

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

For å redusere dispensasjoner og sikre forusigbar utvikling oppdateres og digitaliseres reguleringsplanen for Varhaug sentrum.

Bakgrunn for saka:

Reguleringsplankart fra 1991 eksisterer kun på papir. Kommunedirektøren arbeider derfor med å digitalisere plankartet og samtidig tilpasse reguleringsbestemmelsene til dagens utbygging og faktiske situasjon.

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
107/25	Utval for samfunn	11.12.2025
083/25	Kommunestyret	11.12.2025

Saksbehandlar: Shayesteh Shahand

Sak - journalpost: 25/3945 - 15

Reguleringsplan for Varhaug sentrum, plan-ID 984 - Vedtak av endring

Kommunedirektøren si innstilling

Planendring for reguleringsplan for Varhaug sentrum, planID 984, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

11.12.2025 Utval for samfunn

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 107/25 Vedtak:

Kommunedirektøren si innstilling

Planendring for reguleringsplan for Varhaug sentrum, planID 984, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Saksframlegg

Planforslaget

Plankart:

Planen er digitalisert og oppdatert med nye hensynssoner og frisiktlinjer. Husomriss fjernes i hele planområdet og de eksisterende byggegrensene i gjeldende plan er i hovedsak videreført. Det gjøres også enkelte formålsendringer i samsvar med kommuneplanen.

Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for omdisponering fra forretningsformål til boligformål i et område nordøst for Varhaug sentrum. Vedtakene i formannskap, kommunestyre og bygningsråd ligger til grunn, og plankartet er oppdatert i tråd med den godkjente omdisponeringen.

Endringene i plankart fremstilles i tabell med før og etter bilde i vedlegg: «06 – Tabell som viser endringene i plankart».

Bestemmelser:

Bestemmelsene er gjort mer presise og detaljerte, særlig innen boligformål, med justert tillatt utnyttelse (BYA), nye krav til byggehøyder, taktyper og takterrasser. Det stilles krav til støyreduserende tiltak i støyutsatte områder, og bestemmelser for plassering av garasjer er tydeliggjort. I tillegg stilles det krav om detaljreguleringsplan i planområdet ved seksjonering eller etablering av nye boenheter.

En mer detaljert oversikt over endringene finnes i vedlagte dokumenter. I vedlegg nummer 05 kan en se ny tekst i **grønt** og tekst som utgår i **rødt med gjennomstrekning**. Endringene etter offentlig ettersyn er markert i gult.

Bestemmelsene som beholdes og forslag til nye er limt inn i et nytt dokument med bedre oppsett. Det nye dokumentet med bestemmelser er vedlegg nummer 01, i dokumentet vises ny tekst i **grønt**, tekst som er foreslått fjernet vises ikke i dette dokumentet. Gjeldende bestemmelser kan leses i vedlegg nummer 04.

Høringsuttalelser:

Planforslaget var på høring fra 04. september til 28. september 2025. Det kom inn 7 uttalelser, som er behandlet i merknadsheftet. Temaer som ble tatt opp i uttalelsene, omfattet blant annet fortetting, avkjørsler, garasjer, ROS-analyse, overvannshåndtering og byggegrensen mot jernbanen. Kommunedirektøren har som følge av dette foreslått disse endringene:

- Bestemmelsen om at eksisterende bygninger skal danne mønster for nye bygg og ombygninger når det gjelder størrelse, form og materialvalg, er tatt ut fordi den var i konflikt med nyere krav til tak- og bebyggelsesutforming.
- Det er lagt inn at garasje/carport ikke kan plasseres i strid med byggegrensen.
- En byggegrense på minimum 20 meter fra nærmeste jernbanespor for BF12 er sikret i bestemmelsene.
- Det er avklart at tillatt bebygd areal for konsentrert småhusbebyggelse omfatter garasjer, boder, frittstående bygg og oppstillingsplass for bil.
- Bestemmelsene om avkjørsel er justert slik at den skal godkjennes av vegmyndigheten og opparbeides i tråd med gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen. Det presiseres at frisiktkravet også gjelder for avkjørsler til eiendommene.
- Formuleringen for hensynssonen byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130) er justert slik at den bedre samsvarer med praksis.

Vurdering

Endringene i bestemmelsene vil redusere dispensasjoner og frimerkeregulering som er positivt for å redusere saksbehandling hos byggesak og planavdeling.

Byggehøyde

Byggehøyden er justert for å erstatte den tidligere bestemmelsen om at bebyggelsen skulle være frittliggende i maksimalt én etasje, med mulighet for underetasje der terrengforholdene gjorde det nødvendig. Den nye reguleringen angir nå klare høyder for ulike taktyper i tråd med dagens praksis. Høydene er satt slik at bygg normalt ikke overstiger to etasjer, samtidig som det åpnes for mulighet for kjeller.

