



FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

Planbeskrivelse for Solhaugen

Detaljreguleringsplan 5014202005

Datert: 21.11.2022, Rev: 08.02.2023



Utarbeidet av:





Innhold

1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER	4
1.1 Sammenheng og hensikt	4
1.2 Nøkkelepplysninger	4
2. BAKGRUNN	5
2.1 Planstatus og rammebetingelser	6
2.1.1 Overordnede planer	6
2.1.2 Reguleringsplaner	6
2.2 Beliggenhet og avgrensning	6
2.3 Stedets karakter og landskapsverdier	8
2.4 Kulturminner og kulturmiljø	8
2.5 Blågrønne verdier	8
2.5.1 Landbruk	8
2.5.2 Naturmangfold	11
2.6 Sosial infrastruktur	13
2.6.1 Rekreasjon og friluftsliv	13
2.6.2 Tjenester – utdanning, helse og andre	13
3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
3.1 Reguleringsformål	13
3.2 Hensynssoner	15
3.3 Bebyggelser	15
3.3.1 Plassering og utforming	15
3.3.2 Teknisk – utnyttelse og høyder	20
3.3.3 Byggegrenser	21
3.4 Uteoppholdsareal	22
3.4.1 Beskrivelse	22
3.4.2 Sol/skyggeforhold, kriminalitetsforebygging og helse	22
3.5 Samferdsel	22
3.5.1 Vei – atkomst og trafikkforhold	22
3.5.2 Myke trafikanter	22
3.5.3 Parkering	22
3.5.4 Kollektivtilbud	22
3.5.5 Varelevering og atkomst for store kjøretøy	22
3.6 Vannforsyning- og avløp	23



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

3.7	Miljø.....	23
3.7.1	Naturmangfold vurderinger	23
3.7.2	Energi og klima	24
3.7.3	Renovasjon	24
3.8	Risiko og sårbarhet – vurdering og avbøtende tiltak	24
3.8.1	Støy.....	25
3.8.2	Vind.....	25
3.8.3	Grunnforhold.....	25
3.8.4	Luft.....	25
3.8.5	Havnivåstigning/Stormflo	26
3.9	Rekkefølgebestemmelser	26
4.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	26
5.	KONSEKVENsutredning	28
6.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	29
6.1	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	29
6.2	Konsekvenser for næringsinteresser	29
6.3	Konsekvenser for naboer.....	29
6.4	Barn og unges interesser	29
6.5	Interessekonflikter.....	29
6.6	Samlet vurdering	30
7.	VEDLEGG	30



1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER

1.1 SAMMENDRAG OG HENSIKT

Hensikten med denne reguleringsplanen er å legge til rette for utleieturisme med tilhørende småbåtanlegg. Området er avsatt i kommuneplanens arealdel til dette formålet. Man har valgt å ta med naboeiendommen (7/1) fordi den ligger mellom utleievirksomheten og småbåtanlegget. Dette for å vise helheten. Naboeiendommen vil ikke bli berørt og dagens formål (LNF) skal videreføres.

Tiltakshaver driver med utvikling av alternativ energikilder og ønsker å bruke denne utbyggingen til et pilotprosjekt for nettopp dette formålet. Det er da snakk om å bruke solenergi som varmekilde (vann og oppvarming). Byggenes utforming må derfor være slik at man får stor nok flater til dette formålet.

Det er videre et ønske fra tiltakshaver at prosjektet får en så stor miljøprofil som mulig. Det gjelder også med hensynet til naturen og terrenget. To av områdene ligger på berggrunn. Her vil man unngå sprenging og heller sette byggene på pæler. Vann/avløp skal også ligge «oppå» berget. Her skal man benytte seg av alternative løsninger. Parkering skal være på et fellesområde.

Boder og uthus for anlegget vil man samle i et fellesanlegg på et egnet område, dette er godt skjult for innsyn og silhuett.

Man legger til rette for at bestemmelsene gir rom for en eventuell utvidelse av eksisterende bolighus, hvis det er ønskelig.

Ved sjøen vil man beholde dagens brygge. Den er relativ stor og kan innredes slik at man kan bruk den til boder og felles sosial rom hvis det er ønskelig. Det er beregnet gangadkomst ned til sjøhuset.

Til slutt skal det tilrettelegges for 20 nye båtplasser, inkl. gjesteplasser. Når anlegget er ferdig utbygget, kan man tilby plasser for nærliggende eiendommer. Det er ikke nødvendig med bølgedempende tiltak.

1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

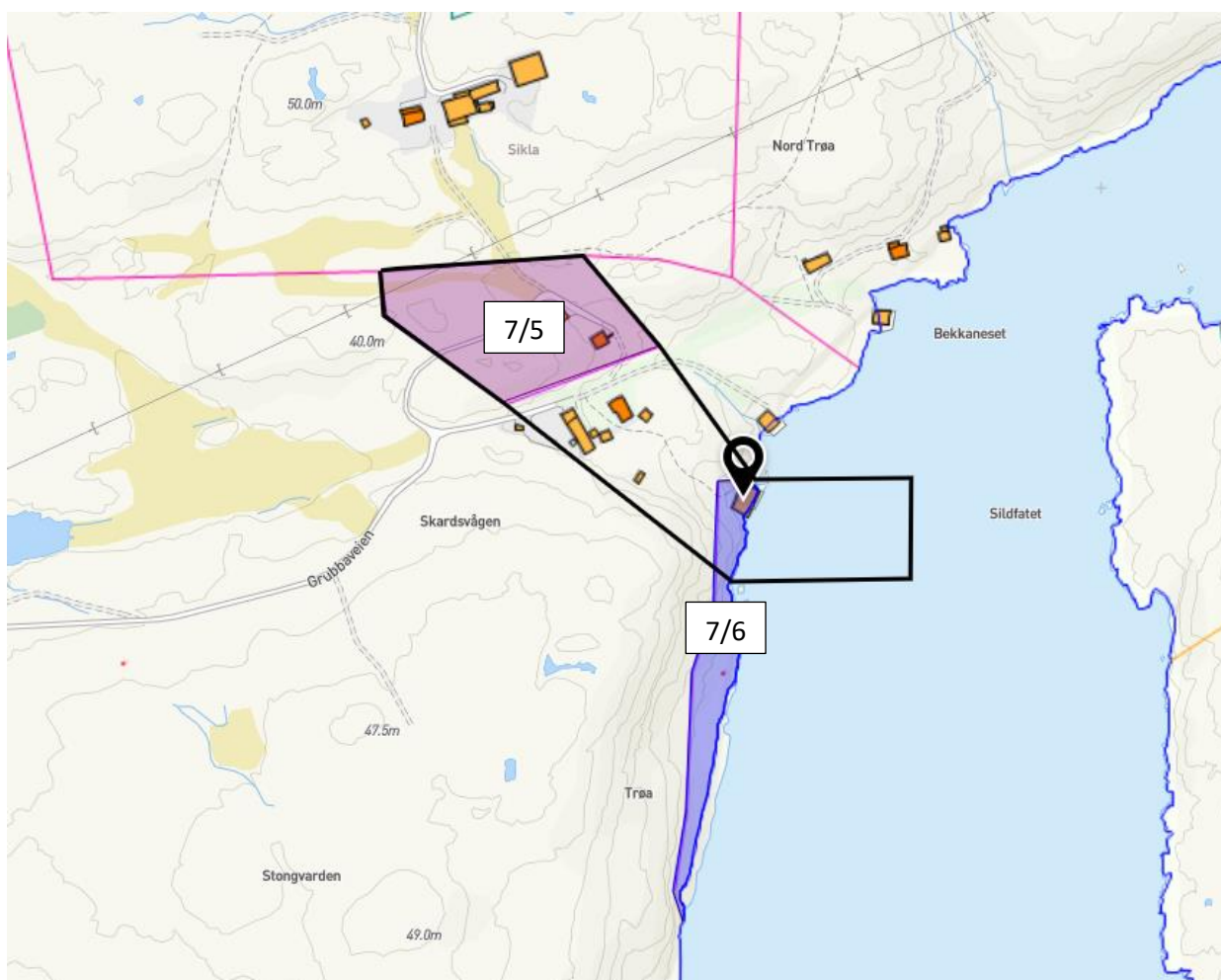
Gårds- og bruksnummer:	7/5, 7/6, 7/1		
Gårdsnavn/adresse:	Solhaugen, Grubbaveien, 7263 Hamarvik		
Forslagsstiller:	Anders S. Berg	Plankonsulent:	Kystplan AS
Sentrale grunneiere:	Anders Støren Berg og Odd Arve Bekken		
Planens hovedformål:	Utleieenheter med sjøhus og småbåthavn	Planområdets størrelse:	20,5 dekar
Grad av utnytting:	Maks % BYA= 35% og 40%	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	6 nye utleieenheter
Varsel om innsigelse:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	08.09.2020	Offentlig ettersyn:	dd.mm.åååå



2. BAKGRUNN

Tiltakshaver eier eiendommene 7/5 og 6, der hovedhuset ligger på 7/5 og sjøhuset ligger på 7/6. Mellom disse eiendommen ligger hovedbruket 7/1. Det er tinglyst avtale over denne eiendommen slik at 7/5 er sikret adkomstrett til eiendommen ved sjøen.

For å vise helheten i planene er arealet til 7/1 også tatt med i planen. Dette området er uendret.



Figur 1 Kart over planområdet.

Dagens arealbruk:

Eiendommene 7/5 har et hovedhus og et uthus. Tomten er på ca. 7,5 da og fremstår som en større boligtomt med uberørt areal.

Eiendommen 7/6 er et areal på ca. 3,2 da, hvor ca. 0,8 da er innenfor planavgrensningen.

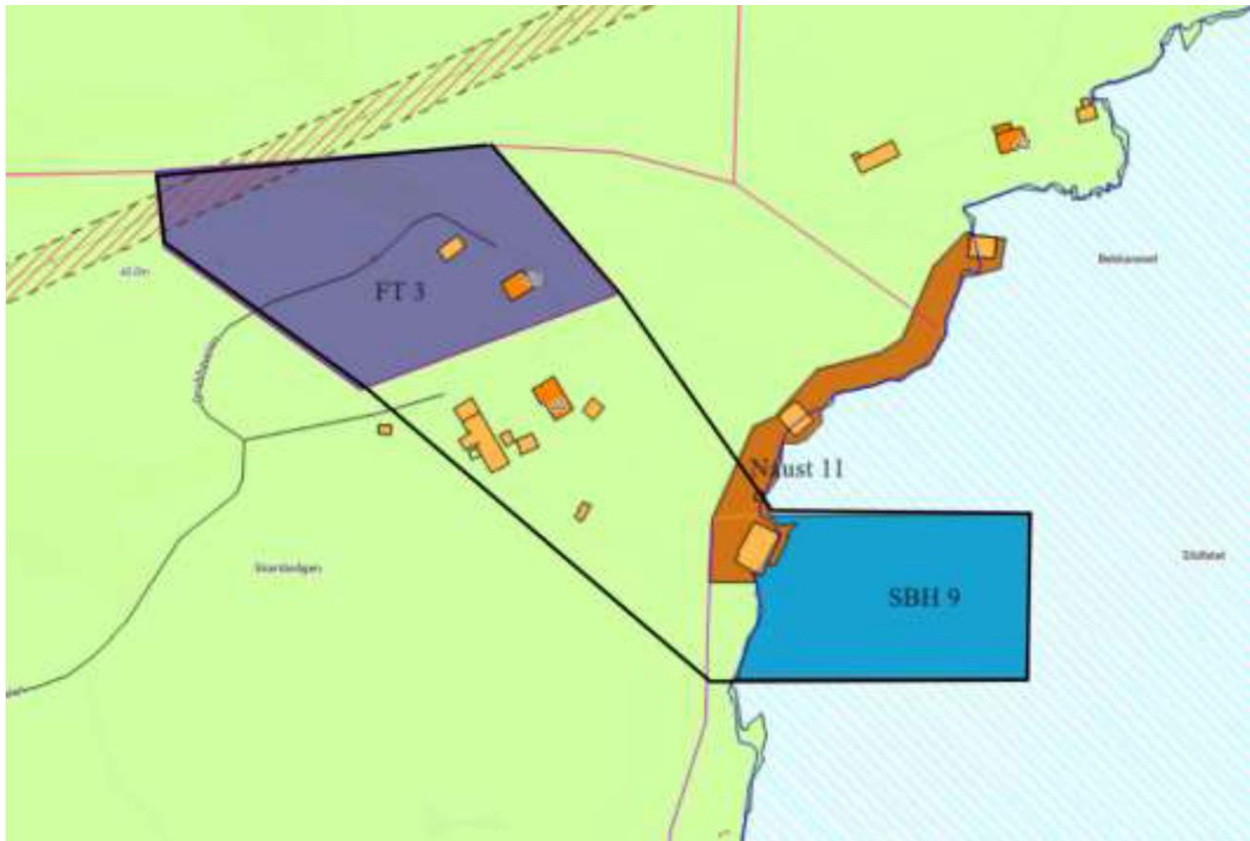
Eiendommen 7/1 er en landbrukseiendom. Ca. 6,8 da ligger innenfor planavgrensningen. Arealet utenfor planavgrensningen blir brukt til sauebeite.



2.1 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1.1 OVERORDNEDE PLANER

Området er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til fritids- og turistformål, LNF, naust og småbåthavn. For disse formålene stilles det krav om detaljregulering før planlagt utbygging kan omsøkes.



Figur 2 Planområde og utdrag fra kommuneplanen.

Tiltakene i planen er i tråd med intensjonene i kommuneplanen.

2.1.2 REGULERINGSPLANER

Det er ingen tilstøtende planer i området.

2.2 BELIGGENHET OG AVGRENSNING

Planområdet ligger ca. 14 km fra kommunesenteret Sistranda. Her finner man svømmehall, kino, kulturhus, restauranter, ulike butikker, drivstoff m.m. Ca. 9 km fra planområdet ligger tettstedet Hamarvik med bl.a. COOP med dagligvare-, medisin- og byggevareutsalg.

Frøya motorsportsenter (NMK Frøya) og Frøya flyplass ligger ca. 7 km fra planområdet. Nabeita skole og nærmiljøanlegg, Nabeita gjenbrukstorg samt bilverksted med drivstoffylling ligger ca. 8 km unna.



FRØYA KOMMUNE

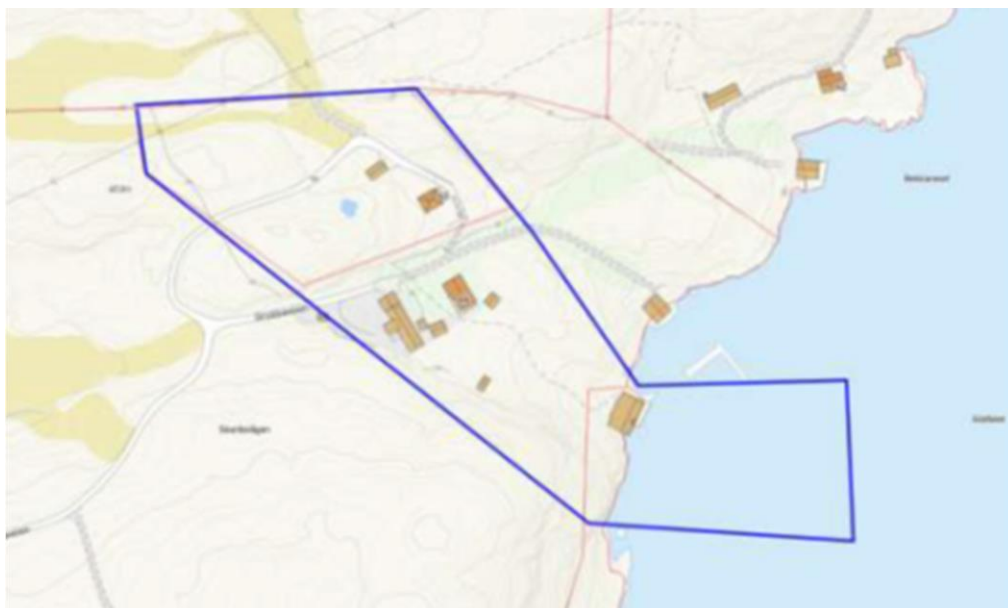
Kraft og mangfold



Figur 3 Oversiktskart.

Plangrensen følger eiendommen gnr/bnr. 7/5 i nord og så ned mot sjøen. Videre følger den stort sett formålsgrensen som ligger i kommuneplanen.

Man har valgt å inkludere området mellom småbåthavna og utleieformålet i denne planen. Dette for å vise helheten og sammenhengene i planforslaget.



Figur 4 Kart over avgrensning av området.



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

For å vise helheten i planen er arealet til 7/1 også tatt med i planen. Intensjonen er at dette område skal være uendret, da dette er en annen grunneier.

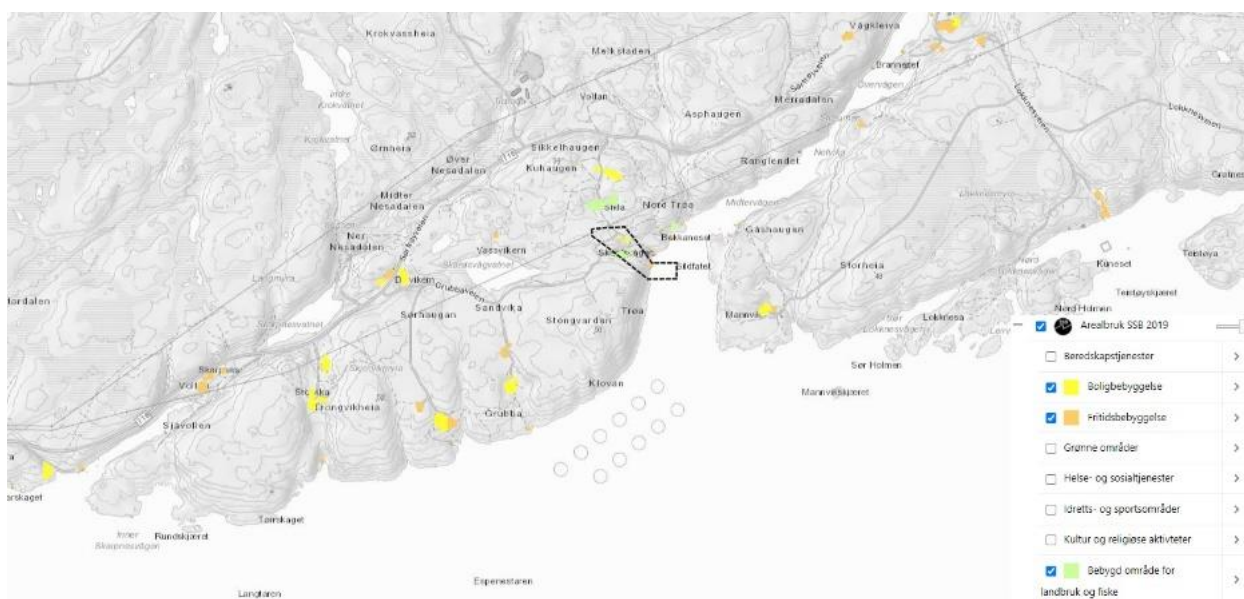
Adkomsten til området er via en lengre privat vei. Videre er det tinglyst rettighet for adkomst over 7/1 til området ved sjøen.

2.3 STEDETS KARAKTER OG LANDSKAPSVERDIER

Området består av typisk kystlandskap og småkupert landskap med myr og berg.

Vest for eiendommen drives det aktivt beitevirksomhet, det er derfor et fint kulturlandskap i dette området.

Det er svært spredt bebyggelse i området, med både hytter og boliger. Se temakart vedlegg 1.



Figur 5 Kart over arealbruken i nærområdet.

Det er relativt gode solforhold i området. Spesielt på de områdene som det er planlagt bebygd.

Planområdet er lite synlig for «omgivelsene»: det ligger i enden av en 850 m lang privat vei, og er synlig fra sjøen. Det er to eiendommer som har innsyn til område.

Landskapet og tiltakets påvirkning av landskapet er omtalt i vedlegg 2.

2.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er blitt utført undersøkelser vedrørende automatisk vernede kulturminner i område.

Det ble ikke gjort funn. Se vedlagt rapport (vedlegg 3).

