



**Arkiv:** PLANID-023700600,  
PLANNAVN-Furulund,  
FA-L12, GBNR-92/199,  
HØRING-02.07.2021,  
TI-&13  
**Arkivsak:** 21/5524- 7  
**Saksbehandler:** Markus Forsberg  
**Dato:** 08.07.2021

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 21/101	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	19.10.2021

### Oppheving av 11 eldre reguleringsplaner vedtatt i perioden 1953-66.

#### Førstegangsbehandling

#### Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd legges følgende reguleringsplaner ut til offentlig ettersyn med forslag om oppheving:

- Furulund (30.06.53)
- Dal stasjonsområde (19.12.56)
- Eidsvang (20.10.58)
- Et område nordover fra Ladderudsmia, øst for riksveg 50 (20.10.58)
- Område mellom Nordre Wilberg boligområde og Vorma (05.01.59)
- Eiendommene Dalen Østre, gbnr. 123/29 m.fl. (05.01.59)
- Minnesund vest (26.08.59)
- Øst for riksveg 50 sydover fra Råholt samvirkelag med Fuglerudsteiet og nordre del av Råholtsmoen (31.10.60)
- Sundgården med omgivelser (02.09.61)
- Nygård (28.04.65)
- Nannestadvegen ved Dal over Finnstadtoppen til Dal samvirkelag (08.03.66)

#### Saksutredning:

##### 1. Saksopplysninger

#### Bakgrunn for saken

Saken gjelder oppheving av de 11 eldste daterte reguleringsplanene i Eidsvoll kommune som fremdeles har status som gjeldende planer og som kommunens bygningsmyndighet fremdeles må behandle nye byggesaker etter. Planene som ønskes opphevet er de eneste planene av sitt slag i kommunens planregister som vises med blyantstreker på kalkerpapir, da de er aldri blitt digitalisert i tråd med standard tegneregler for arealplaner.

Kommunestyret ga administrasjonen fullmakt til å igangsette denne prosessen med oppheving av gamle reguleringsplaner samtidig med at det ble fattet vedtak av ny kommuneplan i møte den 13. april 2021. Følgende tilleggsvedtak ble fattet 13. april:

«Det gis fullmakt til å igangsette et mindre planarbeid med sikte på å oppheve gamle utdaterte kommunedelplaner/reguleringsplaner jf. PBL § 11-17 og 12-14.»

Arbeidet med å oppheve de gamle kommunedelplanene er til orientering ikke blitt påstartet enda. Det vil bli fremmet egen politisk sak for oppheving av disse planene på et senere tidspunkt.

### **Prosess**

Administrasjonen sendte i brev datert 9.6.21 ut varsel til totalt 1452 berørte eiere og festere i områdene Minnesund, Eidsvoll sentrum, Eidsvoll Verk, Råholt, Nygård og Dal - om planlagt oppheving av 11 eldre reguleringsplaner. Offentlige instanser ble også tilskrevet i et annet brev. Begge varselbrevene er vedlagt saken. Varslingen ble også annonsert i Eidsvoll Ullensaker blad lørdag 11.6.21. Frist for uttalelse var 2. juli.

Brevene som grunneiere og festerne fikk tilsendt inneholdt en henvisning til kommunens hjemmeside for nærmere informasjon om saken. Innholdet som det ble vist til kan ses her:

<https://www.eidsvoll.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/horinger/gamle-horinger/varsel-om-oppheving-av-11-eldre-reguleringsplaner-vedtatt-for-1966/>

Reguleringsplanens bestemmelser og kart er tilgjengelig under de klikkbare lenkene som er sortert under hvert enkelt plannavn på overnevnte side. Bestemmelser og plankart i PDF er også tilgjengelig som vedlegg til saken med unntak av plankartene til «Området mellom Nordre Wilberg boligområde og Vorma», «Sundgården med omgivelser», «Nygård» og «Veg fra Nannestadvegen ved Dal over Finnstadtoppen til Dal samvirkelag» –PDF-kartene til disse planene er forsvunnet fra kommunens arkiver. PDF-kartene til «Dal stasjonsområde og Minnesund vest» er til orientering ikke fullkomne, og reflekterer kun det materialet kommunen er i besittelse av.

