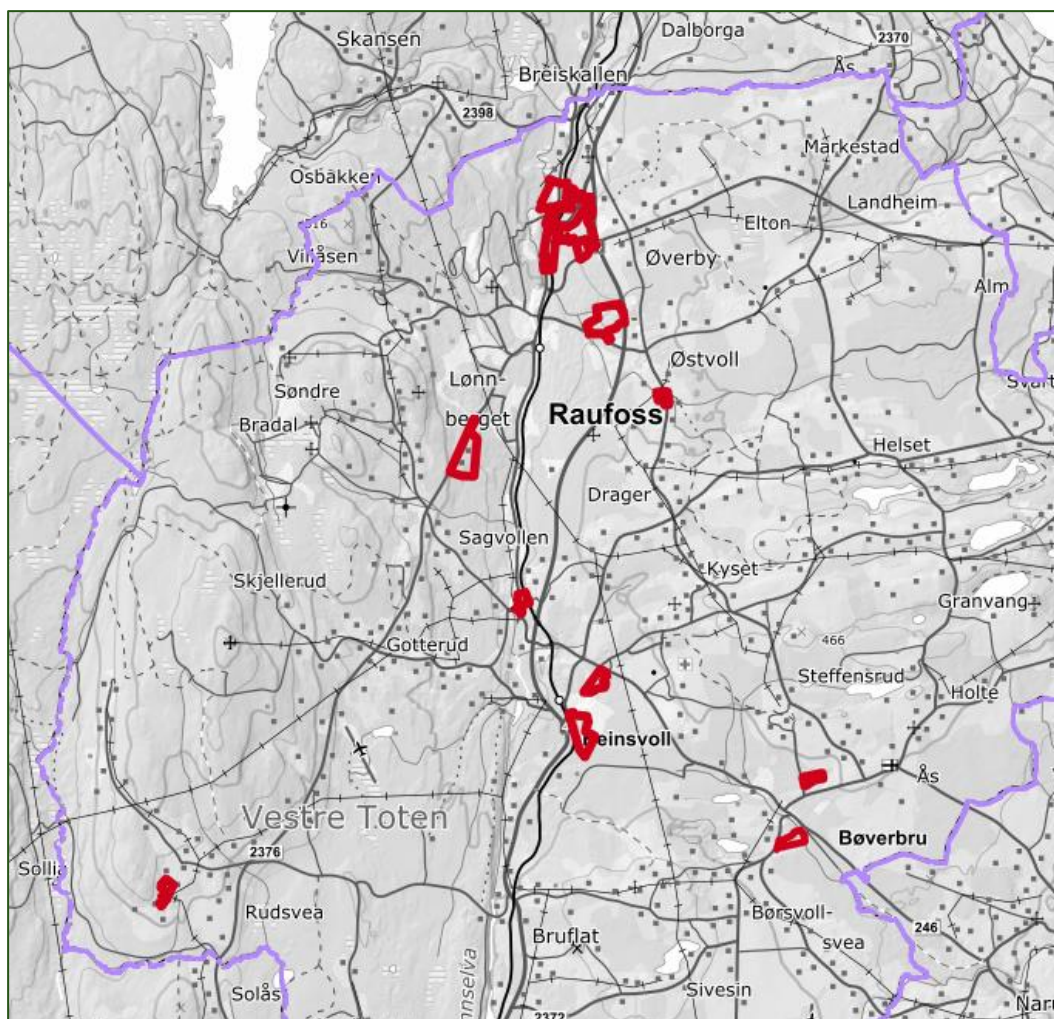




# Merknadsbehandling

## Oppheving av eldre reguleringsplaner



<b>1</b>	<b>MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART .....</b>	<b>3</b>
1.1	INNLANDET FYLKESKOMMUNE .....	3
1.2	BANE NOR SF .....	3
1.3	KAKO BYGG MANAGEMENT AS.....	4
1.4	BJØRN FRØSAKER.....	4
1.5	KAY ROBIN KRISTIANSEN - SOLHAUG-BREISKALLENGEN .....	4
1.6	TROND ARE OG MONICA LØKKEN - ÅKERSVEENFELTET .....	6

# 1 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART

## 1.1 Innlandet fylkeskommune

23.03.2026

Innlandet fylkeskommune har sendt innspill til alle planene det foreslås å oppheve. Innspillet er likelydende for alle.

