

SØKNAD OM MINDRE ENDRING FOR REGULERINGSPLAN FOR HAMMARBERGET (OPPHEIM), FRØYA KOMMUNE.

Plannavn:	Reguleringsplan for Hammarberget (Oppheim) – Gnr. 10 Bnr. 279		
Tiltakshaver:	Thomo Eiendomsutvikling AS v/Jon Arne Tørum		
Emne:	Mindre endring av reguleringsplan		
Ansvarlig enhet:	WSP Norge AS, avd. Samfunnsutvikling Midt	Utført av:	Oddhild Fausa/Ingvill Eidesen
Dato:	19.08.2025		

1. Bakgrunn

Reguleringsplanen for Hammarberget (Oppheim) - Gnr 10 Bnr 279, planid 5014_201910 ble vedtatt 27.01.2022. Planen har hatt to mindre endringer; planid 5014201910-2 i 2023 og planid 5014201910-3 i 2024.

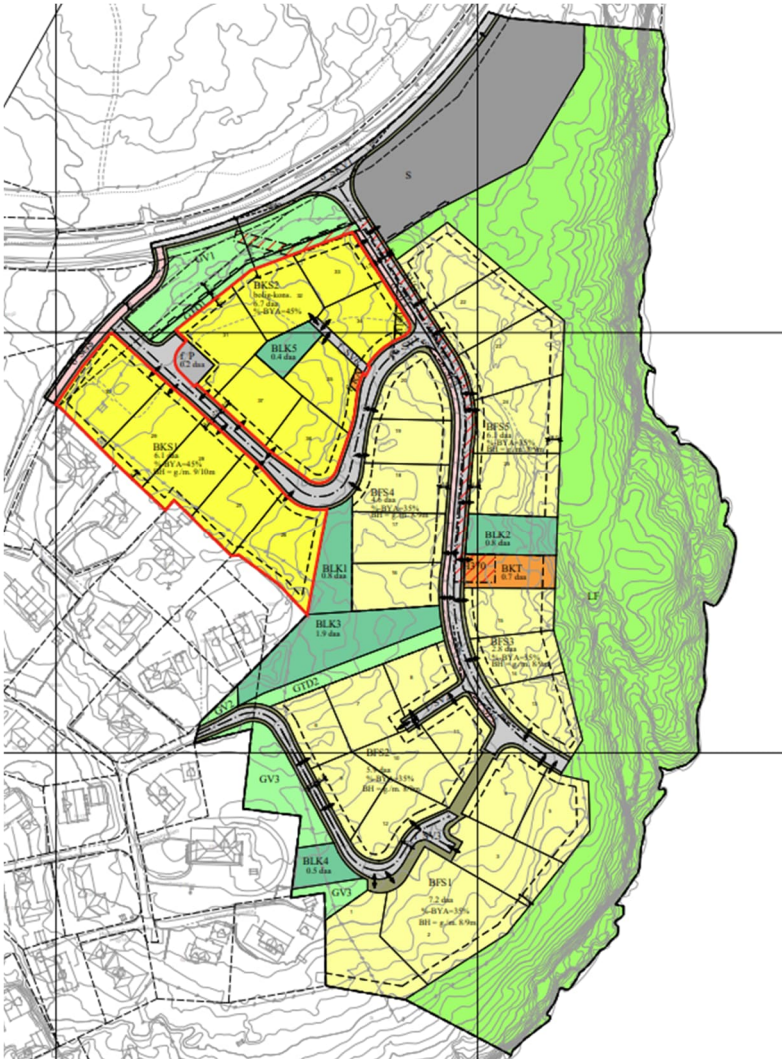
Tiltakshaver for reguleringsplanen, Thomo Eiendomsutvikling AS, ønsker med denne søknaden en mindre endring som gjelder område BKS1 og BKS2.

Det vises til kommunikasjon om søknaden med Espen Skagen i Frøya kommune.

2. Begrunnelse for søknad om endring av reguleringsplanen

Foreslåtte endringer i BKS1 og BKS2 mener vi vil gi en mer stedstilpasset utbygging både for utbyggingsmuligheter av området som helhet og en bedre plassering av adkomster tilpasset boligtomtene.

Målet med endringen er å oppnå et forslag som vil redusere/unngå søknader om dispensasjon i framtidige byggesaker innenfor område BKS1 og BKS2.



