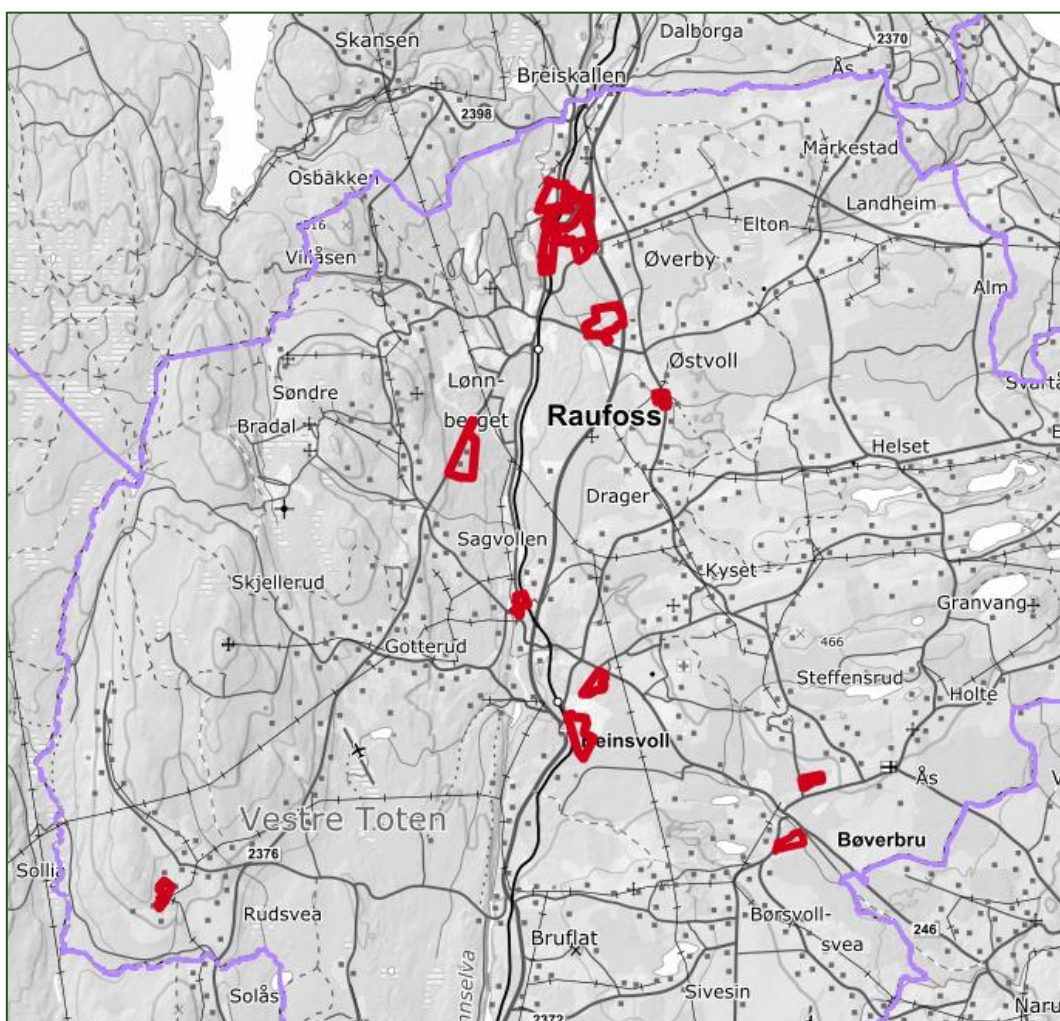




Planbeskrivelse - oppheving av eldre reguleringsplaner

Høring



1	SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGER	3
1.1	SAMMENDRAG	3
1.2	REGULERINGSPLANER SOM ER FORESLÅTT OPPHEVET	3
1	BAKGRUNN	4
2.1	INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET	4
2.2	PLANSTATUS.....	4
	<i>Overordna plan</i>	<i>4</i>
2.3	PLANPROSESSEN.....	5
	<i>Planprosess og medvirkning.....</i>	<i>5</i>
	<i>Veien videre</i>	<i>5</i>
2.4	VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING (KU)	5
3	PLANOMRÅDENE – DAGENS SITUASJON	6
3.1	FREMTIDIG SITUASJON.....	8
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG VIRKNINGER.....	9
4.1	FREMTIDIG AREALBRUK	10
4.2	RAMMER FOR EIENDOMMENE OG AREALBRUK	10
	<i>Utnyttelsesgrad.....</i>	<i>10</i>
	<i>Byggegrense mot veg.....</i>	<i>11</i>
	<i>Høyde.....</i>	<i>11</i>
	<i>Krav til utforming og plassering.....</i>	<i>11</i>
	<i>Universell utforming</i>	<i>11</i>
	<i>Plankrav.....</i>	<i>11</i>
	<i>Barn og unges interesser.....</i>	<i>12</i>
	<i>Kulturmiljø.....</i>	<i>13</i>
	<i>Risiko- og sårbarhet.....</i>	<i>14</i>
4.3	KONSEKVENSER AV OPPHEVELSEN	16
4.4	OPPHEVING – JURIDISK OG ØKONOMISK.....	17
5	KONKLUSJON.....	17

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Vestre Toten kommune foreslår å oppheve 12 eldre reguleringsplaner vedtatt i perioden 1975–1990. Planene gjelder hovedsakelig ferdig utbygde boligområder, og gir ikke et oppdatert eller hensiktsmessig plangrunnlag for dagens byggesaksbehandling. Flere av planene er utarbeidet uten vurderinger av støy, flom, overvann, universell utforming og andre krav som i dag stilles etter plan- og bygningsloven. Dette har medført et omfattende behov for dispensasjoner og lite forutsigbar saksbehandling.

