



**Bestille oppstartsmøte
Planinitiativ
Detaljregulering for Viker gård
17.01.2023**

Jf. [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven \(planforskriften\)](#)

1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	Norconsult AS
Organisasjonsnummer	NO 962 392 687
Adresse	Parkgata 6
Postnummer	2821
Poststed	GJØVIK
Telefonnummer	90267774
E-post	ingrid.finne.klynderud@norconsult.com
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Ingrid Finne Klynderud
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Hes Utvikling AS
Organisasjonsnummer	922255873
Adresse	Lykkjekroken 15
Postnummer	2864
Poststed	FALL
Telefonnummer	90026911
E-post	espen@autotuning.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Espen Olsen

2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	Gnr/bnr 169/9
Adresse/stedsnavn	Gilemarkvegen 30-32
Eiers navn	Hes Utviling AS
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
Bruksendring fra sykehjem med tilhørende hybler og leiligheter til utleieboliger med hybler og leiligheter.	
4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	<p>RELEVANTE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL</p> <p>Disse vil bli fulgt opp i detaljreguleringsplanen:</p> <p>Generelle bestemmelser</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>§ 1.7 Energi og klima</i> Redegjøre for tiltak for å redusere energibruk, redusere klimagassutslipp og valg av energiløsninger og byggematerialer. I tillegg vil retningslinjer for energi og klima bli vurdert. <i>§ 1.8 Krav til tekniske løsninger vedrørende krav til veganlegg og parkeringsplasser slik at N100 skal gjelde.</i> <i>Statens vegvesen sin normal for veg og gateutforming N100 skal gjelde for regulering av nye veier og parkeringsplasser.</i> Det vil bli redegjort for adkomstvegen i planbeskrivelsen. <i>§ 1.9 Byggeskikk og estetikk</i> Vil bli redegjort for i planbeskrivelsen. <i>§ 1.9 Avfallshåndtering</i> <i>For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning.</i> Krav vil bli stilt i planbestemmelser. <i>§ 1.17 Vann, avløp og overvannshåndtering</i> <i>D. I nye reguleringsplaner skal plan for håndtering av overvann inngå i tekniske planer (VA-planer). I vurderingen skal det også tas hensyn til forhold utenfor planområdet.</i> <i>E. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.</i> <i>F. Ved regulering og søknad om tiltak skal det, sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.</i> Vann og avløp vil bli redegjort for i planbeskrivelsen. Det ligger ifølge Mattilsynet (DSBs kartinnsynsløsning) ingen inntakspunkter for drikkevann i nærhet til planområdet. I Nasjonal grunnvannsdatabase er det ingen registrerte grunnvannsborehull.

Det er ingen flomveier rundt bygget, kun i nedkant av tomta lengst øst, og der er det unødvendig å gjøre tiltak. Det er lite overvannsfare mhp. bygninger. Permeabelt dekke i form av plen/grusdekke gir lite behov for overvannstiltak. Det vil bli gitt en nærmere vurdering av dette i planbeskrivelsen.

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

1. § 2.1.2 Bokkvalitet og boligsammensetting
 - A. I reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer tema som er relevant for bokkvaliteten for både ny bebyggelse, og naboer til planområdet.
 - B. I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det legges vekt på optimalisering av bokkvaliteten. Det skal sikres løsninger som gir gode sol- og støyforhold for nye og eksisterende boliger.
 - C. I reguleringsplaner skal det legges vekt på tilrettelegging for varierte bygningstyper og boligstørrelser ut fra en vurdering av bolig-sammensetningen i nærområdet. Variasjon i boligsammensetningen skal bidra til at ulike grupper i befolkningen kan bo i samme område i et variert og spennende bomiljø.
 - D. I reguleringsplaner skal det vurderes om prinsipper fra den regionale strategien for utvikling av fremtidas bomiljø og lokalsamfunn «Connected Living» kan innarbeides i tiltaket.