Kommunedirektøren mener at denne løsningen i større grad ivaretar innbyggernes ønsker ved oppføring av nye boliger. Økt byggehøyde gir også en mer effektiv utnyttelse av arealet.

Tak

Kommunedirektøren har valgt å fjerne kravet om saltak og valmet tak, og erstattet det med en mer fleksibel regulering som åpner for alle taktyper. Dette gir større rom for tilpasning til ulike bygningstyper og en mer moderne og funksjonell utforming. Takterrasser tillates kun over første etasje, med krav om minimum 4 meters avstand til nabogrense. I samlede utbyggingsområder kan kortere avstand aksepteres mellom enheter innenfor samme prosjekt.

Garasje

Garasjestørrelse fastsettes til 50 m² i tråd med krav i gjeldende kommuneplan. Etter høringen er bestemmelsene justert for å sikre at garasjer ikke plasseres i strid med byggegrensen. Garasjer skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense forutsettes byggegrense oppholdes.

Avstand fra kjøreveg økes til 5,5 meter ved vinkelrett utkjøring for å sikre trafikksikkerhet. I samlede utbyggingsområder kan garasje eller carport plasseres inntil nabogrense mellom enheter innenfor samme utbyggingsområde. Maksimal gesimshøyde settes til 3 meter for å sikre en harmonisk bygningsstruktur.

Konsentrert småhusbebyggelse

Kommunedirektøren har utvidet bestemmelsene for området til konsentrert småhusbebyggelse (BK), med rammer for bebygd areal, uteoppholdsareal og parkeringskrav. Dette skal sikre helhetlig utvikling, gode sol- og lysforhold, tilstrekkelige utearealer og trygge møte- og lekeplasser, og dermed høy bokvalitet. BK8 inngår i sone 4 i kommunedelplanen for Varhaug sentrum, som er definert som sentrumsareal og planlagt for høy utnytting, og krav om detaljregulering er derfor lagt inn i bestemmelsene.

Hensynssoner

Det er fastsatt bestemmelser til hensynssoner, herunder frisiktsoner (H140), grønnstruktur (H540) og byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130). Dette ivaretar trafikksikkerhet, sikrer grønne forbindelser og legger til rette for drift, vedlikehold og framtidig utvikling av jernbanen.

Bestemmelsene for hensynssonen for byggeforbud rundt banen er revidert etter høringen for å forhindre tiltak i konflikt med jernbanens drift og vedlikehold.

Byggegrense mot jernbene

Under høringen har Bane NOR fremmet innsigelse mot bestemmelsen for boligfelt BF12, som åpner for bygging ca. 14 meter fra jernbanen. Bane NOR mener dette er for nært i forhold til gjeldende sikkerhetskrav og krever minimum 20 meter byggegrense.

Byggegrensen for BF12 fremgår av plankartet og er tydeliggjort i bestemmelsene med en presiserende setning som angir minimumsavstand mot jernbanen.

ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Analysen identifiserer to uønskede hendelser med middels risiko:

- overvann og urban flom
- støy

Samlet viser vurderingen at området har lav risiko for hendelser som kan påvirke liv og helse, økonomi eller miljø. Risikoen reduseres gjennom krav som følger av TEK17 for de aktuelle forholdene.

Samlet vurdering

Endringene i plankart og bestemmelser gir tydeligere rammer for utbygging og reduserer behovet for dispensasjoner. Klargjorte høydebestemmelser og mer fleksible takløsninger gjør regelverket enklere å bruke og mer i tråd med dagens byggeskikk. Justerte krav til garasje og utearealer styrker trafikksikkerhet og bokvalitet. Hensynssoner bidrar til økt forutsigbarhet for grønnstruktur, frisiktsoner og jernbanedrift. Planen er nå mer brukervennlig, presis og i samsvar med gjeldende regelverk.

Vedlegg:

01. Nye bestemmelser
02. Nytt plankart
03. Gjeldende plankart _ PlanID 984
04. Gjeldende bestemmelser _ PlanID 984
05. Forslag til bestemmelser - viser fjernet og ny tekst _984
06. Tabell som viser endringene i plankart
07. Merknadshefte _ Planendring Varhaug sentrum _ PlanID 984
08. Merknader samlet
09. ROS-analyse _ Planendring Varhaug sentrum _ PlanID 984
10. Høringsbrev _ Planendring Varhaug sentrum _ PlanID 984