2.5 BLÅGRØNNE VERDIER

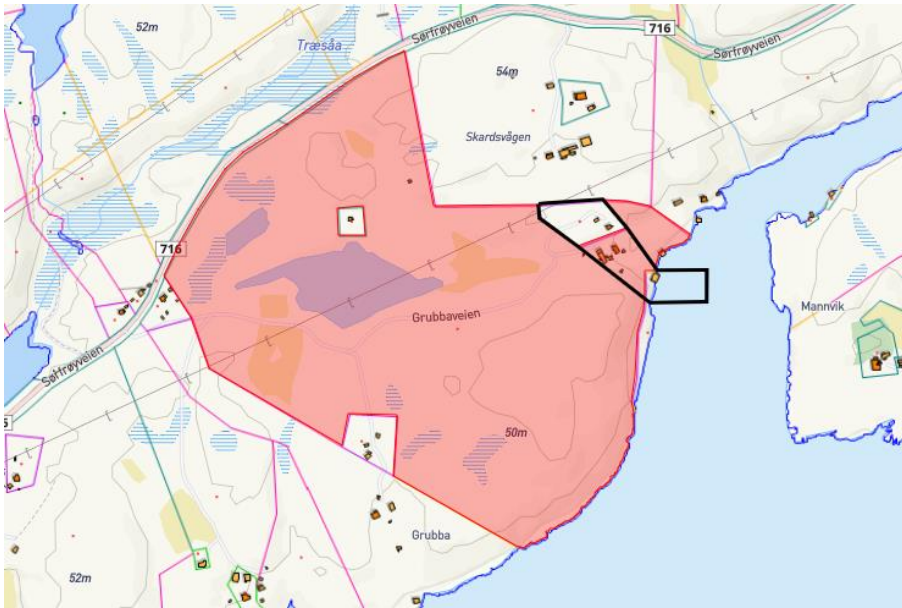
2.5.1 LANDBRUK

Naboeiendommen 7/1 er en landbrukseiendom og omfatter denne planen. Hensikten er kun å vise sammenheng mellom utbyggingsareal og sjøarealet. Det skal ikke gjøres tiltak på eiendommen.



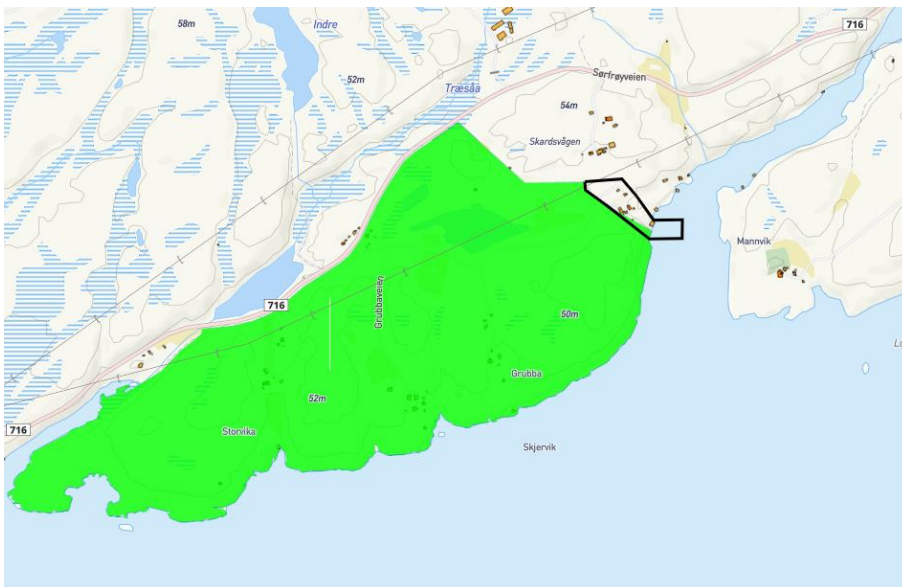
FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold



Figur 6 Viser eiendommen 7/1.

Beiteareal: I område vest for planen er det et flott beitelandskap. Her går det sau. For å komme til planområdet må man derfor igjennom flere grunder som må åpnes/lukkes.



Figur 7 Viser utdrag fra temakart beiteområde.

AR5: Planområdet er registret i AR5 som overflatedyrka jord og innmarksbeite.



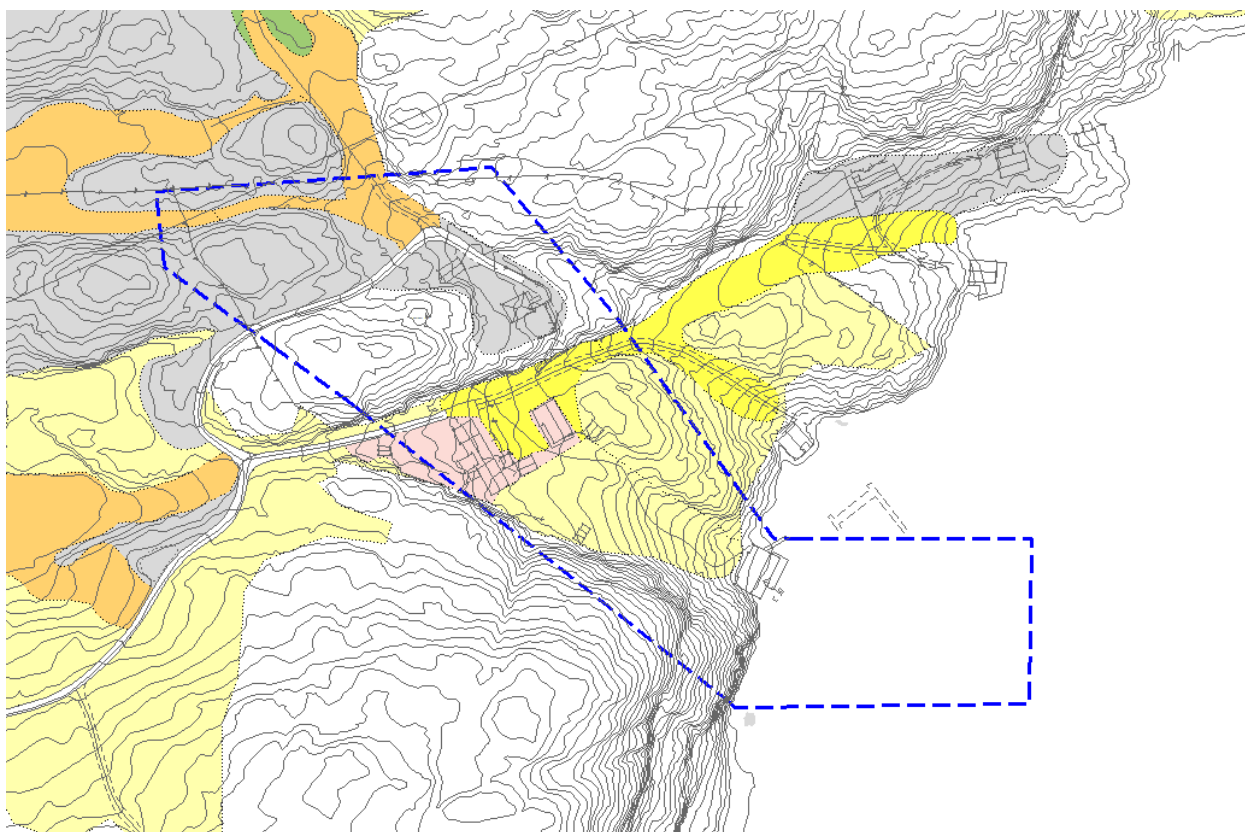
FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold



Figur 8 Bildet viser gårdsbruket (kilde: rapport kulturminne).

I området lengst nord i planen (A) er det registrert et mindre område med fylldyrka jord. Bildet nedenfor viser område A.



Figur 9 Kart over område A.



Figur 10 Viser område A hvor det er registrert fulldyrka jord (bilde er hentet fra kulturminnerapport).

2.5.2 NATURMANGFOLD

Området er gått igjennom med tanke på naturmangfoldsloven. Det er gjort et oppslag i diverse registre for å finne eksisterende registreringer som kan ha påvirkning på naturmangfoldet.

Det er ikke gjort egne undersøkelser/registreringer ut over en befarings som er gjort med tanke på terreng og vekster generelt. Altså ingen inngående studie av området. Det er ikke kjent for Kystplan at det er utført naturkartlegging eller foretatt andre observasjoner i området av andre.

Det er utarbeidet en rapport fra Rose Haugen, se Vedlegg 4, der det er opplistet hva som er undersøkt.

Når det gjelder naturtyper, opplever man at det er særdeles fokus på dette temaet nå, spesielt Kystlynghei. Selv om det ikke er registrert kystlynghei i naturbasene, ser man at dette området (som resten av Frøya) består av lyngvekster med forskjellig kvalitet.

Område som man ønsker bebygd er vurdert med tanke på naturtype i et eget punkt 3.7.1.

Oppsummering fra rapport Rose Haugen:

Undersøkelsen viser at det er registrert få arter som er rødlistede innenfor en «radius» på ca. 1,5 km fra detaljreguleringsplanen for «Solhaugen», med deler av Gnr./bnr.: 7/5 og 7/6, og et mindre areal på 7/1 i Frøya kommune. Det legges vekt på arter som tilhører kategoriene CR (kritisk truet), EN (sterkt truet) og VU (Sårbar). Innenfor selve reguleringsområdet er det ikke registrert noen arter av disse rødliste-kategoriene, og ei heller ikke av kategorien NT (nær truet). Det er heller ikke noen arter i kategorien CR eller EN som er registrert innenfor en avstand på 1,5km fra reguleringsområdet. I kategorien VU er det registrert fire fuglearter, en fiskeart (ål) og en plante (brunskjene) innenfor en radius på 1,5km fra reguleringsplanen for «Solhaugen». Av disse er det tre av artene som er registrert nærmere enn 400m fra reguleringsområdet for «Solhaugen». Dette er storspove som er registrert 140m ifra i nordøst og ål som er registrert 250m ifra i vest, samt

sanglerke (omtrent 400m ifra). Tiltak for «Solhaugen» vil ha liten til ingen negativ påvirkning for de registrerte rødlisteartene i kategoriene VU. iht. til kjente registreringer.

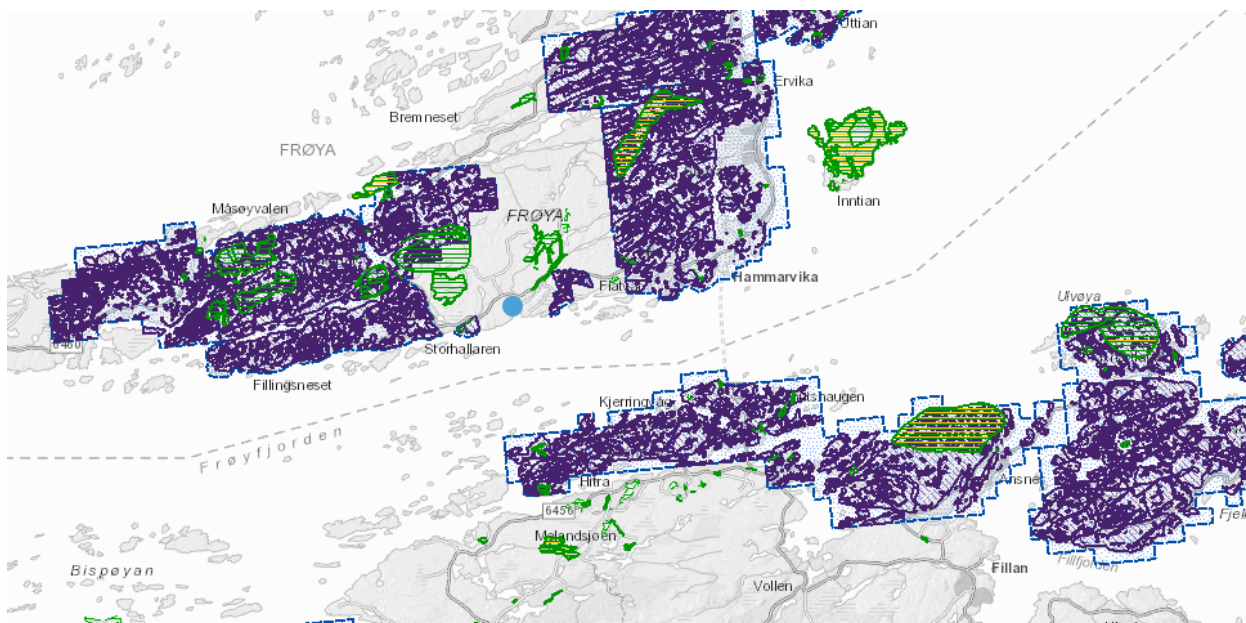
Det er ingen vernede områder eller foreslått vernede områder i nærområdet til «Solhaugen». Det er heller ingen viktige registrerte helhetlige kulturlandskap i naturbase, i nærhet til «Solhaugen». Denne reguleringsplanen vil følgelig ikke ha noen negativ påvirkning på disse eller andre registrerte viktige kulturlandskap, og heller ikke på noen vernede eller foreslåtte områder.

Det er ingen registrerte MIS (Miljøregistreringer i Skog) eller vernede vassdrag som vil bli berørt ift. planlagte tiltak for «Solhaugen». De nærmeste MIS og vernede vassdrag ligger inne på Hitra, og vil følgelig ikke berøres. Den svært viktige naturtypen «Skjellsand» er registrert i sjøen hvor det er planlagt en flytebrygge med båtplasser. En flytebrygge med båtplasser vil ha mindre begrenset negativ påvirkning på denne artsrike naturtypen. For å ytterligere redusere påvirkningen, anbefales det at flytebryggen er maksimum 40m i lengde fra land og at fortøyninger etableres i størst mulig grad ved bolter i berggrunn. Ingen andre viktige naturtyper vil bli berørt, siden alle er mer enn 7-800m unna «Solhaugen».

Naturtyper

LAND: Området er ikke kartlagt i forhold til naturtyper på land. Det betyr ikke at det ikke eksisterer. Det er sannsynlig at det er naturtype som kystlyng eller boreal hei i område, da dette er en naturtype som er vanlig på Frøya og Hitra. Kvaliteten er derimot ikke vurdert.

I forbindelse med Miljødirektoratet sin kartlegging av naturtyper på Frøya, er dette området ikke valgt ut.



Figur 11 Viser områder som er registrert Naturtype land, blå prikk er planområde.

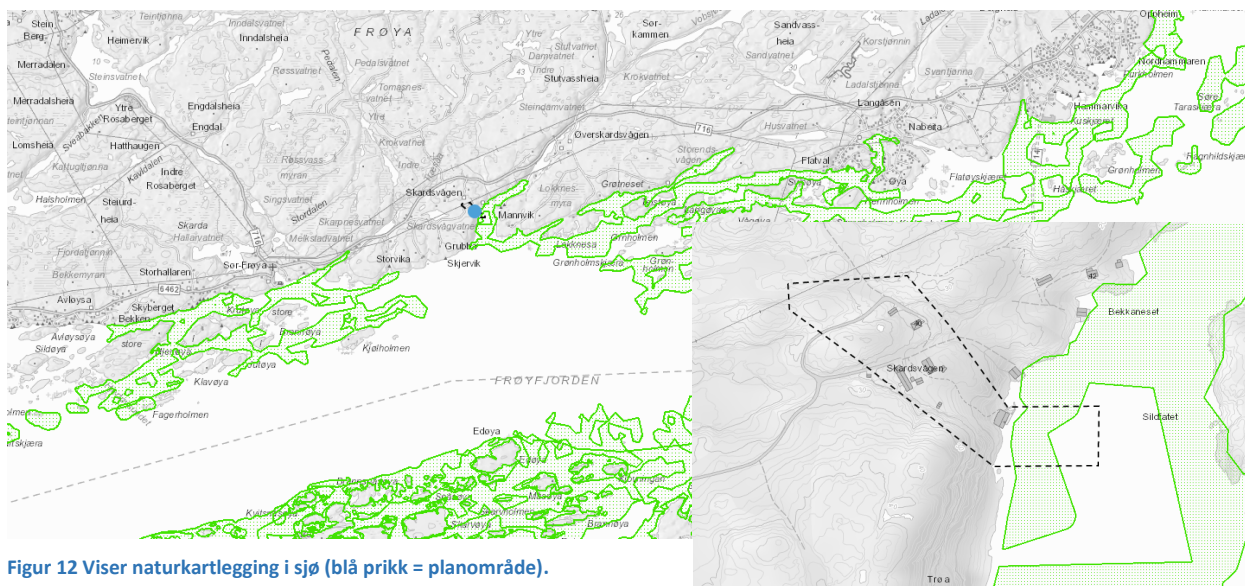
I alle utbyggingsprosjekter er det bestandig spørsmål om bruk eller vern av områder. Det er kommunen som skal veie opp av hvilke interesser man velger å hensynta.

SJØ: i sjøen er det registrert et område for skjellsand. Dette er en del av et større registrert område.



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold



Figur 12 Viser naturkartlegging i sjø (blå prikk = planområde).

2.6 SOSIAL INFRASTRUKTUR

2.6.1 REKREASJON OG FRILUFTSLIV

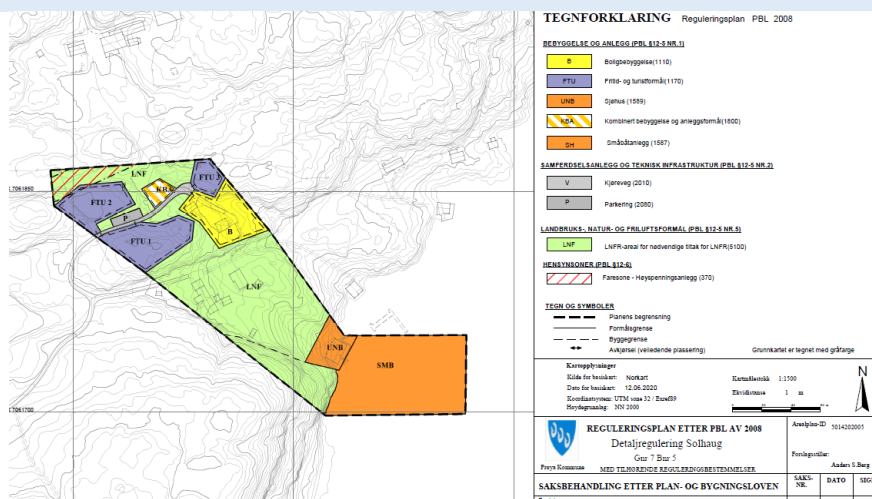
Området er spredt bebygd med få «fastboende». Området er ikke registrert som viktig friluftsinteresse. Ved sjøen er det flytebrygger som naboeiendommene benytter i forbindelse med rekreasjon på sjøen.

2.6.2 TJENESTER – UTDANNING, HELSE OG ANDRE

Dette temaet er ikke aktuelt i denne type plan.

3. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1 REGULERINGSFORMÅL



Figur 13 Kart over reguleringsformål.



Det er avsatt et mindre område i planen hvor det er muligheter til å sette opp garasje/boder i tilknytning til drift av anlegget.

Det skal tilrettelegges for at de som benytter utleieenheten kan leie båt ved flytebrygga. Det er også ønske om at småbåthavna kan gi plass til andre.

Arealregnskap

Formål	Kode	Dekar
Boligbebyggelse	1110	1,4
Fritid- og turistformål	1170	2,9
Sjøhus	1589	0,7
Kombinert formål	1800	0,3
Småbåtanlegg (sjø)	1587	4,7
Kjørevei	2010	0,2
Parkering	2080	0,1
LNF	5100	9,6
Sum areal hele planen		19,9
Hensynsone, Fare Høyspenningsanlegg	370	0,6

Boligbebyggelse

Dette er området rundt eksisterende bolig med tilhørende uthus. Området er naturlig avgrenset og kan fradeles til egen tomt om ønskelig. Det tillates en utnyttelsesgrad på 40% BYA.

Situasjonen blir uendret.

Fritids-turistformål

Dette er tre områder på; 400 (FTU3), 1100 (FTU2) og 1400 m2 (FTU1).

Det er tilrettelagt til sammen 6 enheter.

FTU1 skal begrenset til maks 3 utleiehytter med til sammen %BYA på 35%.

FTU2 skal begrenses til maks 2 utleiehytter med til sammen %BYA på 35%.

FTU3 skal begrenses til maks 1 utleiehytter med til sammen %BYA på 35 %.

Sjøhus

Dette er eksisterende sjøhus. Dette bygget er av en større størrelse og kan derfor benyttes til lagring av utstyr og ev. sløyebod, felles sosial rom osv.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Dette området er avsatt til lager/boder i forbindelse med drift av utleiehyttene.

Småbåtanlegg

Det er avsatt et område for småbåthavn i tilknytning til sjøboden. Her er det planlagt utlagt flytebrygger til ca. 20 båtplasser.



Kjørevei

Det er eksisterende vei i område.

Parkering

Ny parkeringsplass med plass til ca. 8 biler, 1,5 plass pr enhet.

LNF

Omkringliggende areal er regulert til LNF i samsvar med overordnet plan.

3.2 HENSYNSSONER

Det er en hensynsone i planen. Denne er laget i forbindelse med høyspenningsledningen som ligger nord i planen. Det kan ikke bygges under denne. Den er beregnet med 8 m avstand fra midtre ledning.