Fylkeskommunen synes det er positivt at det gjøres et arbeid for å rydde opp i eldre reguleringsplaner og reguleringsplaner uten juridisk gyldighet eller som ikke gir kommunen et godt styringsverktøy.

Videre gjør de kommunen oppmerksomme på at når et område ikke inngår i en vedtatt reguleringsplan, er det veglovens bestemmelser som gjelder i forhold til byggegrenser og avkjørster. Eventuelle fremtidige tiltak som er i strid med byggegrense eller medfører nye eller utvidet bruk av avkjørster fra fylkesveg, må behandles av Innlandet fylkeskommune som vegmyndighet.

Dersom det skulle bli aktuelt å utarbeide en nye reguleringsplaner for områdene vil fylkeskommunen vurdere potensialet for funn av kulturminner, og et eventuelt behov for arkeologisk registrering.

**Kommunens vurdering og kommentar:** *Tas til orientering.*

## 1.2 Bane Nor SF

23.02.2026

Planen regulerer bl.a. en ikke utbygd veiforbindelse over jernbanen. Jernbanen er ivaretatt med baneformål i kommuneplanens arealdel langs hele planområdet. Bane NOR har derfor ingen vesentlige merknader til en eventuell oppheving av reguleringsplan for Åkersveenefeltet.

Solhaug-Breiskallengen:

I reguleringsplanen er store deler av arealet mellom Storgata og Gjøvikbanen regulert til trafikkdel, skråning, jernbane. Slik vi forstår det legger ikke dette formålet til rette for bebyggelse. Helt sør i det regulerte området erstattes dette av et smalt areal avsatt til sentrumsformål mellom veg og jernbane (gbnr 12/194 og del av 12/30), og helt nord kommer boligformål nærmere jernbanen. Bane NOR mener formålet trafikkdel, skråning, jernbane legger opp til en avstand mellom jernbanen og bebyggelsen som kan bidra til å ivareta hensyn til sikkerhet på jernbanen og støytfordringer fra jernbanen. Jernbaneeiendommen er imidlertid avsatt til baneformål i nesten hele boligområdet. I tillegg vil bebyggelse i de aktuelle områdene kunne styres både gjennom vedtak etter plan- og bygningsloven og jernbaneloven § 10. Med bakgrunn i dette kan Bane NOR akseptere at planen oppheves

**Kommunens vurdering og kommentar:** *Tas til orientering.*

### 1.3 Kako Bygg Management AS

20.02.2026

Kako Bygg Management AS ønsker at kommunen regulerer for fortetting i tråd med deres ønsker for Beitevegen 2 og 4 (Åkersveenfeltet).

**Kommunens vurdering og kommentar:** *Kommunen har varslet oppstart av planarbeid med hensikt i å oppheve reguleringsplanen, ikke regulere på nytt. Kako Bygg Management AS har fått utdypende svar i eget brev av 02.03.2026.*

### 1.4 Bjørn Frøsaker

06.03.2023

Frøsakers merknad omhandlet eierforhold 39/13 og spørsmål om det var noe ved planarbeidet som påvirket han som boligeier.

**Kommunens vurdering og kommentar:** *Merknaden er svar ut i eget brev, der bekrefter kommunen at det er Vestre Toten kommune som eier 39/13 og at det ikke er endringer som påvirker hans eiendom negativt. Det er utdypet at det er kommuneplanens bestemmelser som vil få virkning og at den har romsligere rammer enn dagens reguleringsplan for Roksvoll.*

### 1.5 Kay Robin Kristiansen - Solhaug-Breiskallengen

09.03.2026

1. Kristiansen mener at oppheving av reguleringsplanen for Solhaug-Breiskallengen vil medføre en uforholdsmessig svekkelse av rettslig forutsigbarhet og utviklingsmuligheter, uten at kommunen har dokumentert et tilstrekkelig saklig behov for å fjerne gjeldene reguleringsplan.

