

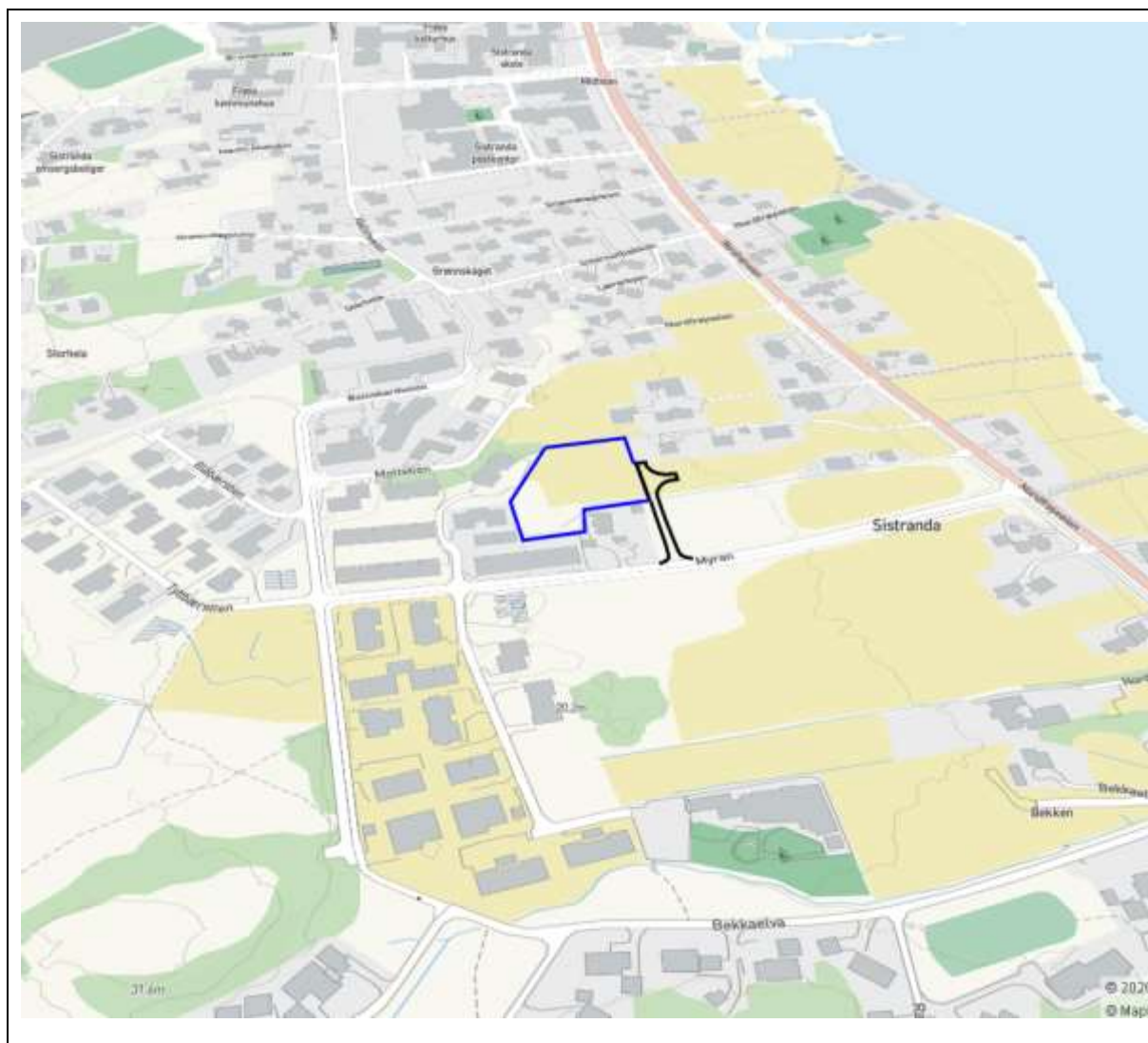


FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

Datert: 10.11.2020

Planbeskrivelse til reguleringsplan Myran/Beinskaret B5

Planid: 5014202002





INNHold

1. Sammendrag og nøkkelopplysninger	6
1.1 Sammendrag	6
1.2 Nøkkelopplysninger	6
2. Bakgrunn	7
2.1 Bakgrunn for planarbeidet	7
2.2 Hensikten med planforslaget	7
2.3 Kartdata	7
3. Planområdet – dagens situasjon	7
3.1 Beliggenhet og avgrensning	7
3.2 Arealbruk	8
3.3 Stedets karakter og landskap	9
3.4 Kulturminner og kulturmiljø	9
3.5 Landbruk	9
3.6 Naturverdier	10
3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk	11
3.8 Skole og barnehage	11
3.9 Barn og unges interesser	12
3.10 Veg og trafikkforhold	14
3.11 Universell utforming	15
3.12 Vannforsyning og avløp	15
3.13 Energi	15
3.14 Støyforhold	16
3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon	17
3.15.1 Grunnforhold	17
3.15.2 Luft- og grunnforurensing	17
4. Planstatus og rammebetingelser	18
4.1 Overordnende planer	18
4.1.1 Regionale og Nasjonale planer	18
4.1.2 kommunedelplan for Sistranda	18
4.2 Reguleringsplaner	19
4.3 Temaplaner	19



4.4	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	19
5.	Beskrivelse av planforslaget	20
5.1	Planlagt arealbruk	20
5.1.1	Reguleringsformål	21
5.2	Gjennomgang av reguleringsformål	21
5.2.1	Reguleringsformålene	21
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	21
5.3.1	Byggehøyder og bygggrense	22
5.3.2	Grad av utnytting	23
5.4	Boligmiljø og bokvalitet	23
5.5	Uteoppholdsareal	24
5.5.1	Privat og felles uteoppholdsareal	24
5.5.2	Andre uteoppholdsarealer-LeK	24
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	25
5.7	MILJØTILTAK	25
5.8	Samferdsel	25
5.8.1	Veg og atkomst	25
5.8.2	Varelevering og atkomst for store kjøretøy	26
5.8.3	Parkering	26
5.8.4	Gangtraseer og snarveger	26
5.8.5	Kollektivtilbud	26
5.9	Universell utforming	26
5.10	Vannforsyning, avløp og overvann	27
5.11	Renovasjon	29
5.12	Energiløsninger	29
5.13	Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak	30
5.14	Rekkefølgebestemmelser	30
6.	Planprosess og medvirkning	31
6.1	Krav om konsekvensutredning?	32
