

Søknad om endring av reguleringsplan for Siholmen Myratangen Nasjonal plan ID: 5014 201814

På vegne av Servicebygga AS søkes det om endring av reguleringsplan for Siholmen Myratangen (plan-ID: 5014 201814), etter forenklet prosess iht. pbl § 12-14 («mindre endring»).

Endringene gjelder kun plankartet.

Bakgrunn og vurdering

Endringene gjelder kun plankartet og gjelder kun for de nordligste delene av gjeldende reguleringsplan.

Følgende endringer er gjort:

- *Arealformålet kombinert bebyggelse og anleggsformål (f_N/K/T) er utvidet slik at deler av arealet regulert til næringsbebyggelse (f_N/F) inngår.*
- *Deler av kjøreveg (o_SKV) samt annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT) er erstattet med formålet bebyggelse og anleggsformål og det er regulert inn en ny snuhammer i enden av gjenværende del av o_SKV.*
- *Byggegrenser er tilpasset ny plansituasjon.*

Omsøkte endringer har sin bakgrunn i pågående prosjekt med bygging av nye lokaler for Bryggeriet Frøya AS og videre oppføring av nye lokaler for Servicebygga AS. Bryggeriet Frøya har behov for å utvide sine produksjonslokaler noe de har svært begrenset mulighet for ved nåværende lokasjon ved Uttian. Videre er det ønskelig å få etablert serveringslokaler og gjestehavn tilknyttet bryggeriet. Det foreligger allerede tillatelse etter plan- og bygningsloven (Frøya kommune) og forurensingsloven (Statsforvalteren i Trøndelag) til mudring og fylling i sjø i forbindelse med opparbeidelse av gjestehavn.

Regulert vei (o_SKV) som går gjennom planområdet, ønskes tatt ut fra eiendommen 23/17 og videre mot Siholmen. Det er ikke ønskelig med gjennomkjøring her og en vil heller benytte dette arealet for etablering av «Kyststien» langs sjøen som har vært etterspurt på Sistranda. o_SKV vil da bli en blindvei og en har derfor valgt å regulere inn en snuhammer i enden av denne veien. Snuhammer er regulert inn slik at den er tilpasset gjeldende plansituasjon og ikke slik veien går i dag.

Beskrevne endringer har sin bakgrunn i å få til en helhetlig utbygging av området. Det er da en stor fordel at området har samme formål og at veisystemet er tilpasset utviklingen av området.

Konsekvenser

For å kunne behandle planendringen etter forenklet prosess iht. pbl § 12-14, må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Når det gjelder utvidelse av arealformålet kombinert bebyggelse og anleggsformål anser en at dette ikke vil ha store konsekvenser for området. Innenfor dette formålet tillates det ifølge bestemmelsene oppføring av bygg til næring, kontor og tjenesteyting. Innenfor arealformålet næringsbebyggelse (f_N/F) tillates det oppføring av naust/sjå/brygge tilknyttet næringsfiske. Etter endringen vil det fortsatt være betydelig arealer forbeholdt næringsfiske i området (over 5 daa). Videre vurderes det til at det vil være fullt mulig å etablere bebyggelse tilknyttet næringsfiske innenfor arealene regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Med utgangspunkt i

overnevnte, kan vi ikke se at denne formålsendringen vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig og heller ikke går utover hoveddrammene i planen. Det samme gjelder med tanke på endring av veien (o_SKV). Adkomst inn til området vil være godt ivaretatt selv om det ikke legges opp til gjennomkjøring gjennom området.

Spørsmålet blir da om endringen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det er registrert noen arter oppført på rødlista innenfor området. Følgende rødlistede arter registrert innenfor det berørte området; *Gråmåke, storspove, fiskemåke, makrellterne, tyvjo, stær, storskarv, tjeld, rødstilk, gråspurv*. Endring av planformålet fra næringsbebyggelse og kjørevei til kombinert bebyggelse og anleggsformål, vil ikke i seg selv kunne medføre økte negative konsekvenser for disse artene. Det skal her nevnes at de fleste av disse artene er truet grunnet endringer av driftsformer i landbruket, i tillegg til at flere av de er truet grunnet redusert næringstilgang i havet. Arealene som er berørt av planendringen er allerede godkjent omdisponert fra LNFR til utbyggingsformål gjennom eksisterende reguleringsplan samt gjennom KPA.

Når det gjelder viktige friluftslivsverdier, så er det ikke registrert slike verdier i området. Nærmeste registrerte friluftslivsområde ligger sør for planområdet. Dette er lokaliteten Rabbenbrygga - Siholmen som er registrert som et svært viktig nærrområde i fjæra, som blant annet benyttes av barnehage og skoler. Det finnes ingen tilretteleggingstiltak for friluftsliv i området. Slik planområdet fremstår i dag, er det lite egnet for bading og fiske eller andre friluftslivsaktiviteter tilknyttet sjø. Ved å regulere bort deler av o_SKV, slik at det ikke blir gjennomkjøring gjennom området, vil det gi mulighet for å tilrettelegge for etablering av «kyststien», samt skape et godt område å ferdes på ned mot sjøen. Slik sett vil planendringen bidra til å bedre forholdene for utøvelse av friluftsliv.

Konklusjon

Med bakgrunn i overnevnte, mener vi at planendringen kan behandles etter forenklet prosess iht. pbl § 12-14, da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det er viktig å påpeke at kommunen har valgt å innlemme området i sin helhet i det pågående arbeidet med ny plan for Sistranda Sentrum (Plan-ID: 5014202206). Eventuelle endringer av bestemmelser og andre forhold ved reguleringsplan for Siholmen Myratangen, vil være naturlig å gjøre gjennom denne prosessen. Da det haster med å starte byggingen av nye lokaler for Bryggeriet Frøya, kan vi derimot ikke vente til sentrumsplanen foreligger, og vi velger derfor å søke om overnevnte endringer etter forenklet prosess.

Orkanger, 22.08.2024

Christian Bonvik

ON Arkitekter og ingeniører AS
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Plankart – PDF og SOSI
- ROS-analyse