Kommunen har mottatt svært få uttalelser som direkte adresserer opphevingen av disse 11 planene. Blant 1452 berørte parter knytter tre av fire innkomne private uttalelser seg mer til andre forhold som ikke har noe med sakens faktiske innhold å gjøre. Det foreligger dermed kun en privat uttalelse som knytter seg direkte til sakens faktiske innhold, hvor avsender også stiller seg negativ til administrasjonens ønske om å oppheve reguleringsplanen til avsender sin eiendom.

Kommunen har også mottatt tre uttalelser fra offentlige instanser, - fylkeskommunen, Bane NOR og statsforvalteren. Statsforvalteren har kun merknader til de signaler administrasjonen har gitt om ønsket om å benytte seg av muligheten til å oppheve de gamle planene etter forenklet prosess slik som beskrevet i PBL § 12-14 fjerde ledd. Statsforvalteren er skeptisk til dette, noe administrasjonen velger å ta hensyn til. Planene skal dermed oppheves etter samme prosess som nye reguleringsplaner må følge.

Alle merknader er referert og kommentert i vedlagte «merknadsbehandling».

## **2. Vurdering**

For de fleste grunneiere og festere som i dag berøres av en av de eldre reguleringsplanene, vil et vedtak om oppheving ha liten praktisk betydning. For kommunen som plan- og bygningsmyndighet vil det imidlertid være av stor praktisk betydning, for eksempel når vi får inn små søknadspliktige tiltak til behandling rettet mot oppføring av garasjer, uthus m.m. innenfor de 11 planområdene.

Hvis reguleringsplanene oppheves er det tilstrekkelig at administrasjonen behandler søknadsplichtige tiltak etter kommuneplanens arealdel - som utgjør et mer oppdatert og tidsriktig lovverk. Administrasjonen vil dermed ikke lenger være bundet av de utdaterte begrensningene i de eldre reguleringsplanene.

Administrasjonen ønsker å oppheve alle reguleringsplaner vedtatt før 1966 på bakgrunn av:

- Reguleringsplanene er aldri blitt digitalisert med standardiserte formålsgrenser, arealformål og feltkodebetegnelser. Dette er negativt i den forstand at planene kan oppfattes som mindre etterrettelige og forpliktende enn det som er (var) meningen. Planene er kun tegnet for hånd på kalkerpapir og skannet inn i kommunens kartdatabase. Planene vises med beige-brun farge og blyantstreker.
- Det er utfordrende å forvalte planenes uhensiktsmessige lave krav til fotavtrykk på garasje, høyde på bebyggelse, antall m<sup>2</sup> bruksareal og grad av utnyttning - begrensninger som opprinnelig er lagd for en annen tid. Som en konsekvens blir det ofte dispensert fra planene, - hvilket utgjør regelen mer enn unntaket. I sum har alle innvilgede dispensasjoner bidratt til å uthule planenes rettsvirkning ganske vesentlig.
- Reguleringsplanene er lite tidsriktige i den forstand at de regulerer typer bebyggelse som ikke lenger eksisterer i plan-vokabularet, som f.eks. villamessig våningshus. Administrasjonen tolker villamessig våningshus som frittliggende småhusbebyggelse.
- Mange av planløsningene i de eldre planene er aldri blitt realisert og opparbeidet, slik som påtenkte men ikke lenger aktuelle hus, vegtraseer, grøntarealer, tomtegrenser m.m. Dette innebærer at kommunen må behandle dispensasjonssøknader for hver gang det skal oppføres noe som er i strid med arealbruken i den gamle reguleringsplanen.
- Til tross for at planene har vært rettskraftige i mange år, er det ikke nødvendigvis god helhetlig bebyggelsesstruktur innenfor de områder som omfattes av planene. Enkelte områder av de gamle planene er blitt uthulet og tilsidesatt av nyere detaljreguleringer med en mer konsentrert bebyggelsesstruktur. Det synes derfor uhensiktsmessig å fastholde rettskraftigheten av de eldre reguleringsplanene for de områder som ligger utenfor disse nye detaljreguleringene.