Oppheving av reguleringsplanene innebærer at kommuneplanens arealdel 2025–2035 blir gjeldende plangrunnlag. Arealformålene videreføres i hovedsak som bolig, friområder, grønnstruktur og vegformål. Tiltak som allerede er godkjent påvirkes ikke, og nye tiltak må enten være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser eller avklares gjennom ny reguleringsplan.

Planforslaget innebærer ikke ny utbygging eller endret arealbruk, og utløser ikke krav om konsekvensutredning. Kommuneplanens bestemmelser vurderes å gi tilstrekkelige rammer for utnyttelse, høyder, byggegrenser, estetikk, universell utforming, barn og unges interesser, kulturmiljø samt risiko- og sårbarhetsforhold.

Oppheving av planene vurderes å gi et mer oppdatert, entydig og funksjonelt plangrunnlag, og bidra til enklere og mer forutsigbar byggesaksbehandling.

1.2 Reguleringsplaner som er foreslått opphevet

Plan-ID	Plannavn	Ikrafttredelse	Plantype
0529007	Roterudfeltet	19.06.1975	Eldre reguleringsplan
0529017	Åkersveenfeltet	02.04.1981	Eldre reguleringsplan
0529016	Rudi	16.01.1976	Eldre reguleringsplan
0529030	Furusetfeltet	16.02.1989	Eldre reguleringsplan
0529032	Roset skog	22.03.1990	Eldre reguleringsplan
0529023	Roksvoll	29.01.1985	Eldre reguleringsplan
0529009	Hellandfeltet	01.07.1977	Eldre reguleringsplan
0529010	Køllafeltet	16.08.1977	Eldre reguleringsplan
0529015	Hagenfeltet	09.04.1980	Eldre reguleringsplan
0529012	Kretafeltet	16.01.1978	Eldre reguleringsplan
0529022	Presteseterfeltet	13.09.1984	Eldre reguleringsplan
0529018	Solhaug-Breiskallengen	02.07.1980	Eldre reguleringsplan

1 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Kommunen har ansvar for å sikre at planverket er oppdatert og egnet som styringsverktøy, jf. plan- og bygningsloven § 3-2. De aktuelle reguleringsplanene er gamle og tilfredsstillende ikke dagens krav til faglige utredninger eller samfunnshensyn.

Planene gir i liten grad føringer som er tilpasset dagens faktiske situasjon eller kommunens ønskede utvikling. De er derfor vurdert som lite egnet for videre bruk, særlig som grunnlag for nye bygge- og anleggstiltak.

Formålet med planarbeidet er å rydde opp i utdatert planverk og sikre at gjeldende planer gir korrekte og forutsigbare rammer for arealbruk og byggesaksbehandling.

2.2 Planstatus

I dag er det de eldre reguleringsplanene som gjelder for områdene, men kommuneplanens arealdel går foran og gjelder dersom det er motstrid. Med motstrid gjelder forhold som er direkte i strid med ny plan, eller forhold som ikke er tilstrekkelig utredet i gammel plan. Eksempler på dette er byggegrense mot vassdrag, flom, ras og andre aktsomhetsområder, universell utforming, klima, matjordsplan m. fler.

Det er utarbeidet evalueringsskjemaer for aktuelle reguleringsplaner som foreslås opphevet som gir mer utfyllende informasjon om hver enkelt plan.

En reguleringsplan gjelder helt til den blir erstattet av en ny plan eller blir opphevet. For at planen skal være et godt verktøy i byggesaksbehandlingen, må den samsvare med dagens situasjon og den utviklingen kommunen ønsker framover.

Kommunen har ansvar for å holde planer oppdaterte, jf. plan- og bygningsloven § 3-2 første ledd. I tillegg sier § 12-4 femte ledd at kommunen må vurdere om privat reguleringsplan er nødvendig oppdatert dersom den er eldre enn ti år. Ingen av disse planene som foreslås opphevet er tilstrekkelig godt grunnlag for byggesaksbehandling, spesielt ikke for nybygg.

De aktuelle reguleringsplanene er gamle. Flere av dem beskriver verken dagens forhold eller ønsket utnytting av området. Dette gjør at tiltakshavere ofte må søke dispensasjon for nye tiltak.

Plangrunnlaget bør være klart og enkelt å tolke. Da fungerer det som et godt beslutnings- og informasjonsgrunnlag for tiltakshavere, naboer og andre berørte parter.

Overordna plan

[Kommuneplanens arealdel 2025-2035](#) (KPA) er den overordna planen. Her fastsettes hovedtrekkene i arealbruken i kommunen.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av kommunestyret 29.01.2026.

I KPA er planområdene i hovedsak avsatt til boligformål (nåværende), samt friområder, LNF, grønnstruktur og vegformål.

