

## Søknad om endring av reguleringsplan for Eliløkken Sjøside

Nasjonal plan ID: 201207

På vegne av Eliløkken Sjøside AS søkes det om endring av reguleringsplan for Eliløkken Sjøside (plan-ID: 201207), etter forenklet prosess i henhold til pbl. § 12-14.

Endringene gjelder primært justering av planformål og byggegrenser i plankartet. Det er utført mindre tilpasninger i planbestemmelsene.

Følgende endringer er gjort i plankartet:

- Regulert gatetun er justert/deler er tatt ut fra plankartet.
- Arealformål for Energianlegg er justert som bygget. Faresone er justert tilsvarende.
- Byggegrense for arealformål BB og BK er endret/tatt ut.
- Arealformål felles parkering (f\_PP) er justert i bredde.

Følgende endringer er gjort i planbestemmelsene:

- 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.

## Bakgrunn og vurdering

Omsøkte planendringer har sin bakgrunn i pågående byggeprosjekter i planområdet. Som følge av en feil ved transformasjon av plankart i forbindelse med søknad om rammetillatelse for bygging av boliger og infrastruktur i planområdet, har infrastruktur og boligblokk (godkjent i rammetillatelse) blitt plassert i strid med planformål og byggegrenser i planen. Det har for videre igangsettingstillatelser fordret dispensasjoner fra disse formålene. Det anses lite formålstjenlig å skulle søke om dette for hvert byggetrinn, når planen allerede legger opp til slik boligbygging. Man ønsker derfor å endre plankart og bestemmelser slik at man for fremtiden unngår dispensasjonsbehandling i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelser i planområdet.

Hovedformålet med planendringen er altså å harmonere vedtatt rammetillatelse for boligbebyggelse og infrastruktur på eiendommen med gjeldende reguleringsplan, slik at det ikke vil være behov for dispensasjoner i fremtidige søknader om igangsettingstillatelser i planområdet.

Konkret består endringen i at hele det regulerte planområdet flyttet mot øst, slik at denne harmonerer med godkjent rammetillatelse for boligbyggene og nødvendig infrastruktur i planområdet. I tillegg gjøres parkeringsplass (f\_PP) smalere. Det å gjøre parkeringsplasser (f\_PP) smalere er uproblematisk, da det her bygges langsgående parkering som ivaretar de krav til parkeringsplasser planen krever. Det er også foretatt justeringer i plankartet når det gjelder plassering av energianlegg, samt inntatt at pumpestasjon kan inngå det formålet det er plassert. Deler av gatetun er tatt ut, men det er tatt inn en bestemmelse om interne veier og fortaus bredde.

## Konsekvenser av 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 (1), ikke gå utover hoveddrammene i planen (2) og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- eller friluftsområder (3).

Departementet har i anledning bruk av forenklet behandling uttalt følgende:

*«Slik departementet ser det, bør et avgjørende utgangspunkt for vurderingen være om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt, og derfor krever bredere medvirkning og grundigere behandling. Dersom endringene ikke er av en slik karakter og den også ligger innenfor planens hovedramme, vil endringen kunne anses å være av en slik art at prosessen kan forenkles. Det gjelder selv om det foreligger protester fra naboer eller andre berørte.»<sup>1</sup>*

Når det gjelder vilkåret om at endringen i liten grad må påvirke gjennomføringen av planen, så vil dette være en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det er de negative påvirkningene av planendringen som skal avveies. Det må også være sannsynlig at endringene i planen faktisk kan påvirke gjennomføringen av planen. Det er med andre ord ikke tilstrekkelig at det finnes en hypotetisk mulighet for at planen kan bli påvirket av endringene.

I angjeldende sak er det vanskelig å se hvilke negative påvirkninger planendringen skal kunne medføre. Planområdet er regulert til boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Endringene som skal gjøres er dessuten svært beskjedne og ligger innenfor det allerede regulerte planområdet. Formålet med endringen er å tilpasse deler av omsøkte bebyggelse til planen, samt åpne opp for en fleksibel løsning intern i boligområdet. Etter en konkret helhetsvurdering kan vi ikke se at omsøkte planendring i noen grad vil påvirke gjennomføringen av planen.

Hovedrammene for, eller hensikten med, gjeldende reguleringsplan, er å legge til rette for etablering av et boligområde på tettstedet Børse. Omsøkte planendring endrer ikke på denne hovedrammen. Planen vil fortsatt ha som hovedformål å etablere boliger. Heller ikke infrastruktur endres i nevneverdig grad. Det som endres ved infrastrukturen fører til fleksibilitet i planområdet. Vi kan derfor ikke se at den beskjedne endringen av gjeldende reguleringsplan, som har til hensikt å harmonere rammetillatelsen med denne, vil gå ut over hovedrammene av planen.

Planendringen vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, all den tid endringene skjer innenfor et regulert boligområde og dette er i god avstand til natur- og friluftsområder.

På denne bakgrunn mener vi at vilkårene for å kunne behandle omsøkte planendring etter såkalt forenklet prosess er oppfylt.

## **Andre forhold**

Det er gjennomført en forenklet ROS-analyse som er tilpasset endringens art. Det er ikke gjennomført en slik analyse for hele planområdet, da denne ble gjennomført i forbindelse med vedtatt reguleringsplan i 2021 og de endringer som utføres nå ikke berører hensikten med planen.

## **Konklusjon**

Området er ikke utsatt for spesiell risiko eller sårbarhet og det anses ikke å være grunnlag for å vurdere eventuelle spesielle tiltak knyttet til bygging eller virksomhet i planområdet. Foreslåtte endringer vil etter vårt syn ikke gå ut over hovedrammene i planen eller påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- eller friluftsområder. Planendringen kan derfor behandles gjennom forenklet prosess iht. pbl. § 12-14.

---

<sup>1</sup> Prop. 149 L (2015-2016)

Orkanger, 19. september .2025



**Grethe Renate Asbøll**

ON Arkitekter og ingeniører AS

Jurist og eiendomsutvikler

Vedlegg:

- Plankart – PDF og SOSI
- Planbestemmelser med og uten markeringer
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan