

Plan, miljø og forvaltning

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

Deres ref.: «ref»	Vår ref. (saksnr.): 2024/4296-2	Saksbehandler: Espen Skagen	Dato: 09.10.2024
----------------------	------------------------------------	--------------------------------	---------------------

Høring - Søknad om mindre endring for reguleringsplanen for Siholmen-Myratangen

Det søkes om endring av reguleringsplanen Siholmen-Myratangen (planid: 5014201814).

Bakgrunn

Kommunen ønsker å gjøre en endring på regulert adkomstvei ned til liggekai. Samtidig med at kommunen var i gang med prosessen med å lage plandokumenter for en søknad om mindre endring, kom ON Arkitekter inn med en søknad på vegne av sine klienter om endringer i samme plan. Kommunen har derfor i dette tilfellet valgt å slå sammen kommunens forslag til endring og endringen som ON Arkitekter har sendt inn.

Bakgrunnen for dette valget er at kommunen vurderer at flere endringer etter hverandre kan virke rotete og uoversiktlig. Selv om endringen gjelder flere forhold så har kommunen vurdert at endringene er innenfor rammene til en forenklet prosess, og at endringene samlet sett er av typen «mindre endring» jf. pbl. § 12-14.

Forslag til endringer

Det søkes om å endre planformål i plankart, flytting av veg. I tillegg er det gjort justeringer/presiseringer av planbestemmelsene. Endringer/nye planbestemmelser er markert i **gult**. De bestemmelsene som er tatt ut, er markert med gjennomstrekning i vedlagte planbestemmelser.

Konkret gjelder forslaget følgende endringer:

Plankart:

- Deler av planformål f_N/F i nord blir erstattet med planformålet f_N/K/T.
- Adkomstveg ned til liggekai flyttes litt nordover, vegen justeres slik at retningen på vegen følger eiendomsgrensen mellom gnr. 32/2 og gnr. 23/3. Endringen gjør at det blir mindre areal regulert til planformål f_N/K/T nord for adkomstveien, tilsvarende blir det regulert til mer areal til planformål f_F/K sør for adkomstveg.

- Busstopp i nordgående retning tas ut av planen.

Planbestemmelser:

§ 3.10 Privatrettslige avtaler

- a) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne planen.

§ 4.5 Forretning/kontor (f_F/K)

- b) Innenfor området tillates oppføring av drivstoffanlegg og infrastruktur for oppføring av ladestasjon for el-bil med tilhørende infrastruktur.

§ 4.7 Forretning, kontor, tjenesteyting (f_F/K/T)

- a) Innenfor området tillates forretnings- og kontorrelatert virksomhet, samt virksomhet knyttet til bedehus. Det tillates å bruke lokalene til konferansevirksomhet, undervisning og annet som faller naturlig innenfor virksomhetens område.

§ 5.1 Kjøreveg (o_SKV)

- a) Området omfatter offentlig kjøreveg, veikryss og andre anlegg som naturlig tilhører veg med adkomst til Siholmen, fiskerihavna og ny liggekai.
- b) Adkomstveg til Siholmen og til Fiskerihavna skal bygges i 7,5 meter bredde pluss skulder.
- c) Veg langs bryggerrekka skal bygges i 6,5 meter bredde pluss skulder.

§ 5.2 Kjøreveg (f_SKV1) (o_SKV1)

- a) Området omfatter offentlig kjøreveg, veikryss og andre anlegg som naturlig tilhører veg med adkomst til Siholmen, fiskerihavna og ny liggekai.
- b) Området omfatter felles kjøreveg med adkomst til sjøhus og naust og liggekai.
- c) Vegen skal bygges i 3 meter bredde pluss fortau/grøntareal.

§ 5.4 Kjøreveg (f_SKV3)

- a) Området omfatter felles kjøreveg med adkomst for varelevering til forretningslokale.

§ 5.5 Vei (f_SV1)

- a) Området omfatter felles avkjøring til området f_S/N

§ 5.6 Fortau (o_SF)

- b) Rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau:
 - i. Når o_SKV1 utbygges skal fortau sør for o_SKV1 og ved o_F/K/T bygges og etableres før det gis brukstillatelse eller ferdigattest
 - ii. Når området f_N/K/T utbygges, skal fortau nord for o_SKV1 bygges og etableres før det gis brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- c) Før utvikling av området f_N/K/T igangsettes må adkomstvei o_SKV være ferdigstilt.
- d) Når adkomstvei o_SKV1 ned til fiskerihavna og f_SKV3 er ferdigstilt, skal nordlig adkomst til f_F/K stenges for innkjøring.

Vedlagte dokumenter

1. Forslag til endringer bestemmelser
2. Forslag til endringer plankart
3. ROS-analyse – ON Arkitekter/Servicebrygga AS
4. Søknad om mindre endring – ON Arkitekter/Servicebrygga AS

Plandokumentene ligger vedlagt, og kan også sees på kommunens hjemmeside [Kunngjøringer - Frøya kommune \(froya.kommune.no\)](https://www.froya.kommune.no)

Foreløpig vurdering av planendringer

Endringene i dette forslaget fremmes av Frøya kommune v/EKU (Eiendomsforvaltning, kommunalteknikk og utbygging), og ON Arkitekter på vegne av Servicebrygga AS.

Endringene som kommunen selv fremmer dreier seg om endring av adkomst ned til liggekai ved Siholmen. Vegtrasé endres for å unngå eksisterende trafo som er plassert der. Videre legges det til rette for utvikling av området sør for ny vegtrasé med tilhørende fortau. Kommunen har valgt å fjerne busstopp i planen, da det er regulert bussholdeplass i reguleringsplanen for Siholmen (planid: 50142001902), vedtatt 29.10.2020.

ON Arkitekter skriver at 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 (utklipp fra søknad).

Kommunen har etter en foreløpig vurdering kommet frem til at endringene ikke vil påvirke gjennomføring av planen i negativ grad, og heller ikke går utover hoveddrammene til planen for øvrig.

Høring

Saken sendes på høring til berørte myndigheter, hjemmelshavere og andre som berøres direkte av planendringen.

Frist for å komme med innspill og merknader settes til 25.10.2024, og sendes til postmottak@froya.kommune.no

Vennlig hilsen

Espen Skagen
Fagleder plan- og byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS Orkdalsveien 82 7300 ORKANGER