**Kommunens vurdering og kommentar:** *Selv om reguleringsplanen formelt sett har rettsvirkning så lenge den gjelder, svekkes den rettslige forutsigbarheten betydelig når planen er svært gammel, utarbeidet etter tidligere lovverk og ikke lenger fungerer som et egnet styringsverktøy. Grunneier kan ikke ha en berettiget forventning om at en reguleringsplan fra 1970-/1980-tallet skal bestå uendret, særlig når området i all hovedsak er utbygd og nyere kommuneplan ivaretar arealformål og relevante hensyn.*

2. Videre skriver Kristiansen at dersom kommunen vil oppheve en reguleringsplan som fortsatt danner rettslig rammer for private eiendommer, må kommunen kunne dokumentere konkret:

- Hvilke problemer dagens plan faktisk skaper (for hvilke eiendommer og på hvilken måte)
- Hvorfor disse problemene ikke kan løses ved en revisjon/tilpasning framfor full oppheving
- Hvilke konkrete rettsvirkninger oppheving får for eiendommer som fortsatt har utviklingspotensialet, herunder eiendom 9/6

**Kommunens vurdering og kommentar:** *Oppheving av reguleringsplan er et planvedtak som forutsetter en saklig og helhetlig vurdering. Kommunens vurdering bygger på gjennomført plangjennomgang, der det er vurdert om reguleringsplanen fortsatt fungerer som et egnet plangrunnlag. Det ligger innenfor kommunens faglige skjønn.*

*Bakgrunnen for forslaget om oppheving er ikke bare planens alder, men at planen har mangelfulle og foreldede bestemmelser, i praksis ikke følges for nyere tiltak, og i liten grad samsvarer med gjeldende kommuneplan og dagens plan- og bygningslovverk. Disse forholdene gjelder generelt for planområdet.*

3. Kristiansen viser til at eiendom 9/6 er innrettet med sikte på videre utvikling, og at det er tilrettelagt for vann og avløp. Videre skriver Kristiansen:

En oppheving vil kunne flytte eiendommens videre utvikling fra en situasjon med reguleringsplanmessig forankring til en situasjon hvor tiltak i større grad må vurderes etter mer generelle kommuneplanbestemmelser og/eller dispensasjoner. Kommunen har selv varslet at kommuneplanens arealdel vil overta som styringsgrunnlag ved oppheving. Dette rammer særlig eiendommer hvor det fortsatt er naturlig å vurdere fortetting/tiltak, fordi investeringshorisonten er langsiktig og forutsetter forutberegnelighet.

**Kommunens vurdering og kommentar:** *Kommunen er kjent med at det er etablert teknisk infrastruktur for vann og avløp på gnr. 9 bnr. 6, dette ble utbygd i 1975 og er en del av hovedledningen til Breiskallen renseanlegg.*

*Samtidig gir verken eksisterende reguleringsplan eller teknisk tilrettelegging en rettskravssituasjon for videre utbygging.*

*Etter oppheving vil eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel. Kommunen vurderer derfor at oppheving ikke innebærer bortfall av eksisterende utviklingsmuligheter, men at vurderingsgrunnlaget endres. Det ville uansett i dag vært krav om endring/ny reguleringsplan dersom området skulle utvikles, ettersom reguleringsplanen er for utdatert og ikke ivaretar de hensyn den skal som for eksempel overvann, flom, støy mm.*

4. Kristiansen skriver:

Kommunen anfører at "arealformålene er ivaretatt i kommuneplanen" Likevel viser evalueringen at området i ny kommuneplan er fordelt på LNF, eksisterende boligformål, grønnstruktur og vegformål, og at flomfare er håndtert som hensynssone i kommuneplanen Dette understreker at oppheving kan gi mer uavklart rettsstilling for enkelte eiendommer: kommuneplanbestemmelser er generelle, og praktiseringen kan innebære større grad av skjønn. Som eksempel viser kommuneplanbestemmelsene regler for utnyttelse og utforming, blant annet BYA 30 % (med rammer) og flere detaljkrav til tilpasning/estetikk, samt begrensninger for garasjer/uthus. Når kommunen samtidig peker på at den gamle reguleringsplanen har en utnyttelsesgrad på 20 % og "utydelige bestemmelser", illustrerer det at utfordringen i realiteten gjelder innholdet i bestemmelsene – ikke nødvendigvis behov for full oppheving. Dersom kommunen mener dagens utnyttelsesgrad/rammer ikke er hensiktsmessige, er et mer treffende og forholdsmessig tiltak å oppdatere reguleringsbestemmelsene, eventuelt med innarbeiding av nye hensyn (som flomfare), fremfor å fjerne hele plangrunnlaget.