Det er reguleringsplanene som styrer grad av utnyttning, men KPA gjelder foran når det gjelder garasjestørrelser (dersom det er innenfor utnyttelsen i reguleringsplan). KPA har en utnyttelse på 30%, noe som er høyere enn alle reguleringsplanene som er foreslått opphevet. De fleste planene som foreslås opphevet har en utnyttelse på 20%.

2.3 Planprosessen

Planprosess og medvirkning

Oppheving av reguleringsplanene krever samme saksbehandlingsprosess som utarbeidelse av ny plan.

Ved fasene oppstart, høring og vedtak vil berørte parter varsles. Det vil bli politisk behandling i Utvalg for teknisk drift og plansaker for høring og vedtak, samt at sluttbehandling (vedtak) vil gå til Kommunestyret.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 16.02.2026 gjennom annonsering og brev, og det var anledning å komme med merknader. Merknadsfristen var satt til 23.03.2026. Det ble annonsert og avholdt åpent plankontor for «drop-in» spørsmål eller henvendelser 06.03.2026, der var også byggesak representert.

Etter fristen for merknader ift. varsel om oppstart var gått ut, har administrasjonen satt i gang å vurdere alle innkomne merknader og nærmere utrede de konkrete konsekvensene av å oppheve de ulike planene.

Veien videre

Vurdering av merknadene og beskrivelsen av konsekvensene av oppheving legges fram for politisk behandling.

Etter dette, blir forslaget lagt ut på høring, dersom det blir politisk vedtak for det. Under høringen vil det på nytt være mulig å komme med merknader til planforslaget. Høring vil kunngjøres ved brev til berørte parter og annonseres i avis og på kommunens hjemmeside/sosiale medier. Planforslaget vil legges ut på høring i minst 6 uker som er lovkravet i plan- og bygningsloven.

Etter høring vil administrasjonen vurdere alle innkomne merknader og vurdere om planforslaget må endres etter høring og merknader. Administrasjonens innstilling legges deretter frem for endelig politisk behandling og vedtak (Utvalg for teknisk drift og plansaker og Kommunestyret). Det endelige vedtaket vil deretter kunngjøres ved brev til berørte parter og annonseres i avis og på kommunens hjemmeside. Det vil være mulig å klage på vedtaket.

2.4 Vurdering av krav til konsekvensutredning (KU)

Oppheving av reguleringsplanene utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2. Planforslaget innebærer ikke ny utbygging, endret arealbruk eller nye tiltak.

Oppheving vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltak i områdene vil fortsatt være underlagt kommuneplanens arealdel og gjeldende regelverk.

3 Planområdene – dagens situasjon

De eldre reguleringsplanene som foreslås opphevet er i all hovedsak ferdig utbygget.

Unntakene for ferdig utbygd er Solhaug-Breiskallengen (6 daa ubebygd areal) og Åkersveenfeltet (5 tomter, alle innenfor støy/aktsomhet flom). (Roset skog har 1 tomt ubebygd).

Disse reguleringsplanene har til felles at de har avvik på hva reguleringsplanen har som rammer, og hva som faktisk er situasjonen i dag. I stor grad er dette knyttet opp til garasjer og størrelse, samt utnyttingsgraden på eiendommene.

I reguleringsplanene er områdene i hovedsak regulert til boligbebyggelse, friområder, grøntstruktur, friområder og vegareal. Det vises til [evalueringsskjema](#) for mer informasjon om de aktuelle planområdene.

KPA supplerer eldre reguleringsplaner og gjelder foran ved motstrid eller mangler. For disse eldre reguleringsplanene er det ikke utredet for eksempel flom, støy, overvann mm.

Det betyr at det ville vært krav om risiko- og sårbarhetsanalyse, utredning av støy, overvann og flom der det er aktuelt. Uavhengig av om reguleringsplanene oppheves, ville det blitt stilt krav om ny reguleringsplan eller full endring av eksisterende reguleringsplan for å kunne gjennomføre tiltak.

For mindre tiltak som ikke ville krevd oppdatering av reguleringsplan eller utarbeidelse av ny, vil kommuneplanens bestemmelser være gode rammer, og gi romsligere muligheter innenfor eiendommene enn i dag.

De reguleringsplanene som ikke er fullt utbygd, beskrives nedenfor. Det som er felles for disse reguleringsplanene er at de er ikke oppdaterte i forhold til de krav en reguleringsplan har i dag. Det mangler ivaretagelse av støy, flom, overvann mm. Det ville derfor blitt stilt krav om oppdatert reguleringsplan for tiltak i størrelsesorden som nye boliger, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 femte ledd:

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter [§ 12-11](#), ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

Solhaug-Breiskallengen:

Innenfor reguleringsplanen Solhaug-Breiskallengen er et ubebyggt område, regulert til bolig (Fig.1). Området er avsatt til bolig i KPA, og omfattes i stor grad gul støysone.

