

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
«ref»	2025/2395-15	Emil Kristoffer Krokan	05.03.2026

Melding om delegert vedtak - endring av detaljreguleringsplan Maxtrim - forenklet prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14

Saken er behandlet som sak nr. 71/2026 etter delegert myndighet fra Hovedutvalg for Samfunn. Det fattes følgende:

VEDTAK

Med hjemmel i pbl. § 12-14 vedtar Frøya kommune endring av detaljreguleringsplanen Maxtrim (planid: 5014-1620201707), med revidert plankart datert 28.11.2025 og reviderte planbestemmelser datert 11.12.2025. Endringen trår i kraft umiddelbart.

Saksopplysninger

Hensikten med planendringen er at treningssenteret Maxtrim ønsker å utvide treningstilbudet gjennom å etablere et ekstra bygg. Bygget (hallen) skal huse en padelhall, spinningssal og et ekstra treningsrom, og bygget ønskes etablert i vest for eksisterende bygning, på eiendommen gnr. 21 bnr. 392.

Gbnr. 21/392 befinner seg utenfor detaljreguleringsplanen Maxtrim, og inngår i den tilgrensende detaljreguleringsplanen *Sistranda, sentrum sør* (planid: 5014-1620200705) med vedtaksdato 25.09.2007. Dermed utvides planavgrensningen slik at den delvis erstatter areal regulert til *forretning/tjenesteyting* i sistnevnte plan.

Eksisterende atkomstvei flyttes vestover.

Endringer

Det er ikke foretatt endringer i planforslaget etter høringsperioden.

Merknader

Det ble mottatt totalt åtte uttalelser i perioden **17.12.2025 – 09.01.2026 (21.01.2026)**.

Sektormyndigheter

Fra sektormyndighetene ble det mottatt uttalelser fra henholdsvis Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune, Mattilsynet og Statens vegvesen. I tillegg til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Disse er tatt til orientering.

Naboer og berørte parter

Ola Agnar Grønskag og Ragni Blindheim:

Det vises til bekymring for økt trafikk, støy og at trivsel for å bo i området i stor grad ødelegges, samt at planendringen oppfattes som en utvidelse av parkeringsarealer i sentrum.

Kommunedirektøren har vurdert merknaden, men kan ikke se at forholdene som tas opp gir grunnlag for å endre vurderingen av planendringen. Eiendommen er allerede regulert til næringsformål, og planendringen innebærer ikke etablering av en ny virksomhetstype.

Planendringen medfører ikke en utvidelse av parkeringsarealer innenfor planområdet. Ulemper knyttet til trafikk og aktivitet er forhold som i noen grad må påregnes i et sentrumsområde regulert til næringsformål.

Merknaden gir etter kommunedirektørens vurdering ikke grunnlag for å konkludere med at endringen går utover hoveddrammene i planen.

Frøya Farge v/Henry Tvervåg:

Tvervåg opplyser at han eier leilighet i samme bygg som Frøya Farge. Det vises til at parkeringssituasjonen i området allerede oppleves som utfordrende, og at brukere av Maxtrim opptar forretningens parkeringsplasser. Planendringen kan forverre denne situasjonen.

Kommunedirektøren har vurdert merknaden, men kan ikke se at planendringen vil medføre en utilstrekkelig parkeringsdekning innenfor planområdet. I tillegg planlegges det etablert en ny parkeringsplass på motsatt side av fylkesveien, som vil fungere som et supplement til eksisterende parkeringsplasser i området.

Når det gjelder forholdet til bruk av parkeringsplasser tilknyttet Frøya Farge, vurderer kommunen dette som et privatrettslig forhold mellom berørte parter. Dette er derfor ikke et forhold kommunen kan eller skal ta stilling til i behandlingen av reguleringsendringen.

Merknaden gir etter kommunedirektørens vurdering ikke grunnlag for å endre vurderingen av planendringen.