**Kommunens vurdering og kommentar:** *Kommunen er enig i at reguleringsplaner gir større detaljeringsgrad enn kommuneplan. I dette tilfellet vurderes kommuneplanens arealdel å gi tilstrekkelige rammer for videre forvaltning.*

*Områdene er i kommuneplan avsatt til eksisterende boligformål, vegformål, grønnstruktur og LNF-områder. Hensynssone flomfare er ivaretatt i kommuneplanen, noe som styrker beslutningsgrunnlaget sammenlignet med dagens reguleringsplan.*

5. Kristiansen mener kommunens begrunnelse i varsel om oppstart peker på at det er mest hensiktsmessig å revidere/modernisere reguleringsplanen. Han mener videre at å oppheve reguleringsplanen er et for grovt virkemiddel, da kommuneplanen ikke er like detaljert som reguleringsplanen.

**Kommunens vurdering og kommentar:** Kommunen har vurdert revisjon av reguleringsplanen, men finner dette lite hensiktsmessig sett opp mot planens begrensede gjenstående utbyggingspotensial og at området i all hovedsak er ferdig utbygd. Kommuneplanens arealdel gir allerede overordnede rammer for arealbruken.

Ved å revidere eldre reguleringsplaner vil kommunen bruke ressurser på å oppdatere plankart etter gjeldene digitale standard, utarbeide risiko- og sårbarhetsanalyse, planbeskrivelse og utarbeide nye bestemmelser, samt få vurdert og innarbeidet detaljerte nok støyanalyser, overvann – og flomutredninger. Dette vurderes ikke som aktuelt fra kommunens side, da kommuneplanens arealdel har tilstrekkelig nok føringer for området.

6. Kristiansen mener berørte grunneiere havner i en periode med mer uforutsigbar og skjønnsbasert styring når kommuneplanens arealdel skal gjelde, uten at det samtidig fremmes et konkret forslag til revidert regulering.

**Kommunens vurdering og kommentar:** Oppheving vurderes i sammenheng med nylig vedtatt kommuneplanens arealdel. Formålet er et mer samordnet og oppdatert plansystem. Kommuneplanen gjelder fullt ut som juridisk styringsgrunnlag ved oppheving.

7. Kristiansen setter krav til alternativvurdering og ber kommunen å stanse opphevingen i sin helhet.

Videre ber han kommunen å utarbeide en reell alternativvurdering for hans eiendom 9/6 som konkret viser hvilke muligheter som faller bort/endres ved oppheving, om eiendommen helt eller delvis blir påvirket av arealformål LNF/grønnstruktur i kommuneplanen, og hvordan kommunens mål kan ivaretas uten uforholdsmessig inngrep i eiendommens utviklingsmuligheter.

**Kommunens vurdering og kommentar:** Alternativet med revisjon er vurdert, men ikke anbefalt. Kommunen finner ikke grunnlag for eiendomsspesifikke konsekvensutredninger i denne saken, da vurderingen gjelder planens egnethet som generelt plangrunnlag.

8. Kristiansen ber om at hans merknader inntas i sakens dokumenter og omtales i saksframlegget til politisk behandling, samt gir en skriftlig redegjørelse for hvordan hans innspill er vurdert.

**Kommunens vurdering og kommentar:** Merknaden følger saken videre, som normalt. Det er sikret i plan- og bygningsloven og kommuneloven.

## 1.6 Trond Are og Monica Løkken - Åkersveenfeltet

22.03.2026

1. Løkken henviser til oversendte kartvedlegg og stiller spørsmål ved hva røde områder betyr, de blå linjene, hva som vil gjelde for områdene utenfor de markerte områdene og om endringen vil ha innvirkning på endringen som ble gjort for reguleringsplanen (beitevegen sør) i 2006.

**Kommunens vurdering og kommentar:**



*De røde områdene er de områdene reguleringsplanen Åkersveenfeltet gjelder. De blå linjene er andre reguleringsplaner, blant annet Beitevegen sør og riksveg 4.*

2. Videre har Løkken flere spørsmål knyttet til naboplanen, reguleringsplanen for Beitevegen sør. Disse spørsmålene er svart ut i eget brev.