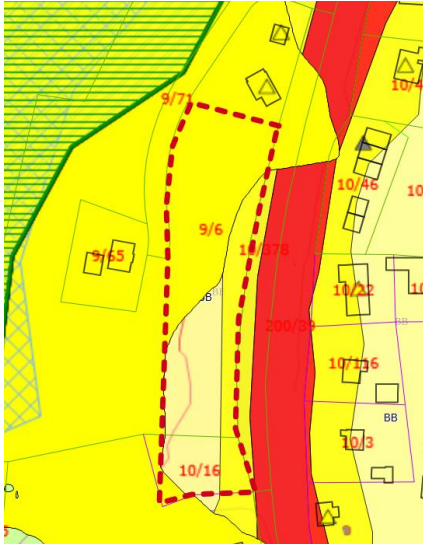


Fig. 1 viser ubebyggt området innenfor Solhaug-Breiskallengen

Reguleringsplanen er fra 1980 og er ikke oppdatert i forhold til støy, flom, overvann mm. For Solhaug-Breiskallengen betyr dette at utvikling av disse ubebygde boligeiendommene ville utløst krav om full oppdatering av reguleringsplanen i tråd med dagens krav.

Roset skog:

Reguleringsplanen for Roset skog (Fig.3) er i strid med KPA (Fig. 2):



Fig. 2 viser Roset skog avsatt i KPA



Fig. 3 viser reguleringsplanen fra 1990

Reguleringsplanen er fra 1990. Det betyr at det ville bli vurdert om planen trengs oppdatering/endring ved søknad om tiltak som for eksempel nye boenheter.

4 Beskrivelse av planforslaget og virkninger

Det foreslås å oppheve de eldre reguleringsplanene. Dette medfører at man tar bort de eldre reguleringsplanene som plangrunnlag for de aktuelle eiendommene innenfor planområdene. Etter oppheving vil nye byggetiltak innenfor planområdene behandles etter plangrunnlaget i overordnet plan, kommuneplanens arealdel, inntil eventuell ny reguleringsplan er utarbeidet og vedtatt. Det vil ikke være krav om utarbeidelse av reguleringsplan for tiltak som er i tråd med KPA § 2.2.1:

§ 2.2 Boligbebyggelse – arealformål bolig

§ 2.2.1 Bestemmelser til bebygd boligeiendom – arealformål bolig nåværende (Pbl § 11-10) Bygningsmessige tiltak på boligeiendom

- A. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % av tomteareal. De generelle kravene til parkering i § 2.1.3 gjelder
- B. Samlet bebygd areal (BYA) per tomt skal ikke overstige 400 m²
- C. Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, skal bygg utformes slik at bygningen ikke fremstår som avvikende med hensyn til bygningsform/takform, volumer og byggehøyder i forhold til den omkringliggende bebyggelsen. De generelle bestemmelsene om byggeskikk og estetikk i § 1.21 gjelder
- D. For eksisterende bygninger med helhetlig stilart skal tilbygg og påbygg underordne seg det som var tidsriktig for stiltype
- E. Det kan tillates maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasjer/uthus/carport er 70 kvm, så langt tiltaket ikke strider imot bokstav F. Maksimal mønehøyde på garasje er 5 meter, maksimal gesimshøyde er 3 meter. Dette fra planert terreng. Det er ikke tillatt med areal for varig opphold i garasje/uthus. Plassering av hanebjelke medregnes ikke, innvendig takhøyde regnes uavhengig av hanebjelke
- F. Frittstående garasjer og uthus skal klart underordne seg bolig/hovedhus når det gjelder volum, form og høyder, jf. § 10 (begrep klart underordnet)
- G. Garasjer og uthus kan ikke ha innlagt vann/avløp
- H. Takterrasser er ikke tillatt
 - I. Den ubebygde delen av tomte kan ikke brukes til lagring
- J. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen.
Det skal vurderes underetasje der høydeforskjellen innenfor bygningskroppen overstiger 1,5 meter
- K. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig grønstruktur blir bevart. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og skjæringer skal revegeteres

Retningslinje for bebygd boligeiendom:

- A. For boligeiendommer som ligger innenfor 100 meter fra Einaffjorden og Hunnselva, skal ingen nye tiltak komme nærmere vann og vassdrag enn dagens bygningsmasse jf. § 1.4.1.
- B. Klart underordnet når det gjelder garasje/uthus betyr at disse byggene bør være mindre enn hovedbygning i areal, volum og høyde. Garasje/uthus bør ikke dominere visuelt, den bør oppleves som sekundærbygning. Plasseringen bør ikke konkurrere med hovedhuset i uttrykk eller plassering.
- C. Dersom garasjen overstiger 50 kvm, er det krav om 4 meter til eiendomsgrense.
- D. For bokstav E som gjelder planert terreng, måles mønehøyde der mønet er høyest.

Videre i dette kapittelet synliggjøres virkningene av oppheving av de eldre planene.

4.1 Fremtidig arealbruk

Konsekvensen av å oppheve de foreslåtte reguleringsplanene er at eiendommene innenfor planområdene blir uregulerte. Det er ikke planlagt ny regulering av områdene eller nye byggetiltak i denne saken. Det er heller ikke pågående reguleringsplaner under arbeid i de aktuelle områdene.

Ved oppheving av de eldre reguleringsplanene innebærer dette at regulert arealformål (Fig. 5) bortfaller. Arealbruken fastsettes dermed i KPA (Fig. 6). I hovedsak er områdene som er bebygget i dag avsatt til boligformål i KPA. Det gjelder også friområder, vegger mm.