Dette temaet vil bli nærmere omtalt i planbeskrivelsen.
2. § 2.1.3 Parkeringskrav

Formål	Plasser (bil) i byggeområder for bolig	Plasser(bil) i områder avsatt til sentrumsformål	Sykkel
Liten leilighet, 2 rom	1-1,5 plasser pr. leilighet	1 plass pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig
Leilighet, 3 roms eller mer	1,5-2 plasser pr. leilighet	1,5 plasser pr. leilighet	1 – 3 plasser per bolig

Krav til parkering som skal innarbeides i planbestemmelsene og må avklares med Østre Toten kommune.

Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse

1. § 2.2.1 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer
 - B. I eksisterende boligområder som krever utarbeidelse av reguleringsplan, skal det stilles krav om felles uteoppholdsplasser.
 - C. Det skal stilles krav om minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal (MUA) i reguleringsplan.
 - D. Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med første bolig og lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, den må ikke plasseres i nærheten av høgspenning, forurensninger og støy.

	<p><i>E. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.</i></p> <p><i>F. Arealene skal ha en universell utforming iht TEK.</i></p>	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Krav til lekeplass/felles uteoppholds plass:</th> </tr> <tr> <td></td> <td>Nærlekeplass (0-6 år)</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Lek og opphold for små barn og voksne</td> </tr> <tr> <td>Avstand fra bolig</td> <td>Ved inngangsdør, maks 50 meter</td> </tr> <tr> <td>Boligheter pr. lekeplass</td> <td>Minst 10 og maks 30 boligheter</td> </tr> <tr> <td>Størrelse</td> <td>Minst 150 m²</td> </tr> </table>	Krav til lekeplass/felles uteoppholds plass:			Nærlekeplass (0-6 år)	Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Avstand fra bolig	Ved inngangsdør, maks 50 meter	Boligheter pr. lekeplass	Minst 10 og maks 30 boligheter	Størrelse	Minst 150 m ²
Krav til lekeplass/felles uteoppholds plass:														
	Nærlekeplass (0-6 år)													
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne													
Avstand fra bolig	Ved inngangsdør, maks 50 meter													
Boligheter pr. lekeplass	Minst 10 og maks 30 boligheter													
Størrelse	Minst 150 m ²													
	<p>Det vil bli regulert inn et felles lek- og uteoppholdsareal på ca. minimum 1000 m².</p>													

5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav g\)](#)

<p>Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?</p>	<p>Ingen reguleringsplan</p> <p>Reguleringsplanen grenser til Områdereguleringsplan for Kapphøgda næringspark, PlanID 20140005. Plangrense tilpasses denne reguleringsplanen.</p>
--	---

6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav b\)](#)

<p><i>Stikkord: eiendomsgrenser, teknisk og sosial infrastruktur, støy mv.</i></p> <p>Planarbeidet vil få små virkninger utenfor planområdet sammenlignet med eksisterende situasjon. Bygningsmassen har blitt benyttet til utleie av hybler og leiligheter i mer enn 20 år allerede.</p>

7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav c\)](#)

<p><i>Stikkord: Foreslåtte arealformål, antall boenheter/arbeidsplasser, riving av eksisterende bebyggelse, teknisk infrastruktur mv.</i></p> <p>Arealformål:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebyggelse og anlegg: <ul style="list-style-type: none"> • Konsentrert småhusbebyggelse inkl. møteplasser og parkering • Felles Uteoppholdsareal 2. Samferdsel <ul style="list-style-type: none"> • Kjøreveg • Annen veggrunn 3. LNF <p>Det foreligger ikke planer om å rive bygninger eller å bygge flere bygninger. Teknisk infrastruktur er på plass i form av VA-ledninger og adkomstveg. Rammer for utbygging settes i planbestemmelser. Nærmere avklaring av dette i oppstartsmøte med Østre Toten kommune. Antall hybler og leiligheter vil avklares etter hvert.</p>

8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav d](#)

Stikkord: Høyder, grad av utnytting (BRA og BYA)

Det skal settes maks % BYA med bakgrunn i eksisterende bygningsmasse innenfor arealformål boligbebyggelse og krav til parkering. Arealer til lek- og uteoppholdsarealer reguleres med eget arealformål i vest.

