

Trondheim, 20.08.21

Endringsnotat for mindre reguleringsendring – Detaljregulering av Eliløkken bruk

Prosess

I henhold til plan og bygningsloven § 12-14 kunngjøres mindre endring av Detaljregulering av Eliløkken bruk – gnr/bnr 141/181 m.fl., planid 201405.

Hensikten bak reguleringsendringen er hovedsakelig å justere formålsgrensene i forbindelse med rotasjon/reorientering av bebyggelse pga. optimalisering av solforhold og solbelyst uteoppholdsareal.

Bakgrunn

Plankonsulent er Rett Hjem Arkitekter AS på vegne av forslagsstiller Eliløkken Eiendom AS.

I februar 2021 ba Rett Hjem Arkitekter om en forhåndskonferanse med kommunen i anledning søknad om rammetillatelse for utbygging av boligfelt BK1 og BK2, inkludert søknad om dispensasjon. Dispensasjonsforholdene gjaldt hovedsakelig mange små overskridelser av byggegrense, som følge av optimalisering av solbelyst uteoppholdsareal og en reorientering av planlagt bebyggelse. Et annet dispensasjonsforhold var endret plassering av nettstasjon og parkeringsplass, som følge av en nødvendig støttemur som det ikke ble tatt høyde for i den opprinnelige planprosessen. Alle dispensasjonsforholdene ble redegjort for i anmodning om forhåndskonferanse, se vedlegg.

I mars 2021 ble det avholdt en forhåndskonferanse hvor det ble blant annet diskutert hvorvidt tiltakets avvik fra reguleringsplanen burde avklares gjennom en forenklet reguleringsendring eller byggesak- og dispensasjonsbehandling. I referatet utstedt i april 2021 ble det stadfestet at kommunen ønsker en forenklet reguleringsendring, se vedlegg. I referatet fremkom det også at det i forbindelse med reguleringsendringen skal godkjennes en overordnet VVA-plan, samt at det må gjøres en ny vurdering av fremkommelighet til pumpestasjon f_VA (o_VA1).



Utomhusplan fra skisseprosjekt – forslag til endring av reguleringsplan 2021. Illustrasjon: Rett Hjem Arkitekter AS





Perspektiv fra skisseprosjekt – forslag til endring av reguleringsplan 2021. Illustrasjon: Rett Hjem Arkitekter AS

Konsekvenser av endret planforslag

Naturmangfold:

Direktoratet for naturforvaltnings naturbase og artsdatabanken inneholder ikke opplysninger som tyder på at området er verdifullt med hensyn til naturtyper, sårbare eller truede arter eller andre naturverdier. Det samme gjelder nærliggende områder. Endringene i planen har ingen konsekvenser for naturmangfold.

Universell utforming:

Endringene har ingen negativ betydning for universell utforming. Det nye skisseprosjektet legger opp til at hele den offentlige turvegen o_TD1 opparbeides i henhold til universell utforming.

Barn og unges interesser:

Endringene har ingen negativ betydning for barn og unges interesser.

Rekreasjonsverdi:

Nærhet til sjø og kvaliteten på skogs- og svabergsområdene gjør at Eliløkken bruk med tilgrensende arealer har stort potensiale som attraktivt friluftsområde dersom områdene blir ryddet og tilgangen bedret. Sett under ett, kommer ikke bebyggelsen nærmere sjø- og

friluftsområdet som følge av ny lokalisering. Endringene har ingen negativ betydning for rekreasjonsverdien i området.

Veg, vann og avløp:

Reguleringsendringen tilbringer en ny overordnet VVA-plan som ivaretar kvaliteten på den tekniske infrastrukturen. VVA-planen tar hovedsakelig for seg felt BK1 og BK2, da den tekniske infrastrukturen ved felt BB allerede er etablert. Atkomst for nødvendig nyttetransport til pumpestasjon er forbedret og avklart med driftspersonell.

Oppsummering

Mindre endringer av formålsgrenser og byggegrenser er vurdert til å ha ubetydelig konsekvens. Reorientering og ny lokalisering av bebyggelsen i BK1 gir bedre solforhold og mer solbelyst uteoppholdsareal. Grad av utnytting og krav til MUA er uendret. Endringene har ingen negativ betydning for rekreasjonsverdien i området.

Det er vurdert at konsekvensene av reguleringsendringen er marginale. Oppsummert vil endring av reguleringsplanen gi en positiv konsekvens.

På bakgrunn av ovennevnte er det vår vurdering at kriteriene til å gjennomføre endring av reguleringsplan etter en enklere prosess er innfridd.

Med hilsen

Thomas Hermstad-Pedersen



Thomas Hermstad-Pedersen / Rett Hjem Arkitekter AS
e-post: thomas@rett-hjem.no Mobil +47 932 82 490
Hovedkontor Trondheim: Brøsetvegen 164 E, 7069 TRONDHEIM