3.3 BEBYGGELSER

3.3.1 PLASSERING OG UTFORMING

Utleieenheter

Området som er avsatt til ny bebyggelse er meget begrenset. Det er videre et overordnet ønske om at prosjektet skal ha en høy miljøprofil. Dette gjøres ved at terrenget berøres minst mulig.



Figur 14 Oversikt over plassering av bygninger.

Se vedlagt situasjonsplan vedlegg 12 og terrengsnitt vedlegg 13.

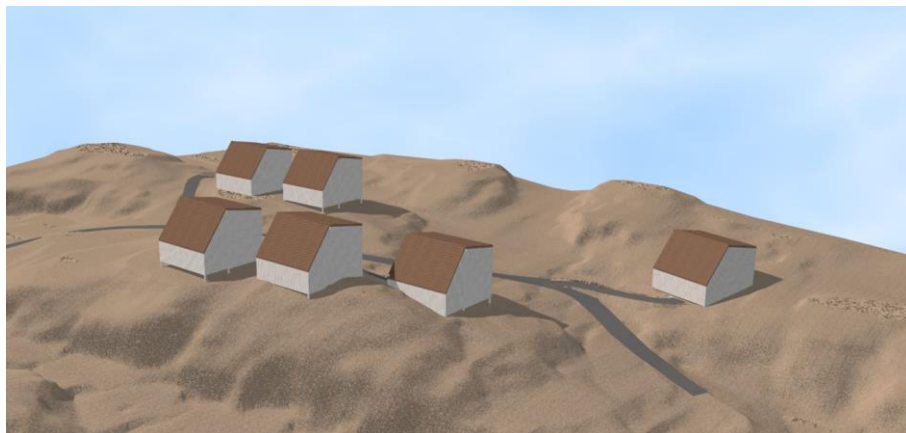
Man ser for seg at bygg på område FTU1 og 2 skal stå på pæler slik at man slipper unødvendig sprenging i terrenget. Vann/avløp skal legges over terrenget og man skal benytte alternative løsninger for å oppnå frostsikring. Eks. varmekabler, innbygd isolert.



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Selve byggene skal være energibesparende ved at man bruker solfanger. Denne energien skal varme opp byggene. Byggene må derfor utformes på en slik måte at man får nok areal for å montere solfangere. Vedlagt ligger info om hvordan solfangere fungerer, vedlegg 5 (norsk solenergiforening).



Figur 15 Oversikt over byggenes form og plassering av vei. Sett fra sørøst mot nordvest.

Det skal opparbeides en enkel vei innenfor området for utleieenheter som skal benyttes i forbindelse med bygging og varetransport. Denne veien skal i hovedsak ligge oppå eksisterende terreng. Parkering til utleieenheter skal opparbeides i tilknytning til dagens vei. Det er tenkt at brukerne av utleiehyttene skal parkere her.

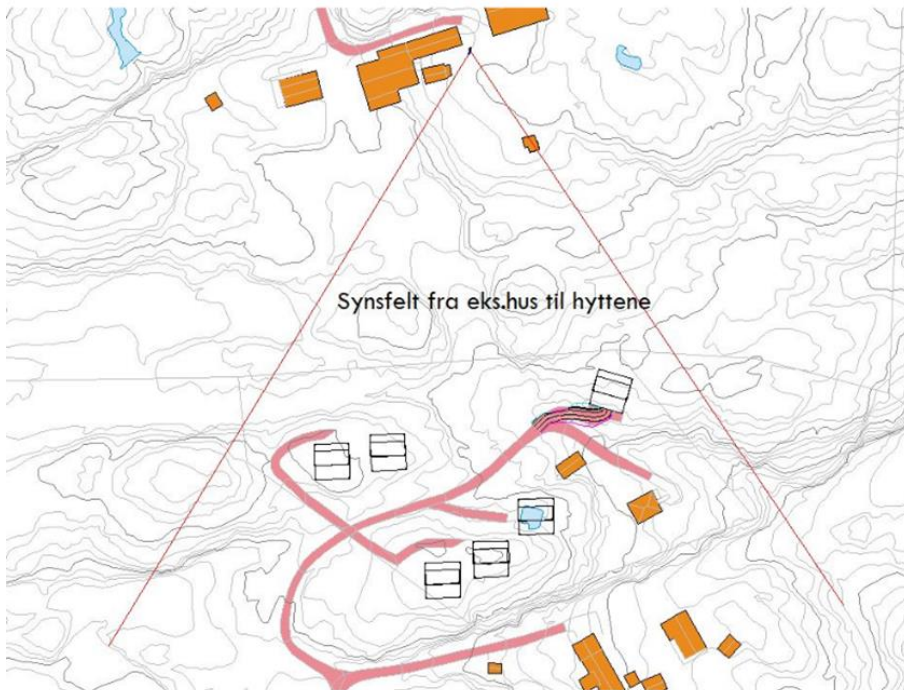


Figur 16 Oversikt over byggenes plassering i terrenget (sett fra nord til sør mot sjøen).

Byggegrensen er lagt 2m fra formålsgrensen mot LNF-område og 4m der det er felles grense mot byggeareal.

For å få den miljøprofilen man ønsker seg, må byggene ligge på solrike områder og byggenes utforming må tilpasses solfangerne. Beste egnede plassering er på bergtoppene ovenfor eksisterende bolighus. For å unngå større terrenginngrep legger man byggene oppå terrenget. Byggene i seg selv vil ha en høyde på ca. 8m, da det er tenkt 1 etasje med loft.

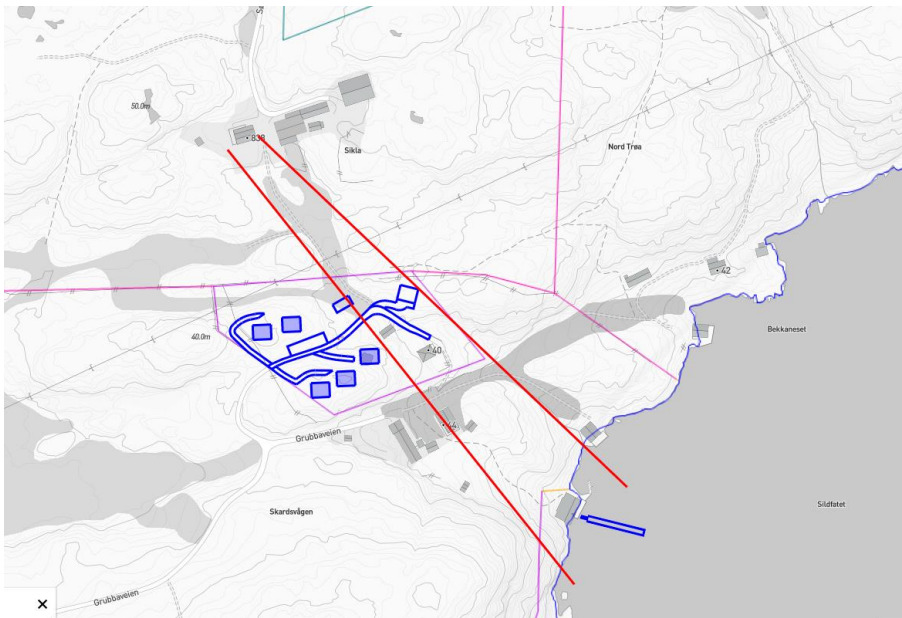
Lite terrenginngrep og bygg som er basert på solenergi vil bety at de nye byggene vil bli godt synlig i terrenget. Også for naboene som ligger bak.



Figur 17 Kart over synsfelt.

Boligen bak vil oppleve å få en annen utsikt. De nye husene vil bli synlig i terrenget. Derimot vil de ikke oppleve å miste sjøutsikten sin. Den vil fremdeles være uendret.

Boligen som ligger lengre bak (gnr. 7 bnr. 7) ligger 200 m fra de nye planlagte tiltakene og på en høyere kote. Denne eiendommen vil ikke bli nevneverdig påvirket av det nye tiltaket.



Figur 18 Viser sjøutsikten (fylte blåe bygg er bygninger som blir synlig for våningshuset som ligger bak).

Eksisterende gård som ligger sør for tiltaket er ikke bebodd. Men man vil kunne se de tre nederste byggene fra våningshuset. Våningshuset har i dag begrenset kveldsol på grunn av bergryggen. Når byggene blir plassert oppå her vil de få mindre kveldsol.



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Silhuett

De nye byggene vil ses godt fra sjøen, men topografien gjør at det er kun når man ser området fra denne vinkelen at det blir godt synlig.



Figur 19 Viser utleieenheter sett fra sjø i vest (ny bebyggelse i hvit).



Figur 20 Området sett fra sjøen i sørøst (ny bebyggelse i hvit).

Konklusjon:

Våningshuset på gnr. 7/1 vil få endret utsiktsforhold og vil se de nye byggene godt. Derimot vil de beholde sjøutsikten som før.

Det er ingen andre bygg i nærheten som blir nevneverdig påvirket av de nye tiltakene.

Når det gjelder silhuett fra sjøen er topografien slik at de nye byggene kun vil bli synlig fra en retning, nemlig fra sjøen i øst. Fra vest vil byggene bli synlig når man kjører langs adkomstveien (Grubbaveien) og mulig på avstand fra noen hytter.

Se vedlegg 7 (3D-bygg plassering) og vedlegg 13 (terrengsnitt).



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Bolighus

Dette er dagens enebolig med tilhørende uthus. Man ønsker å legge til rette for utvidelse av boligen og videre i fremtiden skille ut eneboligen fra resterende eiendom.

Kombinert bebyggelse

Dette området skal brukes til å sette opp et lagerbygg til oppbevaring av utstyr.

Området ligger i et søkk i terrenget på et myrområde. På grunn av at bygg på dette området ikke får konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse og at det ikke er nødvendig med store terrenginngrep, ser man at man kan tillate et større lager på inntil 70m² i dette området.

LNF-område

Sør for de planlagte utleiehusene ligger en fraflyttet gård. Det er ikke planlagt noen tiltak eller plangrep i dette området. Man ønsker at opprinnelig bestemmelser for kommuneplanen fortsatt skal gjelde.

Sjøhus

Dette er eksisterende bygg med tilhørende kai. Dagens sjøhus er ca. 145m² og kai på ca. 35 m². Man legger opp til å videreføre denne bygningen slik den er, og ønsker å innrede den til kombinert felleslokaler og boder. Kaien foran sjøhuset er liten. En vil i planen legge opp til en liten utvidelse av kaien. Dagens kaifront dekker kun halve sjøhuset, man ønsker å tilrettelegge for en forlengelse av kaia på ca. 5 m, slik at den blir like lang som bygningen. Bestemmelsene sikrer at bygget kan gjenoppreises i sin helhet, hvis det skulle bli utsatt for brann eller lignende skade.



