
Notat

Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Vår referanse: 25/7606-3

Dato: 18.12.2025

Bakgrunn for endring - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan

Bakgrunn

I løpet av de siste årene har det vært satt søkelys på revisjon av eldre reguleringsplaner, også kalt planvask, fra statlig hold. Dette er blant annet for å gjøre plan- og byggesaksbehandlingen mer forutsigbar og effektiv, minske omfanget av dispensasjonssaker, og spare kommunen og innbyggere for tid og penger.

Reguleringsplanen for Padlane 200019 ble vedtatt 21.08.1981 etter gammelt lovverk. Planen mangler byggegrense mot sjø, inneholder utdaterte bestemmelser, og har bestemmelser som ikke er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. På bakgrunn av dette vil reguleringsplanen revideres/gjennomgå planvask. Plankartet og bestemmelsene vil endres og foreslåtte endringer er vist i vedlagt dokumenter, samt gjengitt under.

Endringer i bestemmelser

For bestemmelsene er det foreslått å endre fra at boliger kan oppføres i 1,5 etasjer til at byggehøyden fastsettes i høydemeter. Det er satt ulike byggehøyder etter hvilken takform som er tenkt bygget. For boliger med flattak er det satt maks gesimshøyde til 6,0 meter, mens boliger med sal- eller valmtak vil ha maks gesimshøyde på 5 meter og maks mønehøyde på 8 meter. For boliger med pulttak er maks høyde på laveste gesims satt til 5,0 meter, mens for høyeste gesims er den satt til maks 7,0 meter. All høyde skal være målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. Endringen fra byggehøyde fastsatt i antall etasjer til byggehøyde fastsatt i høydemeter er gjort for å oppdatere bestemmelsene til dagens standard. Høyden på en etasje kan variere og ved å bruke antall etasjer for maks byggehøyde vil det være uforutsigbart hvor høy bebyggelsen kan være, og det kan gi uønskede høyder på bebyggelsen. Å endre til maks byggehøyde i høydemeter vil gi mer presise bestemmelser og forenkle byggesaksbehandlingen.

Utnyttelsen på hver bolig endres fra inntil 1/5 av tomtens nettoareal, hvor garasje kom i tillegg, til at utnyttelsen vil være inntil 35% BYA inkludert garasje. Videre endres maks størrelse på garasje fra 40m² i en etasje, til maks 50m² BRA. Endringene gjøres for å oppdatere bestemmelsene til å være i tråd med dagens kommuneplan. I bestemmelsene til kommuneplanen står det at garasjer kan oppføres med maks 50m² BRA, og at for eldre reguleringsplaner med utnyttingsgrad lavere enn 35% BYA, kan det åpnes for tilbygg og garasjer, så lenge den totale utnyttelsen ikke overskrider 35% BYA. Planen er allerede utbygd som betyr at økningen i utnyttelse kun vil gjelde for tilbygg. Økningen i utnyttelse og størrelse på garasje føres inn i reguleringsplanen for å forenkle saksbehandlingen og slik at man slipper å vise til kommuneplanens bestemmelser ved fremtidige søknader.

Enkelte av bestemmelsene inneholder benevnelser som ikke lenger er aktuelle, samt bestemmelser som vurderes som unødvendige eller overflødige. «Bygningsrådet» er derfor erstattet med «kommunen», da bygningsrådet ikke lenger eksisterer. Henvisning til «bygningsloven» er endret til henvisning til «plan- og bygningsloven» for å vise til gjeldende lovverk. Bestemmelsen om at garasje kan oppføres i nabogrense innenfor byggeforskriftene er fjernet, da den anses overflødig. Kravet om at bygninger skal ha saltak eller

valmtak er endret til at de fortrinnsvis skal ha slike takformer, for å åpne for fleksibilitet innenfor reguleringsplanen. Videre er bestemmelsene om at kommunen skal fastsette takvinkel, godkjenne oppsetting og utforming av gjerder, fastsette utvendig materiale og kreve felles fargesetting av husgrupper tatt ut. Disse er fjernet fordi de vurderes som unødvendige og strenge, samt at deler av bestemmelsene allerede er ivare tatt gjennom plan- og bygningsloven.

Vedlagte bestemmelser viser endringer markert i rødt.

Endringer i plankart

Det er også foreslått endringer i plankartet. Dagens plan inneholder ikke byggegrense langs sjø, som betyr at alle nye tiltak innenfor 100-meters belte langs sjø er i strid med lovverket. Byggegrense mot sjø er lagt inn i formålsgrensen for boliger for å redusere behovet for dispensasjon i områder avsatt til utbygging. Gang- og sykkelvegen ned til ballplassen vest i planområdet er justert slik at den nå er regulert i samsvar med faktisk opparbeidet trasé, og det er lagt inn byggegrense langs g/s-vegen på nordsiden. Tomtegrensen for Saltvikvegen 14 er utvidet til å omfatte deler av Saltvikvegen 15a. Tomtegrensen er utvidet fordi arealet i Saltvikvegen 15a har stor høydeforskjell, og det er lite aktuelt å bygge bolig på arealet. Resterende areal i Saltvikvegen 15a tilbakeføres til grøntareal. Det er da ca 670 m² med areal som i dag er regulert til bolig ved Saltvikvegen 15a som blir regulert til friområde.

Vedlagt er et kart som viser dagens reguleringsplan, og et kart som viser foreslåtte endringer.

Risiko- og sårbarhet

Planen er allerede realisert, og en regner ikke at endringene vil påvirke risiko- og sårbarhetsforholdene i området, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.