslinjer til hensynssonen.

I 2016 er det etablert et nytt prosjekt i regi av Riksantikvaren, med etablering av et register over Kulturhistoriske landskap av nasjonal betydning (KULA). Etter dette er Balke – Lillo utpekt som et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). I forslaget til avgrensning er området noe utvidet sammenlignet med avgrensningen av hensynsone landskap som er videreført i Kommuneplanens arealdel. I forslag til avgrensning fra Oppland fylkeskommune er hele Kapp med byggeområder tatt med. Østre Toten kommune har valgt å videreføre avgrensningen av hensynssonen med kjerneområder fra 2008.

Når det gjelder hensynet til å ta vare på strandsonen langs Mjøsa – med tidligere bryggesteder er dette ivaretatt i gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel gjennom at hele strekningen er avsatt til friområder eller grønnstruktur. Hensynet til de gamle bryggestedene er sikret gjennom reguleringsplanene og bestemmelsene til arealformål grønnstruktur (§§ 3.1.1 og 3.1.2).

Hensynssone landskap er videreført for Den Trondhjemske kongeveg med Grøna.

6.4.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø

Hensynssoner med tilhørende bestemmelser er videreført fra Kommunedelplan for Kapp 2012. Dette omfatter områdene KA15, Skrivergården og Kolbu kirke. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer for områdene. I tillegg er det gitt retningslinje for Pilegrimsleden som turvegtrasé. Kommunen er helt i startfasen når det gjelder utarbeidelse av en kulturminneplan for Kommunen. Prioriteringer som vil framgå av denne vil bli ivaretatt i forbindelse med neste revisjon av Kommuneplanens arealdel.

6.4.3 Hensynssone – bevaring naturmiljø

Kalkfuruslogen rett sør for Starum er en kalkskog av nasjonal verdi. Dette er sikret gjennom bruk av hensynssone bevaring naturmiljø, med tilhørende retningslinje. Tiltak i landbruket, er i tråd med arealformålet, og rammes ikke av retningslinjen. Her reguleres tiltak etter bestemmelsene i jord- og skogloven samt lov om naturmangfold.

6.5 Soner for båndlegging

6.5.1 Sone for båndlegging etter lov om naturvern

Alle kommunens naturreservat er vist som båndlagte områder.

Dette gjelder: Sulustaddalen, Svartdalstjerna, Vindflomyrene, Totenåsen, Totenvika, Kalvberget, Falken, Torsæterkampen, Fjellsjøkampen, Fjæluelva og Kile. Det gjelder egne forskrifter for disse områdene.

6.5.2 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner

Det er en rekke middelalderkirkesteder i Østre Toten. Disse er vist som areal båndlagt etter lov om kulturminner. Dette gjelder kirkene Hoff, Balke, Dyste og Kolbu gamle kirkested.

6.6 Soner for videreføring av reguleringsplan

Alle reguleringsplaner, med unntak av planer som det gjennom planprogrammet er varslet at skal oppheves, er vist som hensynssone for videreføring av reguleringsplan. En grundig gjennomgang av alle reguleringsplanene er planlagt ved neste revisjon. Ved oppstart av byggetiltak innenfor regulerte områder vil planen bli vurdert etter plan- og bygningslovens § 12-4 5. ledd, om rettsvirkning av reguleringsplan eldre enn 10 år. Der forhold ikke er avklart i gjeldende reguleringsbestemmelser vil bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som utfyllende.

6.7 Sone for felles planlegging

Det er krav om felles planlegging for følgende områder:

TV10/TV17 i Totenvika

I området er det nødvendig med felles planlegging med hensyn til god arealutnyttelse, framføring av atkomstveger og arrondering av nye tomter.

SK2a og SK2b i Skreia

Hensynet til en samlet utnyttelse av arealet ligger bak bestemmelsessonen. SK2a består av bebygd areal, tidligere Balke bo- og servicesenter mens SK2b er i dag fulldyrket. Felles planlegging er nødvendig for å knytte arealene inn mot Skreia tettsted og kulturhuset på Skreia.