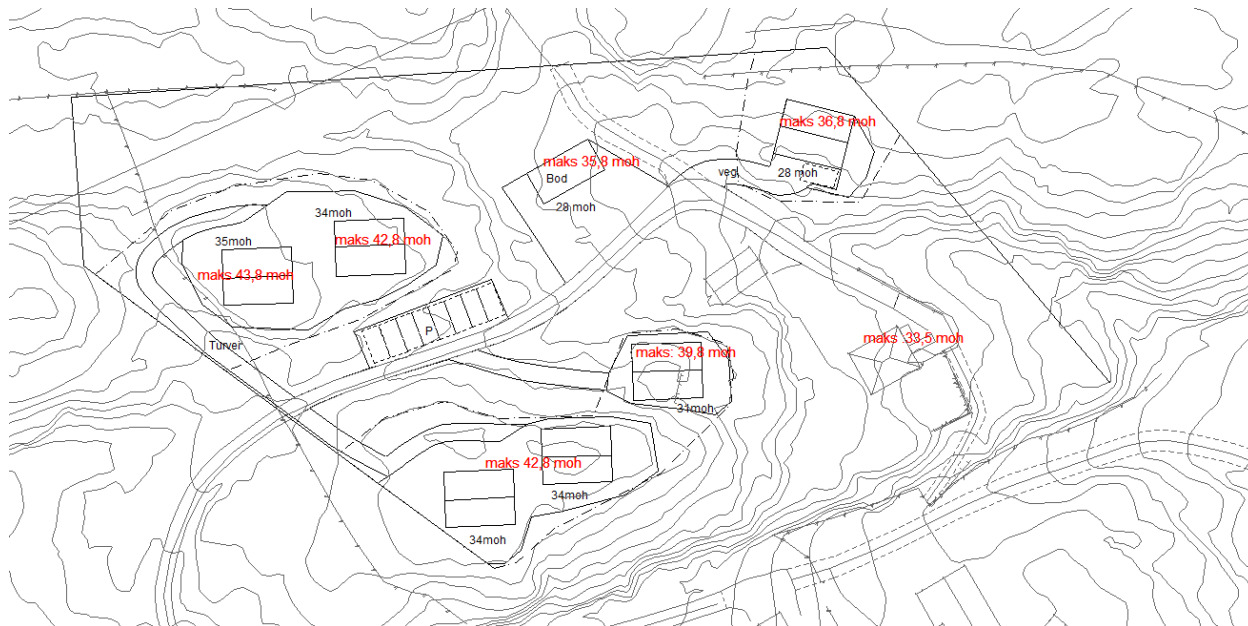
Figur 21 Viser bilde av eksisterende sjøhus.

Småbåthavna

Småbåthavna skal bygges ut med flytebrygge. Disse skal forankres i berg og i sjøbunn med lodd. Det er ikke behov for bølgedemping. Det er tatt høyde for ca. 20 plasser.



3.3.2 TEKNISK – UTNYTTELSE OG HØYDER



Figur 22 Oversikt over foreslått byggenes utstrekning og tilhørende parkeringsplass.

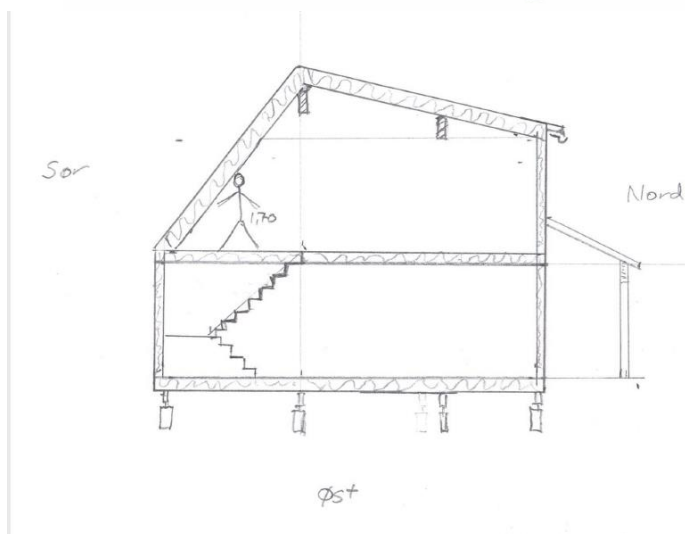
Området er ikke detaljprosjektert på et slikt nivå at man kan få ut eksakte tall som eksempel i en byggesak. Men det er kommet frem til noen tall som danner rammene for reguleringsplanen og som da igjen kan gi noen føringer for planen.

Vurdering er gjort ut i fra en tenkt situasjon der byggene er ca. 80m², 20m² med terrasse/platting. Byggenes høyde er satt til 8,0 m + 0,5 m pæle. Det er videre lagt inn 0,3 m ekstra i høyden for uforutsette forhold.

Planert terreng er tatt ut ifra kartet og en har tatt utgangspunkt i at terrenget ikke skal bearbeides, men at byggene skal settes på pæler. Se tabell nedenfor:

Tomtevurderingsskjema - (kun veileidende)									
	Stipulert størrelse Bygg (m ²)	tomtestørrelse (m ²)	høyde terreng pr bygg	høyde gesims (m)	høyde bygg + pæle	rutsett (justering)	høyde møne (moh)	etg	%
FTU1	260	1406	34	6,8	8,5	0,3	42,8	2	18
			31	6,8	8,5	0,3	39,8		
FTU2	180	1105	35	6,8	8,5	0,3	43,8	2	16
			34		8,5	0,3	42,8		
FTU3	100	421	28	6,8	8,5	0,3	36,8	2	24
KB4	70	250	28	6,8	7,5	0,3	35,8	2	28
B	160	1423	eksisterende hus				33,5	2	11

Utnytting: Ut i fra disse tallene velger man en maks % BYA utnytting på tomtene på 35 % på tomtene for fritids/turistformål. Boligtomten velger man å legge på samme nivå som kommuneplanens arealdel maks BYA 40%.



Figur 23 Bildet viser illustrasjon av bygges utforming.

Høyde: Byggene på FTU1 og FTU2 skal sette på pæler og det tillates ikke sprengningsarbeid i forbindelse med dette. Høyden på terrenget varierer, så man har valgt å sette begrensningen ut i fra den høyeste terrenghøyden. Maks mønehøyde blir derfor for FTU1 = 42,8moh, FTU2 43,8 moh.

Høyden for FTU3 er også tatt ut ifra tenkt situasjon. Denne tomten ligger så godt skjult i terrenget og vil ikke være til hinder for utsikt. Her kan det tiltales terrenginngrep, plate på mark kan tiltales.

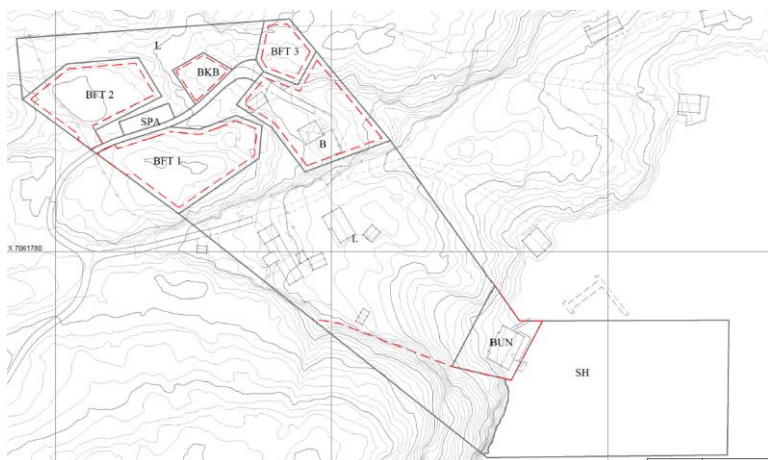
Høyde for boligtomten er tilpasset eksisterende bygg, men muligheter for å bygge litt høyere da det ikke har konsekvenser for omgivelsene.

Høyden på KBA er satt ut ifra en 1,5 etg. garasje, lagerbygg med saltak. Høyden blir da 35,8 m.

Gesimshøyde er tatt ut i fra tenkt situasjon og dagens bygg.

3.3.3 BYGGEGRENSER

Byggegrenser er plassert 2m og 4m fra formålsgrensen. Videre er det lagt inn byggegrense mot sjø. Se vedlegg nr. 10.



Figur 24 Kart over byggegrenser.



3.4 UTEOPPHOLDSAREAL

3.4.1 BESKRIVELSE

Området skal tilrettelegges for fisketurisme. Det er ikke planlagt felles uteoppholdsareal.

Felles aktiviteter er tenkt ved sjøen i forbindelse med sjøhuset.

3.4.2 SOL/SKYGGEFORHOLD, KRIMINALITETSFOREBYGGING OG HELSE

Området har i dag gode solforhold. Det nye tiltaket vil ikke få konsekvenser for eksisterende bygg, med unntak av en mindre endring til våningshuset på gnr 7/1.

Det er ikke planlagt kriminalforebyggende tiltak.

Planen legger til rette for friluftsinnteresser på sjøen. Videre er området plassert slik at det er lett å bruke nærmiljøet til turer og frilftsaktiviteter.

3.5 SAMFERDSEL

Adkomstveien går fra avkjørselen til FV716 og videre ca. 860 m privat vei. Veien går igjennom et beiteområde for sau og det er derfor en del grunder å kjøre igjennom før man kommer frem til planområdet.

I forbindelse med reguleringsplanen er det laget et enkelt trafikknotat som viser beregningsgrunnlag (vedlegg 6).

Konklusjon: Trafikkøkningen blir øket med 7,5 passeringer i forhold til dagens situasjon.

Utleievirksomheten foregår i en begrenset periode og vil derfor være konsentrert. En ser ikke at trafikkøkningen har vesentlig betydning for trafiksikkerheten i område.

3.5.1 VEI – ATKOMST OG TRAFIKKFORHOLD

Dagens vei er ikke planlagt breddeutvidet ut over sine 2,5 bredde. Det er kun snakket om vanlig vedlikehold.

3.5.2 MYKE TRAFIKANTER

Planen er ikke av en slik karakter at det planlegges tiltak for myke trafikanter.

3.5.3 PARKERING

Dette er fellesparkerings for FTU1 og FTU2. Det er beregnet 1,5 parkeringsplass pr utleieenhet. En setter av 8 parkeringsplasser. Det skal legges til rette for ladestrøm for el-bil.

