

Søknad om endring av reguleringsplan for Maxtrim Treningssenter - Gnr 21 Bnr 33 mfl.

Nasjonal plan ID: 5014 1620201707

På vegne av Furberg & Sønn AS søkes det om endring av reguleringsplan for Maxtrim Treningssenter - Gnr 21 Bnr 33 mfl. (plan-ID: 5014_1620201707) etter forenklet prosess i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14.

Følgende endringer er gjort i plankartet:

- Plangrensen er utvidet mot øst og vest slik at planen overlapper reguleringsplan Sistranda, sentrum sør vedtatt 25.09.2007 og regulert område for forretning. Arealet som utvides reguleres til Forretning/kontor/tjenesteyting.
- Regulert vei og annet grøntareal flyttes mot øst for å gjøre plass til tilbygg til eksisterende bebyggelse.
- Det legges opp til sambruk med enebolig på gnr. bnr.
- Byggegrenser tilpasses ny plansituasjon.
- Oppdatering til siste versjon av SOSI (medfører noen mindre karttekniske endringer).

Følgende endringer er gjort i planbestemmelsene:

- Det er gjort endringer i veinbredde inkludert areal til grøft, jf. punkt 5.1 b).
- Det er foretatt harmonisering til endringer foretatt i plankartet.

Bakgrunn

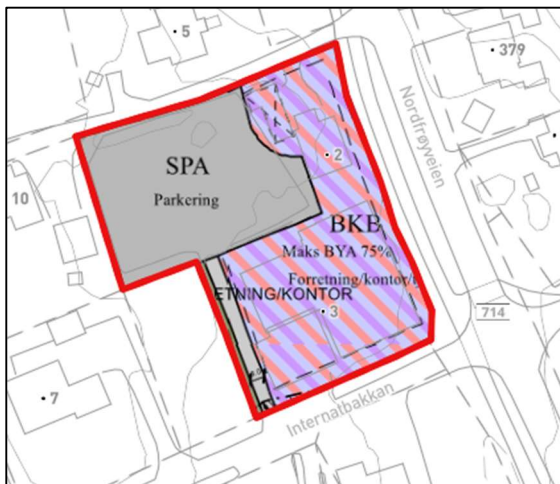
Bakgrunnen for planendringen er at treningssenteret Maxtrim, som har sin bedrift i eksisterende bygning på eiendommen gnr. 21 bnr. 33, ønsker å utvide treningstilbudet til blant annet å omfatte treningsformen padel. Det er også ønskelig å etablere en ny spinningsal og et ekstra treningsrom. For å kunne tilby disse treningsformene, må det etableres et ekstra bygg i tilknytning eksisterende treningssenter. Bygget (hallen) skal huse en padelhall, spinningsal og et ekstra treningsrom, og bygget ønskes etablert i vest for eksisterende bygning, på eiendommen gnr. 21 bnr. 392.

Denne eiendommen inngår ikke i reguleringsplan for Maxtrim gnr. 21 bnr. 33 mfl. Det er følgelig behov for å utvide gjeldende reguleringsplan til også å gjelde denne eiendommen. Det utvidede området planlegges regulert til samme arealformål som bebyggelsen på gnr. 21 bnr. 33 har – forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T).

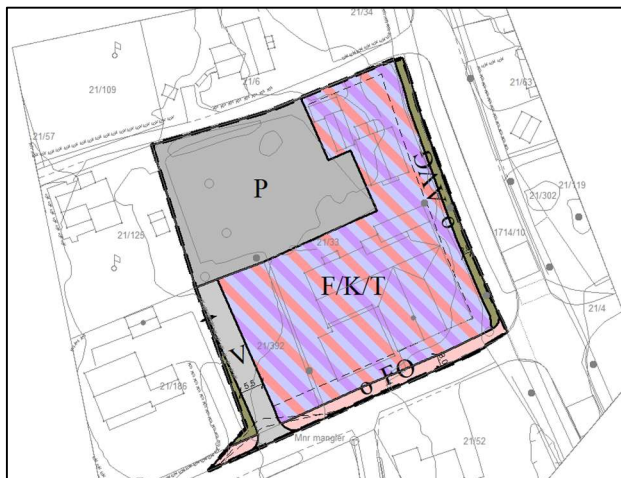
For å få til en utvidelse av eksisterende treningssenter, må også atkomstvei (V) inn til planområdet flyttes. Denne flyttes mot vest langs eiendomsgrense til gnr. 21 bnr. 186 og gjøres bredere og inkluderer areal til grøft på hver side av veien.

Byggegrenser og siktlinjer er regulert inn i henhold til planendringen.