Figur 1: Plankart inkl. tidligere endringer samt omsøkt endring av område BKS1 og BKS2 (rødt omriss)

3. Beskrivelse av endringer

Endring som omsøkes for område BKS2 gjelder krav i planbestemmelsene (§ 4.2) om at det skal søkes om byggetillatelse for hele området BKS2. På grunn av dagens markedssituasjon er det opplyst av tiltakshaver at det ikke er mulig å finne kjøpere av hele feltet med dette kravet på området. Det er derfor ønskelig å dele arealet i BKS2 opp i tomter slik at de kan selges og byggesøkes enkeltvis.

Endring innenfor område BKS1 gjelder kun en mindre justering av avkjørselspilene for å tilpasses planlagt situasjon og være samkjørt med illustrasjonsplanen.

Forslag til endringer i gjeldende bestemmelser:

- § 3.8 a) Endret til minimum 10 boenheter og b) til minimum 14 boenheter.
- § 4.2
 - d) utgår, blir erstattet av område f_P
 - g) BYA endret til 45%
 - m) utgår
 - q) utgår, kravet ligger i § 3.8 b)
- § 4.3 Nytt formål Renovasjonsanlegg. Gjelder for 3 tomter innenfor BKS2.
- § 4.5 b) BLK5 er lagt til.
- § 5.1.2 e) Veg f_SV6 er lagt til.
- § 5.1.6 Nytt formål f_p. Gjelder felles parkeringsplass for område BKS2.

Forslag til endringer i plankartet:

- BKS2 delt inn i 7 tomter som varierer i størrelse fra 1100 – 840 m².
- BKS2 detaljert med nye arealformål: f_P (parkering), BLK5 (lek), f_SVG (veg) og f_RA (renovasjon).
- BKS1 og BKS2 endret fra 40 % BYA til 45 % BYA.
- Adkomstpiler er tilpasset tomteinndeling av BKS1 og BKS2. Det er også lagt inn en adkomstpil til BKT (manglet i opprinnelig plan).
- Renovasjon hentes fra hver tomt innenfor BKS1 og BKS2. Tomter med adkomst til f_SV6, tomt 32, 34 og 35, skal ha felles hentested for renovasjon innenfor område f_RA.

4. Vurderinger av ev. virkninger av planendringen

- Hoveddrammene i planen: Endringsforslaget vil ikke gå utover hoveddrammene i planen. Justeringene vil ikke påvirke intensjonen med planen.
- Gjennomføring av planen: Ønsket endring vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, men legge bedre til rette for gjennomføring av planlagte tiltak. Områdene BKS1 og BKS2 deles opp i tomter som kan selges separat og vil ha enkeltvis byggesøknader.
- Planendringer: Endring fra 40 til 45 % BYA for BKS1 og BKS2. Inndeling av BKS1 og BKS2 i tomter.

Endringene i plankartet gjelder hovedsakelig at område BKS2 deles opp i tomter som kan selges separat. Løsningen ivaretar adkomst til hver enkelt tomt. Det er også satt av 0,4 daa til lek (BLK5) og 0,2 daa til parkering innenfor det som tidligere var BKS2. Renovasjonsløsning blir felles på område f_RA for tre tomter innenfor BKS2 for å sikre at renovasjonsbilen kan plukke opp søppel langs SV1 uten å måtte snu og rygge innenfor veg f_SV6. Løsningen sikrer at rygging kan unngås nært lekeplass BLK5. Løsningen er avklart med Remidt.

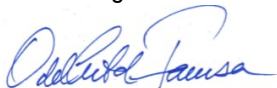
5. Planfaglig vurdering

Endringen vil ikke ha konsekvens for vedtatte løsninger i planen. Den legger bedre til rette for gjennomføring av tiltak og unngår dispensasjonssøknader om justering av avkjørslar i planen. Endringen berører ikke andre moment som er fastsatt i bestemmelsene.

Endringene i plankartet sikrer fellesarealer som lekeplass, parkering, renovasjon og adkomstveg. Regulert tomtegrense og adkomstpiler er justert i henhold til planlagt utbygging.

På vegne av tiltakshaver søkes det om enkel prosess for mindre endring av reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Hammarberget.

Med vennlig hilsen
WSP Norge AS



Oddhild Fausa
Prosjektleder/sivilarkitekt

Vedlegg:

- Revidert plankart – inkl. alle endringer fra 2023-2025
- Reviderte reguleringsbestemmelser, datert 19.08.2025

Kopi: Thomo Eiendomsutvikling AS