
Notat

Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Vår referanse: 26/1374-2

Dato: 21.04.2026

Bakgrunn for endringen - Leirvik på Susort - Reguleringsplan - 200047 - 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 Leirvik på Susort (tidligere reguleringsplan for del av gnr. 56, bnr. 2, 14, 15, 16 og 11 i Leirvik) – 200047 ble vedtatt 20.08.1982 etter gammelt lovverk. Planen mangler byggegrense mot sjø, inneholder bestemmelser som er utdaterte og ikke i tråd med kommuneplanen. På bakgrunn av dette vil reguleringsplanen revideres/gjennomgå planvask. Plankartet og bestemmelsene vil endres og foreslåtte endringer er vist i vedlagte dokumenter, samt gjengitt under.

Endringer i bestemmelser

For bestemmelsene er det foreslått å endre fra at boliger sin byggehøyde ble fastsatt i antall 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 4 meter, mens boliger med sal- eller valmtak vil ha maks gesimshøyde på 4 meter og maks mønehøyde på 5,5 meter. For boliger med pulttak er maks høyde på laveste gesims satt til 4 meter, mens for høyeste gesims er den satt til maks 5,9 meter. 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, uthus og lignende. 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 på eiendommen ikke overskrider 35% BYA. Planen er delvis utbygd, som betyr at økningen i utnyttelse vil gjelde for eksisterende og ny bebyggelse. 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. 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 fjernet 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, og det er lagt inn at gjerder skal plasseres minimum 1 meter fra vegkant. Bestemmelsene er fjernet fordi de vurderes som unødvendige og strenge, samt at deler av bestemmelsene allerede er ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven.

Bestemmelsene §§ 7-11 er tatt ut av bestemmelsene, mens § 12, som omhandler friområde og lekeplass, består. Dette skjer på bakgrunn av at område for forretning, kontorer m.m. har blitt tatt ut av plankartet ved en tidligere planendring, mens friområde og lekeplass fremdeles er en del av reguleringsplanen. I § 13 er spesialområde G og F byttet ut med trafo/sjakthus. I en tidligere endring av reguleringsplanen fikk område G og F endret navn i plankartet, men det ble ikke endret i bestemmelsene. Bestemmelsene er derfor oppdatert for forretning, kontorer m.m. og trafo/sjakthus til å stemme overens med plankartet.

I kommuneplanen er planområdet omfattet av hensynssone for brann- og eksplosjonsfare, og dette legges nå inn i plankartet som fareområde gasstrase med tilhørende bestemmelser. Innenfor fareområde gasstrase vil det, uten samtykke fra Gassco og Equinor eller annen ledningseier, være forbud mot å utføre grunnarbeid som kan skade rørledninger eller tunneller, forbud mot å bruke gravemaskin eller andre maskiner som kan skade ledninger eller tunneller. Videre skal en ved aktivitet i fareområdet forsikre seg om at aktiviteten ikke kan komme i konflikt med rørledninger eller tunneller under bakken.

Til slutt har planen endret navn fra reguleringsplan for del av gnr. 56, bnr. 2, 14, 15, 16 og 11 i Leirvik, til Lervik på Susort. Dette på bakgrunn av at gards- og bruksnummer kan endres, og deler av bruksnumrene ikke lenger er i planområdet

Vedlagte bestemmelser viser endringer markert i rødt.

Endringer i plankart

Det er foreslått endringer i plankartet. Dagens plan inneholder ikke byggegrense langs sjø, som betyr at alle nye tiltak innenfor 100-metersbelte langs sjø er i strid med lovverket. Byggegrense mot sjø er lagt inn i formåls grensen for boliger og sjakthus for å redusere behovet for dispensasjon i områder avsatt til utbygging. Videre er det lagt inn fareområde gasstrase som sammenfaller med hensynsonen for brann- og eksplosjonsfare i kommuneplanen.

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

Risiko- og sårbarhet

Planen er delvis realisert, og det er kun et fåtall av områder avsatt til bolig som ikke er utbygd. Området som blir underlagt fareområde for gasstrase sammenfaller med hensynssone for brann- og eksplosjonsfare i kommuneplanen, og vil ikke medføre ytterligere risiko. En regner ikke at endringene vil påvirke risiko- og sårbarhetsforholdene i området, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.