3.5.4 KOLLEKTIVTILBUD

Det er lite kollektivtilbud i området utover vanlig skolebuss.

3.5.5 VARELEVERING OG ATKOMST FOR STORE KJØRETØY

Planen innebærer ingen faste vareleveranse som butikk og slik næring. Kun mindre omfang.



3.6 VANNFORSYNING- OG AVLØP

Det er i dag lagt vannledning frem til enebolig. Ledningens dimensjon er 63mm. Avløp fra bolighus går via septiktank og i terreng.

Planforslaget utløser ingen omlegging av offentlig ledninger. Det er ikke planlagt kommunal overtakelse. Det er relativt høyt vanntrykk og det er tilstrekkelig vannkapasitet til å forsyne 6 nye enheter.

Overvann skal gå til terreng. Det er utarbeidet en vann/avløpsplan for område. Det skal likevel gjøres en prosjektering i forbindelse med søknad om tiltak. Vedlagt vann/avløpsplan (vedlegg 8).

3.7 MILJØ

3.7.1 NATURMANGFOLD VURDERINGER

I følge rapporten:

Denne detaljreguleringsplanen for utleieenheter ved «Solhaugen» vil ha liten negativ betydning for økosystemet, biotopen, vern og rødlistede arter generelt og likeledes andre verdifulle landskap og naturtyper. Anbefaler at det tas hensyn ved anleggsarbeid i perioden april til juli i hekketiden for fugler, og at ingen tiltak som lagring/deponi etc. gjøres utenfor reguleringsområdet. Videre bør det gjøres forebyggende arbeid mot introduserte arter, dvs. at eventuelle fremmede uønskede arter fjernes fra vegetasjonen i anleggs-/reguleringsområdet, og at det ikke tilføres masse fra andre områder som kan forårsake spredning til «Solhaugen» av fremmede arter.

Videre bør tiltak i sjø begrenses ved at maksimal lengde på flytebrygge er 40m fra land, og at forankring av denne fortrinnsvis skjer ved bolter i fast berggrunn. Det er ingen kjente biologiske ressurser som trues, når en ser det i en total sammenheng iht. Naturmangfoldloven §8-12. Anbefaler en kartlegging i mai/juni, for dokumentering av vegetasjon, evt. tilstedeværelse av uønskede arter og enkel kartlegging av hekkefugler, dog er det anbefalt en rekke «føre var» som tar høyde for at reguleringstiltakene som planlegges skal gi liten negativ betydning.

Totalt sett vurderes det til at denne detaljreguleringen for «Solhaugen» vil ha liten negativ påvirkning for både enkelt arter, økosystem, vern og naturtyper. Anbefaler bruk av «føre var» prinsipper. Det bør unngås utstrakt anleggsarbeid i hekketiden for fugler, og lagring /deponi utenfor reguleringsområdet må ikke finne sted. Samt at det gjøres forebyggende tiltak for å ikke spre uønskede arter, og at flytebrygge forankres i berggrunn og begrenses til maksimum 40m lengde fra land.

Dette prosjektet berører et lite areal. Det er energieffektivt og tar hensyn til naturtypene i område. Utbyggingen vil gi et lite fotavtrykk i miljøsammenheng.

For å ivareta hensynet til naturtypen, vil man sette byggene på pæler slik at vegetasjonen og terrenget blir minst mulig berørt. I byggeprosessen er det nødvendig å få fraktet materialer til byggeplassen. Det er derfor nødvendig med vei helt frem. Adkomsten skal så langt det lar seg gjøre, ligge oppå eksisterende terreng for å unngå sprenging. Opparbeidelse av vei til hyttene vil være svært begrenset (samlet til alle hyttene ca. 100m).

Tiltak:

For å ta vare på naturmangfoldet i området ønsker man å gjøre følgende tiltak:



- Fugl: Det settes krav om at nybygg ikke blir oppført i perioden april til juni.
- Naturtype land: For å ivareta hensynet til naturtypen, vil man sette byggene på pæler slik at vegetasjonen og terrenget blir minst mulig berørt. Nye veier skal i hovedsak ligge «oppå» terrenget.
- Det begrenses til maks 6 nye enheter i hele området.
- Sjø: Det tillates ikke tiltak i sjø med unntak av utlegging av flytebrygge eller bølgedemper. Hensikten er å komme i minst mulig berøringen med sjøbunnen. Det tillates med punktfeste i form av lodd eller anker i sjøbunnen, men det oppfordres til å lage fester i land der det er mulig.

Konsekvens av tiltak:

Et mindre område vil bli bebygd og man anser ikke at dette har betydning for helhetlig nedbygging av naturtypene. Planlagte tiltak vil medføre et mindre beslag av naturtypen kystlynghei/ boreal hei. Det vurderes at dette vil ha en ubetydelig konsekvens for utbredelsen av disse naturtypene som helhet på Frøya.

3.7.2 ENERGI OG KLIMA

Tiltaket skal ha fokus på klima og energivennlig bygg.

Det er planlagt vanlig vann- /avløpsløsning med rensing av avløpsvannet som går videre i grunnen.

Utleiebyggene skal være utstyrt med solfangere. Solfangeren skal brukes til å varme opp varmtvann og byggene generelt. Dette vil medføre en betydelig besparelse på strømforbruket, da dette utgjør det største strømforbruket.

Det skal legges inn strøm, men dette er kun til drift av hvitevarer, lys osv. For mer info om solfangere, se vedlegg 5.

3.7.3 RENOVASJON

Når det gjelder renovasjon vil de nye tiltakene komme under ordningen for næring. Det er da den enkelte næring som skal finne en løsning for dette.

Tiltakshaver vil gjøre en avtale med et firma som har mindre biler som kan hente, eller han frakter det selv til avtalt sted.

Bolighuset brukes i dag som fritidsbolig. Tiltakshaver frakter derfor selv avfallet til godkjent deponi.

3.8 RISIKO OG SÅRBARHET – VURDERING OG AVBØTENDE TILTAK

Det er utarbeidet en ROS-analyse med analyseskjema for området. Denne er å finne som vedlegg 9.

ROS-analysen konkluderer med følgende:

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at området blir påvirket av havnivåstigningen/stormflo, vind og radon.

Deler av utbyggingsområdet ligger langsmed en bratt skrent som kan være for fallulykker.

Området ved sjøen kan bli utsatt for høyere vannstand på grunn av havnivåstigningen og stormflo.

Det er videre registret skjellsand i sjøen der man tenker å etablere småbåthavn.



FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold

Nye tiltak utløser mer støy fra biler og fra båttrafikk. Videre vil tiltaket ha påvirkning på uberørt naturområde.

Det er ikke registrert kystlynghei i området, men ettersom dette er en naturtype som er vanlig på Frøya kan denne naturtypen også finnes innenfor planområdet. Dette utredes nærmere.

Vind: Planen ligger i et område som er vindutsatt. Planlagte bygg er tenkt satt på pæler. Det må gjøres sikringer av byggene slik at det tåler sterk vind. Eksempel: bardunering.

De viktigste uønskete hendelsene for planen vil være: radon, fallulykker og inngripen i naturtype i sjø og usikkerhet på naturtypens kvalitet.

Tiltak som er som følge:

- Radonsikring ihht. byggeforskriften.
- Sikring mot fallulykker mot skrent på FTU1.
- Ikke tillatt med fylling i sjø, kun punktfeste(lodd).
- Bygg på FTU1 og FTU2 skal settes på pæler og vei skal gjøres minimal, felles parkering.
- Bygg på FTU1 og FTU2 skal sikres ekstra mot vind.

3.8.1 STØY

I anleggsperioden vil det bli anleggsstøy. Området er lite bebyggt. Nærmeste nabo ligger ca. 100m fra planlagte tiltak. En anser ikke støy i anleggsperioden som en stor påvirkningskilde til naboene, da dette vil forgå over kort tid og det er få som blir berørt. Det legges likevel inn en bestemmelse om støy i anleggsperioden.

3.8.2 VIND

Frøya er et vindutsatt område. Selve planområdet er ikke mere vindutsatt enn øvrige områder på Frøya.

De planlagte tiltakene skal stå på pæler. Byggene må derfor forankres godt i fjellgrunn. Det må derfor beregnes mere fundamentering i slike prosjekter enn ellers. Videre kan det bli behov for bardunering i vinterhalvåret. Dette styres av byggeforskriften, men det legges inn i bestemmelsene at det skal gjøres ekstra sikringstiltak mot vind.

3.8.3 GRUNNFORHOLD

Småbåthavn: Det skal ikke gjøres tiltak i sjø ut over punktfeste for flytebrygge/bølgedemper. Områder er derfor ikke utredet nærmere i forhold til grunnforholdene /områdestabilitet.

Byggeområde land: Alle nye bygg skal forankres i berg, da de skal settes på pæler. Unntaket er bygg på tomt FTU3 som ligger i en bergskråning. Det er berg i dagen. (se landskapsanalysen vedlegg 2) En anser derfor ikke at det er nødvendig med ytterligere undersøkelser i forhold til grunnforholdene og områdesikkerheten.

En anser ikke det som et tiltak som berører grunnforholdene og områdestabiliteten.

3.8.4 LUFT

Området er ikke eller vil ikke påvirkes av luftforurensing.



3.8.5 HAVNIVÅSTIGNING/STORMFLO

Konsekvenser for havnivåstigning og stormflo blir vurdert i ROS-analyse. Ut i fra temakart havnivåstigning, ser man at fremtidig havnivåstigning og stormflo vil påvirke sjøhuset. Påvirkningen vil kun bli på kai/bryggen ved sjøen og flytebryggen. Disse er dimensjonert og tilpasset for å tåle vanninntrenging. Det legges inne en faresone flom i plankartet som viser området som blir berørt.



Figur 25 Kart viser utdrag statens kartverk, Havnivåstigning flom 2090 og stormflo 200 år.

3.9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Fremmede arter (eks. sitkagran) skal fjernes før anleggsarbeidet påstartes, og skal destrueres på dertil egnet måte. Masse som fraktes inn i område skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.
- Hvis det blir oppdaget fremmede arter i byggeperioden, skal disse fjernes og behandles etter gjeldende lovverk.
- Støyende anleggsarbeid tillates ikke i hekketiden for fugl.
- Godkjent avløpsplan skal foreligge senest ved søknad om tiltak for første utleieenheten.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Planprosessen så langt:

- Oppstartsmøte 07.07.20
- Varsel om oppstart sendt til naboer og sektormyndigheter 02.09.20
- Kunngjøring i Lokalavisa Hitra-Frøya 08.09.20



Forhåndshøringen er utsendt til 9 enheter og 17 naboer. Det er kommet inn innspill fra 8 sektormyndigheter og 3 naboer (inkl. veilaget). Se liste over naboer som er tilskrevet (tabell nedenfor) og sektormyndigheter som er tilskrevet.