9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav e](#)

Stikkord: Uteoppholdsarealer (kun for boliger, skoler, barnehager og sykehjem), atkomst, endringer i trafikkbildet, parkering, avstand til nærmeste bussholdeplass, blågrønn struktur.

Det bli satt av et areal til lek- og uteoppholdsarealer. Arealavgrensning må avklares nærmere. Området ligger i vest er flatt og har gode solforhold. Deler av arealet er allerede opparbeidet som hage.

Det skal opparbeides parkeringsarealer.

Adkomst fra Gjøvikvegen (fv. 33) til Rustadlinna (fv.2358) til Gilemarkvegen (fv.2360).

Planlagt tiltak forventes ikke å generere særlig mye økt trafikk til området i forhold til dagens situasjon og bruk. Det er i stor grad behov for å benytte bil for å komme seg til planområdet. Det er ikke gang- og sykkelveg langs vegnettet rundt planområdet. Fartsgrensen langs fv. 33 Gjøvikvegen og fv. 2360 Gilemarkvegen er 80 km/t. Privat adkomstveg fra fv. 2360 er 50 km/t og 30 km/t, men fartsgrensen er ikke skiltet. Gilemarkvegen har lite trafikk, estimert ÅDT fra NVDB er 500 kjøretøy, og er oversiktlig.

Det er ca. 3,5 km til Lena sentrum via Gilemarkvegen og Nordlivegen. Det er ca. 1 km til nærmeste buss-stopp ved Sogstad gårdsbutikk. Buss 401, 443 og 444 stopper her. Det er også buss-stopp ved Kapphøgda Svalbard med ca. 1,3 km avstand med buss 400 og 443. Det er ikke fortau langs denne vegen som har en del trafikk (ÅDT 2100 kjøretøy).

10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav f](#)

Beskrive landskapet, topografi, strøkets karakter m.m.

Området ligger i flatt jordbrukslandskap med vidt utsyn.

11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav h](#)

Ingen vesentlige interesser vil bli berørt fordi reguleringsplanen legger til rette for videreføring av eksisterende bruk med unntak av at det vil bli noen flere boenheter.

12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. [Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav i](#)

Innledende farekartlegging viser at det ikke er registrert aktsomhetsområder eller faresoner for skred- og flomfare.

Planområdet ligger over marin grense. Det vil si at det ikke er fare for marint avsatte sedimenter, som kvikkleire.

Planområdet ligger i et område hvor det er registrert høy aktsomhet for radon (aktsomhetskart fra NGU/Statens strålevern).

Det ligger ingen industrianlegg med potensial til større brann/eksplosjon i eller i nærheten av planområdet. Dette planforslaget legger heller ikke til rette for etablering av slik virksomhet.

Det ligger ikke anlegg som er potensielle kilder til større kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensning i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det skal heller ikke legges til rette for slik virksomhet gjennom planen.

Det transporteres farlig gods langs fylkesveg 33. Temaet vurderes i ROS-analysen.

<p>Det er ingen nettanlegg i relevant nærhet til planområdet. Det nærmeste er en 22kV luftlinje 170 meter øst for planområdet, og vil ikke kunne avgi elektromagnetiske felt for planområdet.</p> <p>Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Dette forutsettes lagt til grunn i videre prosjektering. Fremkommelighet må også ivaretas i anleggsfasen, slik at tilgang til eiendommen nord for planområdet, samt planområdet i seg selv, sikres.</p> <p>Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til slokkevann og må etterkommes gjennom videre prosjektering. Det forutsettes at TEK17 og kommunens veiledning ivaretas i videre prosjektering. 300 meter avstand til kilde, usikkert om denne er tilgjengelig på vinteren. Bebyggelse utenfor tettsted. Krav til slokkevannskapasitet, 600 liter per minutt, ønskes avklart med kommunen.</p>	
<p>13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav j)</p>	
<p>Naboer til planområdet</p> <p>Berørte offentlige organer og andre interesserte som for eksempel Statsforvalteren Innlandet, Innlandet fylkeskommune, NVE og Statens vegvesen.</p>	
<p>14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)</p>	
<p>Det vil bli varslet oppstart og planforslaget vil bli sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Det planlegges informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart for naboer og andre interesserte.</p>	
<p>15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. Planforskriften § 1, andre ledd, bokstav l)</p>	
<p>15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)?</p> <p><u>Begrunnelse:</u> Dette gjelder en detaljreguleringsplan og ikke en overordnet plan som for eksempel en områdereguleringsplan.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)</p> <p><u>Begrunnelse:</u> Det framgår av kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a) at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I skal konsekvensutredes. I punkt 25 i vedlegg 1 framgår det at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes. Dette kravet om konsekvensutredning gjelder for større arealer over 15 daa, se Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin veileder «Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven», 2021 på side 40: <i>«Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en</i></p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>