Fig. 5 viser arealformål i eldre reguleringsplan

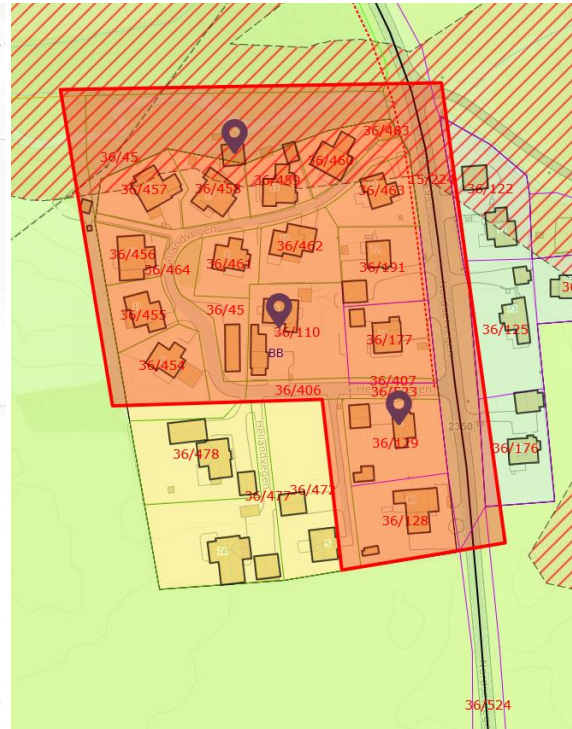


Fig. 6 viser samme område i kommuneplanens arealdel

4.2 Rammer for eiendommene og arealbruk

Rammene for bebygd boligeiendommer er satt i kommuneplanens arealdel § 2.2.1, den sees i sin helhet på forrige side. Under sees de viktigste temaene på, det kan være bestemmelser utenom § 2.2.1 som også er gjeldene for tiltak på eiendommene.

Utnyttelsesgrad

Det er i kommuneplanens areal satt rammer for utnyttelsesgrad for eksisterende boligeiendommer som er uregulerte. Utnyttelsesgraden er 30% BYA, men samlet bebygd areal (BYA) per tomt skal ikke overstige 400 m². Det kan tillates maksimalt bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA) for frittliggende garasjer/uthus/carport er 70 kvm. Garasje/uthus skal være klart underordna bolighuset.

Intensjonen med bestemmelsen er å hindre at tomtene blir for tett bygget, og sørger for gode utearealer, lysforhold og bokvalitet. Det tillates inntil 70 m² for garasje eller uthus, men disse skal være mindre og tydelig underordnet boligen. Hensikten er å ta vare på områdets karakter, sikre likebehandling og gi forutsigbare rammer for alle som ønsker å bygge på eiendommen sin.

Byggegrense mot veg

Byggegrense langs kommunale veger og kommunale gang- og sykkelveger er 15 meter. Det er planbestemmelse § 1.4.3 som omhandler byggegrenser mot veg.

Bestemmelsen om en byggegrense på 15 meter mot kommunale veger og kommunale gang- og sykkelveger har som formål å sikre trafiksikkerhet, god arealdisponering og forutsigbar utvikling langs vegnettet. Avstanden skal bidra til trygg ferdsel, redusert konflikt mellom bygg og infrastruktur, og gi kommunen nødvendig handlingsrom både i dag og ved framtidige behov.

Høyde

Det er plan- og bygningslovens bestemmelser til høyde som er gjeldene. Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd har føringer om maksimal gesimshøyde på 8 meter, og maksimal mønehøyde på 9 meter.

Når det gjelder garasje har kommuneplanens bestemmelse § 2.2.1 bokstav E rammer for høyder på garasje/uthus på maksimal mønehøyde på 5 meter og gesimshøyde på 3 meter. Dette er fra planert terreng.

Krav til utforming og plassering

Krav til utforming av tiltak er fastsatt med hjemmel i pbl. § 29-1 som sier at ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

I tillegg stiller kommuneplanen krav til utforming og estetikk gjennom bestemmelsene §§ 2.2.1 og 1.21.

§ 2.2.1 stiller krav i bokstav J om at utforming og plassering av bygninger og anlegg skal være tilpasset eksisterende terreng. Videre skal valg av utforming og plassering medføre så lite behov for tilpasninger av terreng med skjæringer, fylling og murer som mulig. Høydeforskjeller på tomten skal tas opp i bebyggelsen. Se hele bestemmelsen på side 10.

§ 1.21 stiller krav om helhetlig estetisk kvalitet, samspill med områdets karakter, hensyn til eksisterende bygningsvolumer, terrengtilpasning og arkitektfaglig vurdering der det er nødvendig.

Universell utforming

Når det gjelder universell utforming har kommuneplanens § 1.6 krav om at alle nye boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsparti.