Fred Jørgensen og Randi Wahl:

I merknaden uttrykkes det blant annet misnøye knyttet til trafikk, støy fra treningssenteret, plassering av ny internvei og nærhet til ny bebyggelse. Det vises også til forhold som tap av utsikt og mulig verdiforringelse av eiendom.

Kommunedirektøren viser til at planområdet allerede er regulert til næringsformål, og at planendringen ikke innebærer etablering av en ny type virksomhet. Endringen gjelder i hovedsak en justering av planavgrensningen og intern arealdisponering for å legge til rette for en mer hensiktsmessig utnyttelse av arealet. Blant annet justeres internveien slik at området ikke blir oppstykket og kan utvikles med en mer samlet bygningsstruktur.

Planområdet ligger i et sentrumsområde hvor det er etablert næringsvirksomhet. Etter kommunedirektørens vurdering innebærer ikke planendringen en endring som går utover hoveddrammene i gjeldende regulering.

Når det gjelder forhold knyttet til støy, vil dette eventuelt kunne vurderes nærmere i forbindelse med senere byggesaksbehandling dersom det blir aktuelt med nye tiltak innenfor planområdet.

Forhold som gjelder eiendomsverdi, utsikt eller privatrettslige forhold mellom naboer og virksomheten er ikke forhold kommunen tar stilling til i behandlingen av reguleringsplanen.

Kommunedirektøren har ved vurderingen lagt vekt på at planområdet allerede er avsatt til næringsformål, og at planendringen i hovedsak gjelder en mer hensiktsmessig intern organisering av arealene. Etter en samlet vurdering av planhensynene kan kommunedirektøren ikke se at de forhold som tas opp i merknaden tilsier at planforslaget bør endres.

Merknaden er vurdert, men gir etter kommunedirektørens vurdering ikke grunnlag for å endre planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Merknadene omhandler i hovedsak forhold knyttet til trafikk, parkering, støy fra eksisterende virksomhet, plassering av internvei og ny bebyggelse, samt negative konsekvenser for utsikt og eiendomsverdi.

Kommunedirektøren viser til at planområdet allerede er regulert til næringsformål, og at planendringen ikke innebærer etablering av en ny type virksomhet. Endringen gjelder i hovedsak en justering av planavgrensningen og en mer hensiktsmessig intern disponering av arealene, blant annet ved at internveien flyttes for å unngå en oppstykket tomtstruktur og legge til rette for en mer samlet bygningsstruktur.

Parkeringsdekningen innenfor planområdet vurderes til å være tilstrekkelig. Det planlegges i tillegg etablert nye parkeringsplasser på motsatt side av fylkesveien som et supplement til eksisterende parkeringsfasiliteter i området.

Kommunedirektøren vurderer endringsforslaget til ikke å gå utover hoveddrammene i planen eller berøre viktige natur-/friluftslivsområder, og vil dermed være mulig å gjennomføre som en mindre endring etter forenklet prosess iht. pbl. § 12-14, annet og tredje ledd.

Konklusjon

Med hjemmel i delegert myndighet vedtas planendringen. Endringen trår i kraft umiddelbart.

Klagemuligheter

Vedtaket kan påklages av part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende jfr. forvaltningsloven § 29.

Klagen sendes til kommunen ved Hovedutvalg for Samfunn for behandling. Klageinstansen er her Statsforvalteren i Trøndelag.

Retten til innsyn

Du har rett til innsyn i sakens dokumenter iht. offentlighetslova.

Saksdokumentene er tilgjengelige her: [Offentlig postliste](#)

Vennlig hilsen

Kjell Inge Mathisen
Kommunalsjef - Samfunn og teknikk

Emil Kristoffer Krokan
Arealplanlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Vedlegg:

- 1 Planbestemmelser Maxtrim 20251211
- 2 Plankart 20251128.pdf
- 3 ROS-analyse.pdf