<p><i>viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket.»</i></p> <p>Planområdet for detaljregulering for Viker gård er på ca. 18 daa slik det er foreslått nå. Et areal på ca. 7- 8 daa vil foreslås regulert til utbyggingsområde for boligbebyggelse. Dette arealet er allerede tatt i bruk til boligbebyggelse.</p> <p>Viktige natur- eller samfunnsverdier blir ikke negativt påvirket i denne saken, da reguleringsplanen gjelder stadfestelse av allerede eksisterende bebyggelse og bruk av området.</p>	
<p>15b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) <u>Begrunnelse:</u> Tiltaket framgår ikke av vedlegg II.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9</p>	
<p>Forslagsstiller vurderer at tiltaket ikke kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn fordi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tiltaket vil stadfeste en mangeårig bruk av eiendommen til utleie av leiligheter og hybler. b) Det er ingen miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn. c) Det vil ikke være vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall d) Eiendommen er allerede tatt i bruk slik at det ikke vil bli vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser. 	
<p>15d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10</p>	
<p><u>Vurdering fra forslagsstiller etter kriterier som framgår av § 10 i KU-forskriften:</u> Planområdet er av begrenset størrelse der ca. 7 daa skal reguleres til boligbebyggelse, § 10 ledd 2 bokstav a) er derfor ikke relevant. Tomta er allerede bebygd og vil ikke komme i konflikt med truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer osv. § 10 ledd 3 bokstav b) er derfor ikke relevant. Statlig planretningslinjer for samordnet bolig, transport og arealplanlegging, jf. § 10 ledd 3 bokstav c) vurderes ikke til å være relevant da bygningene allerede er tatt i bruk til utleieformål for bolig. Dyrka mark som grenser inntil området reguleres til LNF-formål og vil ikke bli skadelidende. § 10 ledd 3 bokstav d) er derfor ikke relevant.</p>	

15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. [planforskriften § 2, andre ledd bokstav b\)](#)

16. Bekreftelser

Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området

Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Se kommentar over
Berører forslaget viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Miljødirektoratet og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper innenfor planområdet. Planområdet består av bebygd areal, hage og dyrka mark og det er derfor ikke potensiale for funn.
Er området utsatt for støy eller annen forurensing? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Selve bebyggelsen og uteområdene ligger utenfor støysonen til fylkesvegen Gilemarkvegen.
Er det forurenset grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Det er ikke registrert forurensa grunn i Miljødirektoratets database for grunnforurensning. Det er heller ikke grunn til å tro at det er fare for forurensa grunn på denne tomte som ikke har blitt benyttet til industriformål.
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

17. Annet

Hvilke hovedutfordringer har prosjektet? Ingen kjente utfordringer så langt.

Kommenter kort forhold som kan

være viktige for å gjennomføre planen.	
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Varsling av oppstart sommeren 2024.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Tidlige avklaringer i oppstartsmøte. Informasjon om VA-nett og ev. andre temaer som det er viktig å følge opp i planarbeidet.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Ja.
Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	
Slokkvannskapasitet? Informasjon/kart om vann- og avløpsledninger som bør inngå i planbeskrivelsen.	

18. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	HES Utvikling AS
Navn	Svein Løken
E-post	svein@slr-as.no
Telefon	917 45 690
19. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning vedlagt (pdf og sosi)	