Plankrav

Det er ikke krav om utarbeidelse av reguleringsplan for tiltak som er i tråd med KPA bestemmelse § 2.2.1 (side 10 i dette dokument). Videre er det i KPA bestemmelse § 1.3 bokstav F unntak for plankrav for fortetting med inntil to nye boenheter, dersom de oppfyller bestemmelsens

retningslinjer, kan dispensasjon vurderes:

- F. Det kan gis dispensasjon ved fortetting med inntil to nye boenheter innenfor eksisterende byggeområde for bolig, dersom følgende vilkår er oppfylt:
1. Fortetting skal være i tråd med *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune, kap. 3*
 2. Det skal være tilstrekkelig utearealer jf. § 2.1.4, dette gjelder både nye og eksisterende boliger
 3. Avkjørselstillatelse til offentlig veg skal være gitt
 4. Arealet skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold, ligge i rød støysone eller berøre dyrka mark
 5. Det skal gjøres en arkitektfaglig vurdering som belyser kriteriene gitt i kap. 3.3 i *Fortettingsstrategi for Vestre Toten kommune*
 6. Unntaket for plankrav gjelder gjennom dispensasjon innenfor arealbruksstrategiene for Raufoss (Sone 3), Eina, Bøverbru og Reinsvoll
 7. Arealet kan ikke være omfattet av hensynssoner for flom eller skred, med mindre det ikke er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet.

Barn og unges interesser

Det er viktig å ivareta barn og unges interesser, og dermed er det viktig å videreføre lekeplasser, friområder og andre uteoppholdsarealer.

Ved å oppheve reguleringsplanene vil regulerte lekeplasser/friarealer ivaretas gjennom kommuneplanens arealformål. Alle arealer har offentlig friområde/lekeplass som formål i reguleringsplanene, dette ligger videreført i kommuneplanens arealdel for de aller fleste arealer, og de er dermed sikret videre.

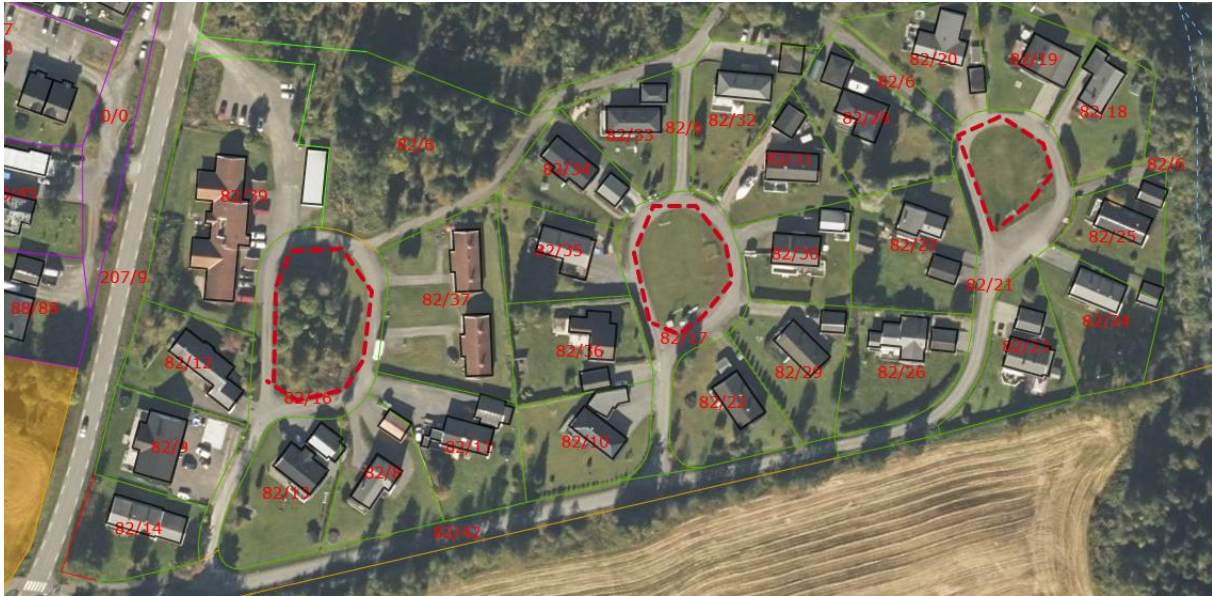
De planene det ikke er sikret videre for alle arealer er Hellandfeltet, Hagenfeltet og Solhaug-Breiskallengen.

For Hellandfeltet er det Helland velforening som eier lekearealer, det ligger med boligformål i KPA. Området det gjelder vises nedenfor:



Det er ikke heldig at formålet ikke ivaretas i KPA. Ulempene ved å beholde en gammel og utdatert plan vurderes til å være større enn planmessig tap av formålet friområde. Det bør prioriteres å legge inn arealet i KPA ved neste revisjon.

For Hagenfeltet gjelder arealene «rundkjøringene», der er det regulert til felles lekeområde, i KPA er de avsatt som boligformål:



Vestre Toten kommune eier arealene, det er også byggegrense langs veg på 15 meter. Dermed anser kommunen arealene som sikret ved at det ikke kan bebygges.

Solhaug-Breiskallengen er et lekeareal som er regulert i planen ikke sikret i KPA (boligformål). Det er en reguleringsplan under arbeid som regulerer og sikrer lekeplassen videre.

Kulturmiljø

De aktuelle planområdene regulerer ikke hensyn til kulturvern. Overordna KPA sikrer kulturverdier bedre enn de eldre reguleringsplanene.