NO2 og NO3

For å ivareta balansen mellom allmennhetens interesser og behov i tilknytning til byggeområdet (NO2) er det behov for en felles plan for boligområdet og den del av arealet som er avsatt til friområde (NO3).

7 Utredninger og analyser

7.1 Konsekvensutredning - oppsummering

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 skal alle kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging konsekvensutredes. Dette omfatter en konsekvensutredning av alle nye områder for bygge- og anleggstiltak. Konsekvensutredningen av kommuneplanens arealdel skal beskrive virkningene av enkeltområder og av de samlede arealbruksendringene i forslaget. I tillegg skal arealstrategien for framtidig arealbruk gis en vurdering i forhold til hvordan denne vil påvirke miljø og samfunn.

Gjennom bedring av befolkningens tilgang til strandområdene langs Mjøsa har planforslaget har samlet en positiv effekt for nærmiljø og friluftsliv. Gjennom å ta i bruk større dyrkbare skogsområder i Nordlia har planforslaget har en liten til middels negativ effekt for naturresurser/landbruk. Planforslaget er vurdert til å ha en liten positiv effekt for kulturminner og kulturmiljøer. Dette er i stor grad knyttet til bedre bestemmelser for LNF-områdene. Det samme er tilfellet når det gjelder landskapsbildet. Når det gjelder forurensning, energi og klima vil planforslaget i liten grad påvirke situasjonen. Når det gjelder hensynet til samordnet areal og transportplanlegging vil planforslaget ha en liten, men positiv effekt. For folkehelse og sosial infrastruktur har planforslaget en middels positiv effekt.

For eksisterende bebygde fritidseiendommer og boligeiendommer i LNF er det utarbeidet en egen prosedyre for å sortere eiendommene i områder LNF og LNF-områder der tiltak på eksisterende bebygde eiendommer er tillatt. Eiendommer som berøres av verdier innen kulturvern, naturvern og jordvern samt viktige samfunnsinteresser er videreført som LNF-områder, mens eiendommer som ikke

berøres er overført til LNF-områder der spredt bebyggelse er tillatt. Vurderingene framgår av eget notat med tilhørende regneark.

7.2 Risiko – og sårbarhetsanalyse - oppsummering

Plan – og bygningsloven setter krav om at konsekvensene av nye tiltak i kommuneplanen skal utredes, jf. § 4 – 3. Utredningen skal vise alle konsekvenser og risiko – og sårbarhetsforhold som kan forekomme i planområdet.

Årsaken til at det stilles krav om ROS-analyse er for å hindre at det gjennom arealdisponeringen blir skapt risiko som kan gi skader. Dette gjelder både skade innenfor nye områder for bebyggelse og anlegg, men også påvirkning av omkringliggende områder.

Det er vanskelig å veie temaområder opp mot hverandre og gi en samlet vurdering av risiko og sårbarhet for hele planforslaget. Innenfor enkelte områder vil risiko for hendelser øke, mens den reviderte planen for andre samfunnsområder vil bedre den samlede situasjonen.

Risiko for ulykker langs veg og i avkjøringer vil kunne øke noe i forbundet med trafikkøkning, spesielt i Skreia sentrum og langs Fv33 nordover inn mot Gjøvik. Samtidig vil trafiksikker atkomst ned mot Mjøsa for innbyggerne i Nordlia gi lavere risiko. Krav til utbygging av ny tosidig vannforsyning i Nordlia vil gi en vesentlig lavere risiko for utfall av vannforsyning. På denne bakgrunn er den samlede vurdering at planforslaget innebærer en liten positiv konsekvens når det gjelder risiko og sårbarhet.

