

Saksutredning

Arkivsak: 2025/2636-7

Saksbehandler: Jørgen Sætre

Sakens gang

Saksnr.	Møtedato	Utvalg
6/26	03.03.2026	Plan- og miljøutvalget

Reguleringsplan Eliløkken sjøside vedtak om endring

Kommunedirektørens innstilling

1. I henhold til plan og bygningsloven § 12-14 vedtar Plan- og miljøutvalget reguleringsendringene (plankart og bestemmelser) fremmet av On Arkitekter og Ingeniører AS begge datert 08.08.2025.
2. Vedtaket kan påklages innen tre uker etter kunngjøring.

Plan- og miljøutvalgets behandling av sak 6/2026 i møte den 03.03.2026:

Behandling

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. I henhold til plan og bygningsloven § 12-14 vedtar Plan- og miljøutvalget reguleringsendringene (plankart og bestemmelser) fremmet av On Arkitekter og Ingeniører AS begge datert 08.08.2025.
2. Vedtaket kan påklages innen tre uker etter kunngjøring.

Bakgrunn for saken

Omsøkte planendringer har sin bakgrunn i pågående byggeprosjekter i planområdet. Hovedformålet med planendringen er å harmonere vedtatt rammetillatelse for boligbebyggelse og infrastruktur på eiendommen med gjeldende reguleringsplan, slik at det ikke vil være behov for dispensasjoner i søknader om igangsettingstillatelser i planområdet.

Saksopplysninger

Gjelder:	Endring av Reguleringsplan Eliløkken Sjøside
PlanID:	r201207
Søknad mottatt:	19.09.2025
Ansvarlig søker:	ON Arkitekter og ingeniører AS
Tiltakshaver:	Eliløkken Sjøside AS
Eiendom:	Gnr/bnr. 141/29
Hovedformål:	Mindre justering av planformål, byggegrenser og bestemmelser

Planstatus

Planområdet er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 17.12.2024.

Planområdet er her avsatt til boligformål.

Opprinnelig reguleringsplan ble vedtatt 12.12.2013.

Tidligere endring av reguleringsplan vedtatt 01.02.2023.

Eiendommen er regulert til:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse
- Veg – Annen veggrunn - Parkering - Gatetun
- Energianlegg – Renovasjonsanlegg
- Turdrag – Turveg

Endringsforslaget

Gjeldende reguleringsplan



Endringsforslag



Endringer i plankart:

Regulert gatetun er justert/deler er tatt ut fra plankartet.

Arealformål for energianlegg er justert som bygget. Faresonene er justert tilsvarende.

Byggegrense for arealformål BBB og BKS er endret/tatt ut.

Arealformål felles parkering (f_PP) er justert i bredde.

Endringer i reguleringsbestemmelsene:

Det er åpnet opp for å ha pumpestasjon innen formål annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT).

Det er inntatt en ny fellesbestemmelse om krav til interne veiers og fortaus bredde i punkt 1.7.

Hjemmel for planendringen

For å kunne behandle planendringen etter forenklet prosess iht. pbl. § 12-14, er det tre vilkår som må være oppfylt. Endringene må i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- eller friluftsområder.

Innspill fra høringen

Høringen ble sendt til aktuelle myndigheter og berørte sameier. Sammendrag av høringsuttalelser:

Statsforvalteren i Trøndelag

Ser at arealet for boligbebyggelse øker. Da det ikke er gjort noen endringer i bestemmelsene for arealutnytting og parkering, legger de til grunn at det er bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som gjelder ved eventuelt motstrid for minimum arealutnytting og begrensninger i parkering. Statsforvalteren har ut fra sine øvrige fagområder ingen ytterligere merknader til planendringen.

Kommunedirektøren

Tatt til orientering.

Trøndelag Fylkeskommune

Ut fra de interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, har de ikke merknader til endring av detaljregulering for Eliløkken Sjøside.

Kommunedirektøren

Tatt til orientering.

Statens vegvesen

Har ingen ytterligere kommentarer eller merknader.

Kommunedirektøren

Tatt til orientering.

Kommunedirektørens vurdering**Tomteutnyttelse**

I kommuneplanens arealdel (2024-2036) er kravet minimum 4 boenheter pr. dekar. Etter endringen vil utnyttelsen bli på 5 boenheter pr. dekar. Ingen endring fra gjeldende reguleringsplan. Endringsforslaget medfører at utnyttelsen blir mer realiserbar.

Naturfare og klimatilpasning

Planendringen har lagt til grunn 200 års stormflo med klimapåslag (55 cm stigning innen år 2090). Nivået er satt til 2,85 m over havnivå, dette er uendret fra tidligere plan.

Områdestabiliteten er redegjort for i gjeldende reguleringsplan (Utredning av områdestabilitet 24.10.22). Forslåtte reguleringsendringer medfører ikke økt risiko for skred.

Skole og barnehagedekning

Kapasiteten for skole og barnehage er tilstrekkelig i forhold til antall og type boliger planendringen har lagt opp til.

Folkehelsevurdering

Planområdet ligger utenfor støy og støvsonen til Fv. 800. God tilgjengelighet til turveg og etablering av turveg langs sjøsiden legger til rette for rekreasjon og ferdsel for gående og syklende. I bestemmelsene er det satt krav til universell utforming av utbyggingen. Kommunedirektøren ser positivt på kravet, som vil bli fulgt opp ved byggesøknad. Universell utforming tilgjengeliggjør boligtilbud til flere aktuelle brukere og muligheten for å bli boende i flere livssituasjoner.

Miljømessig vurdering

Kommunedirektøren er kjent med at strandsonen langs Børsa er viktig område for sjø- og vadefugler. Utbyggingen skal dokumentere at gjennomføringstidspunkt og eventuell anleggsstøy ikke forstyrrer faunaen. Planendringen medfører ikke endringer av strandsonen eller tap av naturområder.

Økonomisk vurdering

Ikke relevant.

Konklusjon

Planendringen harmonerer med vedtatt rammetillatelse for boligbebyggelse og infrastruktur med gjeldende reguleringsplan. Planendringen ivaretar samtidig intensjonen med tidligere reguleringsplan.

Vedlegg

1. Søknad
2. Plankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Illustrasjonsplan
5. ROS-analyse
6. Reguleringsbestemmelser med markerte endringer