Det er kun innenfor Solhaug-Breiskallengen det er registrert SEFRAK. Det er flere gule og et rødt SEFRAK. Reguleringsplanen ivaretar ikke disse i bestemmelsene. Kommuneplanens § 1.16 sikrer kulturminner og kulturmiljøer. Blant annet er det følgende rammer:

- E. Før kommunen kan gi tillatelse til rivning av bygg som kommunen anser som verneverdig, skal det foreligge en antikvarisk tilstandsrapport som dokumenterer verneverdi og den tekniske tilstanden til bygget.
1. Rapporten skal foreligge som tilleggsutredning til reguleringsplan i de tilfelle rivning av verneverdig bygg er tema i reguleringsprosessen.
 2. Den antikvariske tilstandsdokumentasjonen skal inneholde dokumentasjon om:
 - Bygningens form/arkitektur
 - Bygnings- og bebyggelsehistorie
 - Kulturhistorie
 - Bevaringstilstand (= antikvarisk tilstand)
 - Teknisk tilstand
 - Bruksmessig tilstand
 3. Ved utarbeidelse av antikvariske bygningsdokumentasjonen, skal det benyttes fagpersoner som innehar nødvendige dokumenterte disipliner eller kan samarbeide med fagpersoner som utfyller disiplinene.

Retningslinje for kulturminner og kulturmiljøer:

Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade. Ved søknad om rivning av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

Risiko- og sårbarhet

Aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold er ikke avklart i de eldre reguleringsplanene, og planene inneholder dermed ikke bestemmelser som sikrer mot eventuell risiko eller sårbarhet.

Reguleringsplan	Berøres av hensynssoner?	Ivaretas i reguleringsplan?
Roterudfeltet	Støy, aktsomhetsområde flom	Nei
Åkersveenfeltet	Støy, aktsomhetsområde flom	Nei
Rudi	Støy	Nei
Furusetfeltet	Aktsomhetsområde flom	Nei
Roset skog	Støy, aktsomhetsområde flom	Nei
Roksvoll	Støy, aktsomhetsområde flom	Nei
Hellandfeltet	Støy, aktsomhetsområde flom	Nei
Køllafeltet	Aktsomhetsområde flom	Nei
Hagenfeltet	Støy, aktsomhetsområde flom	Nei
Kretafeltet	Støy, aktsomhetsområde flom	Nei
Presteseterfeltet	Støy, aktsomhetsområde flom	Nei
Solhaug-Breiskallengen	Støy, aktsomhetsområde flom	Nei

Kommuneplanen ivaretar hensynssoner gjennom kart og bestemmelser:

§ 7.1.2 Støysoner (H210, H220 og H290) (Pbl § 11-8 bokstav a)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442⁸ eller nyere, skal legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysoner, jf. T-1442. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, skoler, barnehager, helsehus og institusjoner. Ved tiltak innenfor gul støysoner skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

§ 7.1.3 Faresone flomfare (H320) (Pbl § 11-8 bokstav a)

- A. Bygge- og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2 eller F3 tillates ikke, med mindre sikkerhet mot 200årsflom/1000-årsflom med 40 % klimapåslag kan dokumenteres. Sikringstiltak skal avklares i reguleringsplan.

- B. For mindre tiltak innenfor områder med eksisterende boligbebyggelse skal sikringstiltak dokumenteres i byggesaken.
- C. For Einafjorden er det utredet reell flomfare, denne går på kote 400,18.
- D. Det tillates tiltak knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg som er unntatt søknadsplikt etter pbl.

Retningslinje for bokstav D:

Unntaket er knyttet til tiltak jf. SAK 10 § 4-3, andre ledd, bokstav b.

Retningslinje for flomfare:

Med mindre tiltak menes bygninger som verken har samlet bruksareal eller bebygd areal over 50 m² og andre mindre tiltak som ikke kan måles etter Norsk Standard NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger, jf. TEK § 6-4.

Det vurderes av kommunen at risikoer og sårbarheter ivaretas bedre gjennom kommuneplanens arealdel, enn reguleringsplanene.

4.3 Konsekvenser av opphevelsen

Positive konsekvenser

Mer oppdatert og entydig plangrunnlag

Oppheving av de eldre reguleringsplanene innebærer at kommuneplanens arealdel blir styrende. Kommuneplanen er nyere, bedre utredet og bygger på gjeldende lovverk og nasjonale krav, blant annet knyttet til støy, flom, overvann, universell utforming, barn og unges interesser og klima. Dette gir et mer relevant og tidsriktig plangrunnlag enn dagens planer fra 1970–1990-tallet. Kommuneplanen rulleres også jevnlig, noe som gir oppdaterte bestemmelser.

Forenkling og mer forutsigbar byggesaksbehandling

De gjeldende reguleringsplanene samsvarer i stor grad ikke med faktisk utbygd situasjon, særlig når det gjelder utnyttelsesgrad, plassering og størrelse på garasjer. Dette har ført til behov for dispensasjoner. Ved oppheving vil byggesaker kunne behandles direkte etter kommuneplanens bestemmelser, noe som gir enklere, mer effektiv og mer forutsigbar saksbehandling for både kommune og tiltakshavere.

Bedre ivaretagelse av samfunnshensyn

Kommuneplanen ivaretar hensynssoner for blant annet flom, støy og annen risiko, som i liten eller ingen grad er vurdert i de eldre reguleringsplanene. Oppheving bidrar dermed til bedre ivaretagelse av sikkerhet, helse og miljø.

