
Notat

Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Vår referanse: 26/495-5

Dato: 18.03.2026

Varsel om planendring - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring

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 Førre Terrasse – 200041 har bestemmelser fra 1984 og er etter gammelt lovverk. Planen inneholder utdaterte bestemmelser, og har bestemmelser som ikke er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. På bakgrunn av dette vil reguleringsplanen revideres/gjennomgå planvask. Bestemmelser vil endres og foreslåtte endringer er vist i vedlagt dokumenter, samt gjengitt under.

Endringer i bestemmelser

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 35m² 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 «byggningsloven» er endret til henvisning til «plan- og byggningsloven» for å vise til gjeldende lovverk. Kravet i § 6 om at bygninger skal ha saltak er fjernet, for å åpne for fleksibilitet innenfor reguleringsplanen. Videre er bestemmelsene § 12 og 13 fjernet da bestemmelsene sees på som overflødige og er allerede ivaretatt gjennom plan- og byggningsloven.

Bestemmelsen om at garasje kan oppføres i nabogrense innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene er fjernet. Bestemmelsen om at dersom carport blir bygget i tilknytting til huset kan bygningsrådet tillate at carporten blir plassert nærmere nabo enn 4 meter er også fjernet. Disse vurderes som overflødige. Bestemmelsen om at det i tillegg til garasje skal være en oppstillingsplass for bil er fjernet, og byttet ut med at det skal være minimum 2 oppstillingsplasser for bil på egen grunn. Biler må kunne snu på egen grunn. Endringen er gjennomført for å endre reguleringsplanen i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for parkering for eneboliger.

Vedlagte bestemmelser viser endringer markert i rødt.

Plankartet

Det er ikke planlagt endringer i plankartet.

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.