Det gjøres oppmerksom på at kunngjøringsdokumentene viser et forslag til 8 nye enheter. I løpet av prosessen ble dette redusert til 6 enheter.

NABOLISTE

Eiendom	Navn	Adresse	Postnr/sted
7/1	BEKKEN ODD ARVE	HAUGRANDVEIEN 6	7263 HAMARVIK
7/8	BEKKEN ODDBJØRN	KVERNHUSVEIEN 43	7263 HAMARVIK
6/14	BOTTENVIK ANNE Å GRUBBA	GRUBBAVEIEN 15	7263 HAMARVIK
6/18	BOTTENVIK-HARTM KARIANNE og MICHAEL	LUNDAMYRVEIEN 90	7140 OPPHAUG
7/4	GAMST ANSTEIN	INDUSTRIVEIEN 30	7072 HEIMDAL
7/4	GAMST HARALD	SØRBRUVEGEN 24	7088 HEIMDAL
6/11	GRUBBA ALFHILD MARGARETHE	SØRFRØYVEIEN 926	7263 HAMARVIK
6/12	INNSTRAND SISSEL ELISE	FLÅTTENVEIEN 15	7130 BREKSTAD
8/196-197-198	KRYS ADELHEID HILDEGARD G	LOKKNESVEIEN 61	7263 HAMARVIK
7/7	MIHHAILOV NIKOLAI	SØRFRØYVEIEN 836	7263 HAMARVIK
7/3	NILSEN HARALD SIGURD	VESTBYVEIEN 40	1914 YTRE ENEBAKK
7/3	NILSEN NILS ULRIK	SMEDSTUVEGEN 3	2030 NANNESTAD
6/7	RABBEN ELIN ANNY GRUBBA	GRUBBAVEIEN 69	7263 HAMARVIK
8/51	RONÆSS LARS	MUNKEDAMSVEIEN 79	270 OSLO
6/8 og 7/2	SKJÆRVIK ÅSMUND	INTERNATBAKKAN 19	7260 SISTRANDA
6/9	WENDT MARTINA	SØRFRØYVEIEN 943	7263 HAMARVIK
6/10	SKARSVÅG ODD ARNE	FORBORDVEGEN 332	7560 VIKHAMMER

Liste over sektormyndigheter og andre parter

sektor	adresse	postnr	sted
Fylkesmannen i Trøndelag	Postboks 4710	7468	TRONDHEIM
NVE Region Midt-Norge	Postboks 5091 Majortua	0301	OSLO
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Trøndelag fylkeskommune	Postboks 2560	7735	Steinkjer
Fiskeridirektoratet Region Trøndelag	Postboks 1225 Pirsentret	7462	TRONDHEIM
Kystverket Midt-Norge	Serviceboks 2	6025	ÅLESUND
Tensio TS	Postboks 9480 Torgarden	7496	Trondheim
Mattilsynet	postboks 383	2381	Brumunddal
Frøya og Hitra Fiskarlag v/Trond Iversen		7261	Sistranda

Det er utarbeidet en oversikt over merknadene som ligger i vedlegg 10.

Nedenfor er de viktigste punktene som har virkning for planen.



Fylkesmannen

Viser til naturtyper i områder og skjellsandforekomst i sjø, forurensing og klima. Samt minner om støy og ROS-analyse. Det er også bekymringer rundt planlagt vei ned til flytebrygga.

Tiltak: Vei til flytebryggen er fjernet, berører derfor ikke landbruksinteresser.

Det skal ikke gjøres tiltak i sjø, skjellsandforekomsten blir i liten grad berørt, da det kun er snakk om punktfester i sjøbunnen.

Naturtype på land: det er ikke utført undersøkelser. Området er ikke med i kartleggingen til miljøverndirektoratet ihht. naturtyper. Erfaringen viser at det er naturtype kystlynghei og boreal hei i store deler av Frøya og Hitra. På grunn av dette er det gjort tiltak for å gjøre inngrepet så lite som mulig av hensyn naturtypene. Byggene blir satt på pæler og tiltaket blir begrenset i utstrekning. Opparbeidelse av vei til hyttene vil være svært begrenset (samlet til alle hyttene ca. 100m).

100m beltet: området som ligger i 100m beltet er kun småbåthavna. Småbåthavna er i tråd med kommuneplan og den blir av mindre art, derfor berøres ikke strandsonen vesentlig.

NVE

Minner om vurdering av skred og områdestabiliteten, videre om konsekvensene av havnivåstigningen og stormflo.

Tiltak: Ingen

Det vurderes at det ikke er skredfare i forbindelse med småbåthavna, da det ikke skal gjøres tiltak i sjø. Det er kun snakk om utlegg av en flytebrygge. Det skal ikke gjøres bølgedempende tiltak som molo eller lignende.

Konsekvenser av havnivåstigning og stormflo blir vurdert i ROS-analysen. Påvirkningen vil kun bli på kai/bryggen ved sjøen og flytebryggen. Disse er beregnet for å tåle dette.

Naboer

Det er generelle bekymringer for adkomstveien og belastningen av den. Det gjelder også trafiksikkerhet.

Videre er det bekymring for at flytebrygge og aktiviteter ved sjøen kan forringe fiskeinteressene.

Tiltak: Grunneier ønsker selvfølgelig å bidra med veivedlikehold på lik linje som en annen oppsitter til felles vei. Det praktiske må avklares før man starter en utbygging.

Når det gjelder fiskeriinteressene, så er denne småbåthavnen vurdert i forbindelse med kommuneplanens arealdel til å være egnet. I forbindelse med dette arbeidet forventes det at det ble utført en konsekvensutredning av plasseringen. Det må også nevnes at det tidligere har vært lignende aktivitet i område.

5. KONSEKVENsutREDNING

Det er ikke krav om konsekvensutredning.



6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 JURIDISKE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Det er ikke kjent at denne planen vil utløse konsekvenser for kommunen.

6.2 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

For å komme frem til planområdet må man kjøre igjennom et beiteområde for sau. Dette området er gjerdet inn med flere grinder.

Man ser ikke at økt trafikk igjennom dette området kan utløse konsekvenser for landbruket annet enn at noen kan glemme å lukke en grind. Det er ikke mulig å kjøre i stor hastighet på veien, slik at risikoen for påkjørsel av dyr er svært lav.

Ved sjøen er det en oppdrettslokalitet. Denne ligger ca. 300 m fra planlagt småbåthavn. Man kan se at det vil bli økt båttrafikk forbi anlegget, når småbåthavnen blir større. Det er ikke snakket om en stor økning, da det blir ca. 20 nye båtplasser. Lokaliteten er markert godt i sjøen og det er lett å komme forbi anlegget.

6.3 KONSEKVENSER FOR NABOER

- Utsikt

Bakenforliggende våningshus vil kunne få endret utsikten, men vil beholde sjøutsikten.

- Innsyn

Innsyn vil ikke bli endret med unntak at våningshuset i sør som vil kunne få noe innsyn, men dette vil være svært begrenset.

- Solforhold

Våningshuset sør i området vil kunne få noe endret solforhold på gitte tidspunkt.

- Støy

Det vil ikke bli generert mer støy i område i en kort tidsperiode.

6.4 BARN OG UNGES INTERESSER

Planen har ikke konsekvenser for barn og unge.

6.5 INTERESSEKONFLIKTER

En ser ikke at planen berører større interessekonflikter enn det som er normalt ved et utbyggingsprosjekt.

Veilagets bekymring i forhold til vedlikehold skal avklares når bygging er klargjort.

Naturtype, høyde på bygg, utsiktsforhold er vanlig tema som en ikke ser å ha større utfordringer her.

Landbruksinteressene blir ikke berørt, da man beholder bestemmelsene fra kommunes arealdel.



6.6 SAMLET VURDERING

Denne planen legger til rette for utleieenheter med alternativ energikilde. Videre er det ikke planlagt store terrenginngrep.

Parkering og redskapsbod er godt gjemt mellom bergknausen, det er kun de nye byggene som blir synlig fra sjøen.

Småbåthavna ved sjøen skal være et fellestiltak. Det skal tilrettelegges for 20 båtplasser. Det er ikke lagt opp til egen parkering til småbåthavna. Småbåthavna vil dermed i hovedsak være tiltenkt som et tilbud for de nærmeste eiendommene som har adkomst til området. Adkomst til småbåthavnen går via tinglyst rettighet via gårdseiendommen 7/1.

Planforslaget er i trå med kommunens arealplan. Videre er utbyggingen tenkt trinnvis og med alternative energikilder, noe som gjør at planen har en høy miljøstatus.

Avløp skal renses og gå via et infiltrasjonsanlegg i grunnen. Det skal derfor ikke graves opp eller gjøres tiltak utover område som er avsatt til fritids/turistformål.

I alle utbyggingsprosjekter er det spørsmål om bruk eller vern av områder. Det er planmyndigheten som skal veie opp hvilke interesser man velger å hensynta. I dette prosjektet, som har høy miljøprofil, bør man vurdere dette sterkt imot behovet for karlegging og vern av arealet.

Byggene vil bli inntil 8 meter høye, og vil få en utforming for å gjøre dem egnet for solenergi. Dette kan bety at byggene vil skille seg noe ut i forhold til nabobebyggelsen. Videre ser man at det er en eiendom (nord for tiltaket) som vil få endret utsiktsforholdet mot sjøen. Det betyr at det blir litt mindre sjøutsikt.

Det er landbruksinteresser i området. Det drives aktivt beit og det er et flott kulturlandskap rundt område. Dette tiltaket vil ikke berører landbruksinteressene i område.

7. VEDLEGG

- 0 Oversiktskart
- 1 Temakart bebyggelse
- 2 Landskapsanalyse
- 3 Uttalelsene kulturminner
- 4 Naturmangfold
- 5 Fakta om solfangere
- 6 Trafikknotat
- 7 3D-bilder av byggenes plassering
- 8 Temakart vann/avløp
- 9 ROS-analyse m/tilhørende skjema
- 10 Temakart byggegrense
- 11 Merknader ved varsel om oppstart
- 12 Situasjonsplan
- 13 Terrengsnitt
- 14 Sol-skyggeanalyse
- 15 Temakart havnivåstigning