Likere behandling av eiendommer

Ved at samme overordnede plan gjelder for flere områder, reduseres forskjellsbehandling som følge av svært ulike og utdaterte reguleringsbestemmelser. Dette styrker hensynet til likebehandling og tillit til plan- og byggesaksforvaltningen.

Ingen ny arealbruk eller ny utbygging

Opphevingen medfører ikke endret arealformål eller åpning for ny utbygging utover det som allerede følger av kommuneplanens arealdel. Tiltak som allerede er godkjent blir ikke berørt.

Negative konsekvenser

Redusert detaljstyring på reguleringsplannivå

Ved oppheving faller detaljerte reguleringsbestemmelser om blant annet byggehøyder, byggegrensener og plassering bort. Dette kan oppleves som mindre konkrete rammer for enkelte grunneiere og naboer, selv om kommuneplanen og plan- og bygningsloven gir overordnede føringer.

Økt bruk av kommuneplanbestemmelser og skjønn

I noen saker kan overgangen til kommuneplan som plangrunnlag gi større rom for skjønn, særlig knyttet til estetikk, tilpasning til eksisterende bebyggelse og plassering. Dette stiller krav til konsekvent praksis og god begrunnelse i byggesaksbehandlingen.

Byggegrense mot veg kan gi flere dispensasjonssaker

Der regulert byggegrense i reguleringsplan bortfaller, gjelder generell byggegrense på 15 meter mot kommunal veg. Dette kan i enkelte tilfeller føre til økt behov for dispensasjon, særlig for garasjer og mindre tiltak.

Enkelte fri- og lekearealer ikke fullt ut sikret i kommuneplanen

For noen planområder er regulerte leke- og friarealer ikke videreført som eget formål i

kommuneplanens arealdel. Selv om arealene i praksis fortsatt er lite aktuelle for utbygging (kommunalt eierskap, byggegrenser mv.), innebærer dette en svakere formell sikring enn i reguleringsplan.

4.4 Oppheving – juridisk og økonomisk

Adgangen til å oppheve reguleringsplaner følger av plan- og bygningsloven § 12-14. Kommunene har en vid adgang til å oppheve eller endre vedtatte planer. Det stilles ingen materielle rettslige vilkår, og vurderingen beror i hovedsak på hensyn knyttet til arealbruk. Hensynet til den enkelte grunneier eller tiltakshaver er i utgangspunktet underordnet.

Juridisk sett står kommunene fritt til å oppheve eller endre reguleringsplaner, basert på lokalpolitiske prioriteringer. Jussens rolle begrenser seg i hovedsak til kravene til forsvarlig saksbehandling, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Høyesterett har ved flere anledninger slått fast at kommuner som hovedregel kan endre eller oppheve planer uten å pådra seg erstatningsansvar. I Barka-dommen (Rt. 2007 s. 281) uttalte Høyesterett:

«Både valg av reguleringsformål og hvilke områder som omfattes av reguleringen, faller inn under forvaltningens frie skjønn, og er således i utgangspunktet ikke gjenstand for domstolsprøving.»

Overfor private utbyggere kan kommunen unntaksvis bli erstatningsansvarlig for bortkastede prosjekteringsutgifter, jf. Rt. 1994 s. 813. Følgende vilkår må da være oppfylt:

- Utgiftene må være pådratt innenfor rammen av en avsluttet reguleringsprosess
- Kommunen må ha foretatt en formell reguleringsendring som tiltakshaver ikke med rimelighet kunne forutse
- Tapet må være ikke uvesentlig

Oppheving av de aktuelle reguleringsplanene vurderes ikke å medføre erstatningsansvar for kommunen. Planene er svært gamle, og det ville uansett vært nødvendig med endring eller utarbeidelse av ny plan ved utvikling av de ubebygde arealene (Solhaug–Breiskallengen og Åkersveenfeltet).

Videre kan kommuneplanens bestemmelse § 1.3 bokstav F gi de ubebygde tomtene innenfor Åkersveenfeltet romsligere rammer enn det som følger av gjeldende reguleringsplaner.

5 Konklusjon

De reguleringsplanene som foreslås opphevet er gamle og i liten grad egnet som styringsverktøy etter dagens krav og faktiske situasjon. De gir mangelfulle og til dels misvisende rammer for byggesaksbehandling, og fører til et omfattende behov for dispensasjoner.

Ved å oppheve planene og legge kommuneplanens arealdel til grunn, oppnår kommunen et mer oppdatert og helhetlig plangrunnlag som ivaretar gjeldende lovverk, samfunnshensyn og kommunale mål for arealutvikling. Hensyn til estetikk, bokvalitet, trafikkikkerhet, barn og unge, kulturmiljø og risiko- og sårbarhet vurderes å være bedre ivare tatt gjennom kommuneplanens bestemmelser enn gjennom de eldre reguleringsplanene.

Oppheving vurderes ikke å medføre økonomiske eller rettslige konsekvenser av betydning for kommunen. Samlet sett vurderes planforslaget å være hensiktsmessig og i tråd med kommunens ansvar for å holde planverket oppdatert og egnet for videre forvaltning.