Av planmessige hensyn utvides også planen i øst, slik at areal på eiendommen gnr. 1714 bnr. 10, regulert til forretning og boliger i Sistranda, sentrum sør, endres til forretning/kontor/tjenesteyting i angjeldende plan.



Figur 2 Eksisterende plankart



Figur 1 Nytt plankart med utvidelse av planområde

Konsekvenser av planendringen

Konsekvensene av planendringen er at regulert atkomstvei og annen veigrunn flyttes vestover mot eiendommen gnr. 21 bnr. 186, for å muliggjøre etablering av ny bygning i tilknytning treningscenteret. I tillegg legges det opp til at det kan etableres kontor og tjenesteyting i tillegg til forretning innenfor det utvidede arealet.

Vurdering

For å kunne behandle planendringen etter forenklet prosess iht. pbl. § 12-14, er det tre vilkår som må være oppfylt: (1) endringene må i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, (2) ikke gå utover hoveddrammene i planen og (3) 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.» (vår understrekning).

Når det gjelder vilkåret om at endringen i liten grad må påvirke gjennomføringen av planen, 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.

Reguleringsplan for Maxtrim gnr. 21 bnr. 33 mfl. består blant annet av arealformålet *kombinert forretning, kontor og tjenesteyting*, som er arealformålet som skal benyttes på utvidede planområdet. Reguleringsplan Sistranda, sentrum sør, som gjelder for utvidelsesområdet regulerer dette området til *forretning*. Det introduseres dermed ingen nye formål til området i forbindelse med planendringen - det legges kun til nye. De nye formålene er videre tilpasset dagens bruk av området.

Når det gjelder infrastrukturen i området, herunder atkomstveien og annen veigrunn, innebærer planendringen flytting av dette til et område som allerede er regulert til *forretning* i reguleringsplan Sistranda, del sør. Flyttingen av atkomstveien og annen veigrunn skal skje mot vest og nærmere boligeiendom vest for planområdet.

Planendringen legger opp til at atkomstveien *kan* tjene til sambruk mellom næringsvirksomheten i planområdet (Maxtrim) og boligeiendommen. Veien gjøres også noe bredere - 5,5 m veibredde inkludert grøft på begge sider. Flyttingen fører etter dette ikke til store konsekvenser sett opp mot dagens regulering av de aktuelle eiendommene, som legger opp til forretningsbebyggelse i området som nå gjøres om til infrastruktur. Planforslaget legger videre opp til en fremtidig samling av avkjørsler mellom eiendommene.

Endringen anses heller ikke å medføre nye ulemper for naboer, allmennhet eller viktige samfunnsinteresser som naturmangfold, kulturminner, friluftsliv eller landskap. Endringen er også, med mindre tilpasninger basert på planområdets terreng, i samsvar med overordnede planer og hensyn, herunder kommuneplanens arealdel. Vi kan ikke se at de planendringene som nå foreslås vil føre til noen form for vanskeligheter med å gjennomføre gjeldende planer, eller føre til vanskeligheter for gjennomføring av øvrig planlagt utvikling på Sistranda.

Hovedrammen for og hensikten med gjeldende reguleringsplaner er å legge til rette for etablering av forretning og øvrig næringsvirksomhet i Frøya sentrum. Omsøkte planendring endrer ikke på denne hovedrammen, verken for reguleringsplan for Maxtrim gnr. 21 bnr. 33 mfl. eller reguleringsplan Sistranda, sentrum sør.

Planendringen legger tvert imot opp til å få til en ønsket utvikling i sentrum av Frøya, og går derfor ikke ut over denne hovedrammen på den angjeldende reguleringsplaner.

ROS-analyse

Det er gjennomført en ROS-analyse tilpasset endringens art for området i anledning planendringen og de grepene som foreslås. Planendringen medfører ingen spesiell risiko for området og er heller ikke utsatt for noen spesiell risiko som krever avbøtende tiltak.

Konklusjon

Planendringen som foreslås gjør ikke at området er 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 som følge av dette.

Endringene i plankartet legger til rette for videre utvikling av næringsvirksomheten i sentrum på Frøya, i et område som allerede er regulert til dette i gjeldende planverk. Endringen i infrastrukturen sørger for å bidra til denne utviklingen.

Foreslåtte endringer vil etter vårt syn derfor ikke gå ut over hoveddrammene 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.

Orkanger, 02.12.2025

ON Arkitekter og ingeniører AS

Grethe Renate Asbøll

Jurist og eiendomsutvikler

Vedlegg:

- Plankart – PDF og SOSI
- Planbestemmelser
- ROS-analyse