7.3 Naturfaglig utredning

På bakgrunn av at område for nytt høydebasseng på Starum berører et område med kalkskog av verdi A er det foretatt en nærmere kartlegging i regi av Miljøfaglig utredning AS. Denne konkluderer med at det østre alternativet berører naturverdier i mindre grad enn det søndre. Det østre alternativet er forkastet med hensyn til at alternativet ikke er forenelig med Norsk hestesenter sin feltrittbane. Utredningen konkludert med at dersom kommunen likevel velger alternativet i sør, anbefales det å sentrere utbyggingen omkring en 10 x 35 m stor åpning i skogen rett sør for dagens høydebasseng. Denne anbefalingen er fulgt. Notatet følger vedlagt i sin helhet.

Det er gjort en naturfaglig vurdering av utbyggingsarealene i Nordlia (NO2). Her foreligger det få indikasjoner på at området er spesielt verdifullt med hensyn til biologisk mangfold. Utredningen er på denne bakgrunn gjennomført ved hjelp av egne krefter. Utredningen følger vedlagt.

7.4 Kulturminnekartlegging

Det er gjennomført kulturminnekartlegging av alternativene til nye byggeområder for bolig og offentlig formål i Nordlia. Det er ikke gjort funn i området. Rapport fra kartleggingen følger vedlagt.

7.5 Utredning av fremtidig boligbehov

Det er utarbeidet en strategi for fremtidig bosettingsstruktur. Strategien følger vedlagt planbeskrivelsen. Sentrale elementer i strategien er tettstedsutvikling og strukturer for å møte de demografiske utfordringene, med stadig færre yrkesaktive og flere eldre. Utvikling av bomiljøer nær attraktive arbeidsmarkeder og gode transportløsninger

8 Arealregnskap

8.1 Arealregnskap over boenheter

Nedenfor vises oversikt over avsatte arealer i kommuneplanen og regulerte ledige tomter og anslagsvis boenheter:

Område	Enheter anslagsvis
NO2 - Nordlia	150-220
NO1 - Nordlia	25
KA17	10
KA16	30
Rustadfeltet	55
SK5, Stenseth	55
SK2, Balke	68
SK3	20
Lensbygda	40
LB15	1
SK13	20
TV10 og TV17	5
KO16	10
Totalt	501

Plan	Vedtatt	Antall boenheter
Adkomstveg Starum leir	2003	10
Askegård II	2012	5
Askjumlia	2012	5
Bendikshagen	1988	6
Breilibakken	2000	1
Dulsrudenga 2-8	2017	4
Elverhøy-Skreia	2017	8
Fagerhøy	2003	4
Fossen III	1976	38
Fredsvolljordet	2005	15
Furumo	2013	13
Hammastadhågan	2001	4
Hauglifeltet	1997	1
Håjenenga	2000	4
Jerikosletta	2006	15
Kapphøgda 29-33	2017	3
Kolbu skole m.m	2009	24
Kolbuhagan	2012	1
Lenatunet	2010	50
Lykkjeskauen	2016	4
Meieri – og Narumskvartalet	2010	15
Melbyfeltet	2002	8
Midthun	2012	5
Norheimtun	2013	1

Potteridalen boligområde	2007	7
Rv.244 Håjen-Lena	2002	5
Skjelstad	2005	3
Skolegata 1-7	Planlegging igangsatt	
Skolestigen	2006	10
Smitborg	2013	4
Smørvika	2016	80
Stensbyhagan	2013	2
Stensvang	2011	8
Sullestadtunet	2007	3
Sukkestadtunet	2018	14
Tallstuen	2007	8
Vallejordet	2012	25
Totalt		410

Total planreserve på boenheter er 911 boenheter

8.2 Områder som er tilbakeført til LNF

I planprosessen er alle avsatte byggeområder fra 2008 vurdert på nytt, det som er vurdert er:

- Planreserve i området
- Attraktivitet og bokvalitet
- Teknisk infrastruktur
- Støysoner
- Naturmiljø
- Landbruk og landskapsbilde
- Areal – og transportplanlegging
- Risiko – og sårbarhet
- Kulturminner og kulturmiljøer
- Folkehelse og sosial infrastruktur
- Energi og klima