Det vises også til vedlegget «Vurdering av de eldre reguleringsplanene med hensyn til strukturelle feil og mangler samt formålsmotstrid», som supplerer med mer informasjon om hvorfor planene er til ugunst for kommunen i tillegg til å utbrodere noen av punktene over.

Det følger av kommunal- og moderniseringsdepartementets «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» vedtatt 14.5.2019 at kommunene, ved planlegging etter plan- og bygningsloven, må basere sine planer og beslutninger på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag. De gamle planene fra 50- og 60-tallet er følgelig ikke tidsriktige planer lengre hva gjelder føringer på statlig, regionalt og kommunalt forvaltningsnivå. Tvert imot anses de å være dårlig egnet for å møte dagens utvikling, som demonstrert gjennom mange års sedvane med å dispensere fra planene.

På bakgrunn av det overnevnte ønsker kommuneadministrasjonen å oppheve alle reguleringsplaner vedtatt før 1966. Administrasjonen mener at kommuneplanens arealdel vil være mye bedre egnet som styringsverktøy for de områdene som i dag berøres av de gamle reguleringsplanene

Resultatet av medvirkningen fra den avsluttede varslingsperioden endrer ikke administrasjonens vurdering.

### 3. Alternativer

Saken fremmes ikke med alternative innstillinger.

#### 4. Konklusjon

På bakgrunn av det overstående anbefaler kommunedirektøren at saken legges ut på offentlig ettersyn i tråd med innstillingen.

##### **Vedlegg:**

Varselbrev til eiere og festere (eksempelbrev)

Varselbrev til instansene

Merknader

Merknadsbehandling

Vurdering av de eldre reguleringsplanene med hensyn til strukturelle feil og mangler samt formålsmotstrid

Furulund - bestemmelser

Furulund - plankart

Dal stasjonsområde - bestemmelser

Dal stasjonsområde - plankart

Eidvang - bestemmelser

Eidvang - plankart

Et område nordover fra Ladderudsmia, øst for riksveg 50 - bestemmelser

Et område nordover fra Ladderudsmia, øst for riksveg 50 - plankart

Området mellom Nordre Wilberg boligområde og Vorma - bestemmelser

Eiendommene Dalen østre - bestemmelser

Eiendommene Dalen østre - plankart

Minnesund vest - bestemmelser

Minnesund vest - plankart

Øst for riksveg 50 sydover fra Råholt samvirkelag med Fuglerudsteiet og nordre del av Råholtsmoen - bestemmelser

Øst for riksveg 50 sydover fra Råholt samvirkelag med Fuglerudsteiet og nordre del av Råholtsmoen - plankart

Sundgården med omgivelser - bestemmelser

Nygård - bestemmelser

Veg fra Nannestadvegen ved Dal over Finnstadtoppen til Dal samvirkelag - bestemmelser

##### **Hovedutvalg for næring, plan og miljø 19.10.2021:**

##### **Behandling:**

Eidsvoll Høyre, foreslått av Hans Hagene, Høyre

Innstillingens støttes bortsett fra kulepunkt 5 der eier skriftlig har kommentert og motsatt seg opphevingsforslaget. Denne reguleringsplanen tas derfor ut av innstillingen/forslaget.

##### **Votering:**

Forslaget fra Hans Hagene (H) fikk 3 stemmer (H 3) og falt.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 3 stemmer (H 3).

##### **HNPM- 21/101 Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 første ledd legges følgende reguleringsplaner ut til

offentlig ettersyn med forslag om oppheving:

- Furulund (30.06.53)
- Dal stasjonsområde (19.12.56)
- Eidsvang (20.10.58)
- Et område nordover fra Ladderudsmia, øst for riksveg 50 (20.10.58)
- Område mellom Nordre Wilberg boligområde og Vorma (05.01.59)
- Eiendommene Dalen Østre, gbnr. 123/29 m.fl. (05.01.59)
- Minnesund vest (26.08.59)
- Øst for riksveg 50 sydover fra Råholt samvirkelag med Fuglerudsteiet og nordre del av Råholtsmoen (31.10.60)
- Sundgården med omgivelser (02.09.61)
- Nygård (28.04.65)
- Nannestadvegen ved Dal over Finnstadtoppen til Dal samvirkelag (08.03.66)