Område	Størrelse(daa)	Fulldyrket jord(daa)	Begrunnelse
KA4	5,8	5,8	Fulldyrket jord, utfordringer med adkomst og bekk i området
Toten biloppuggeri, Skreia	8		Ikke ønskelig med næringsvirksomhet mellom boligbebyggelsen, ikke vært behov for mer arealer fra næringsdrivende
Eksisterende boligområde Skreia	9,1	9,1	Området har stor planreserve, området har utfordringer med vannforsyning og adkomst
SK2	5,5	5,5	Inneklemte areal, fulldyrket jord, støysone og lite sentralt i forhold til skole og servicetilbud

LU7	5,5	5,2	Fulldyrket jord, ingen forespørslers de siste 10 år, langt fra servicetilbud og lite kollektivtilbud
ST4	35,5		Lite aktuelt med spredt næringsbebyggelse i området, over halve området har hensynssone for kalkfuruskog
SL6	4	4	Fulldyrket jord, stor nok planreserve i området, lang vei til skole og servicetilbud, lite kollektivtilbud
KO17	11,1	11,1	Fulldyrket jord, lite kollektivtilbud, langt til servicetilbud, stor planreserve i området
KO2	2,2		Inneklemte areal, ligger som helhet i gul støysone, lite attraktivt areal
Framtidig bolig Kolbu	3,3		Lite kollektivtilbud, stor planreserve i Kolbu, ikke vært etterspurt de siste 10 år
SK16 - Brustuen	15,5	15,5	Ikke ønskelig med så stor utvidelse av næringsvirksomhet. Støy og konflikt i området opp mot boligbebyggelsen, problematisk adkomst.
TV1 - Totenvika	7,5	7,4	Behovet for offentlig formål er ikke lenger tilstedet. Området blir brukt til grønnsaksproduksjon, god jordkvalitet.
Eks.Bolig Bilitt 1	7,3	5,1	Ligger for langt unna sentrumsfunksjoner og skole, består av fulldyrket jord og innmarksbeite
Eks.Bolig Bilitt 2	1,9	1,6	Ligger for langt unna sentrumsfunksjoner og skole, består av fulldyrket jord og innmarksbeite
Totalt	121,3	68,8	

8.3 LNF spredt som berører dyrkbar og dyrket mark

Det er foretatt en GIS-analyse som viser at eiendommer som er omgjort til LNF spredt inneholder 39,4 daa dyrket mark og 85,7 daa dyrkbar mark. Planbestemmelsene § 5.3.1 bokstav D og § 5.4.1 bokstav D ivaretar både dyrket og dyrkbar mark i forhold til eventuell videre utvikling.

Vedlegg

1. Konsekvensutredning med ROS-analyse
2. Metode og prosess – LNF-spredt
3. Viken skytebane og Totenvika lerduebane – støykartlegging med vurdering av tiltak
4. Kartlegging av naturmangfold i område for nytt høydebasseng på Starum
5. Naturfaglig vurdering – Bolig- og friområde i Nordlia
6. Kulturhistorisk stedsanalyse for Skreia
7. Kulturhistorisk stedsanalyse for Kapp
8. Arkeologisk registrering av byggeområder i Nordlia
9. Strategisk utvikling av fremtidig bosettingsstruktur – med vedlegg
10. Kulturhistoriske landskap (KULA) Balke-Lillo-Kapp – jordbrukslandskap og brygger ved Mjøsa
11. Grøna - prosjektoppgave
12. Klausuleringsbestemmelser for nedslagsfeltet til Skjeppsjøen
13. Uttalelse til varsel om oppstart med administrasjonens merknader
14. Vegplan – Dagligvareforretning – Kapp
15. Merknadsbehandling m/administrasjonens vurderinger-etter 1. gangs høring
16. Samlet uttalelser etter 1. gangs høring
17. Merknadsbehandling m/administrasjonens vurderinger – etter 2. gangs høring
18. Samlet uttalelser etter 2. gangs høring
19. Meklingsprotokoll 14.06.2019