7.	Konsekvensutredning	33
8.	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	33
8.1	Overordnede planer	33
8.1.1	Eksisterende reguleringsplaner	33



8.2 form og arkitektur	33
8.2.1 Estetikk	35
8.3 Levekår og folkehelse	35
8.4 Uterom	36
8.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	36
8.6 Blågrønne verdier og infrastruktur.....	36
8.6.1 Sammenhengende blågrønn struktur	36
8.6.2 Jordressurser	36
8.6.3 Naturmangfold	36
8.7 Rekreasjon og friluftsliv	37
8.8 Sosial infrastrukturSkole og barnehage.....	37
8.8.1 Skole og barnehage	37
8.8.2 Annen sosial infrastruktur	37
8.9 Barn og unges interesser	37
8.10 Samferdsel og mobilitet	37
8.10.1 Atkomst og veg.....	37
8.10.2 Parkering.....	38
8.10.3 Trafikksikkerhet	38
8.10.4 Kollektivtilbud.....	38
8.10.5 Myke trafikanter.....	38
8.11 Vannforsyning og avløp	38
8.12 Energi og klima	38
8.13 Universell utforming.....	39
8.14 Risiko og sårbarhet – konsekvenser	39
8.14.1 Forurensning.....	39
8.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	39
8.16 Konsekvenser for næringsinteresser.....	40
8.17 Konsekvenser for naboer	40
8.18 Interessemotsetninger	40
8.19 Avveining av virkninger	40
9. Avsluttende kommentar.....	40



VEDLEGG

Vedlegg 1 Rapport Naturmangfoldloven

Vedlegg 2 Ros-analyse m/analyseskjema

Vedlegg 3 Geologisk vurdering

Vedlegg 4 Skisse utnytting av arealet

Vedlegg 5 Vann/avløsskisse

Vedlegg 6 Notat overflatevann

Vedlegg 7 Referat oppstartsmøte

Vedlegg 8 Innkommende merknader etter kunngjøring

Vedlegg 9 3D-visualisering av byggenes plassering

Vedlegg 10 Analyse byggets påvirkning



1. SAMMENDRAG OG NØKKELOPPLYSINGER

1.1 SAMMENDRAG

Planen ligger i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse og i nærheten til det nye omsorgssenteret *Morgendagens omsorg* som er under bygging.

Planen skal tilrettelegge for utbygging av 2 stk leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur.

Det er snakk om 6-mannsboliger i to etg. med utvendige boder og en fellesgarasje.

Det blir rikelig med uteoppholdsareal rundt byggene, og det skal derfor legges til rette for område for lek på hvert bygg.

Målet er at topp høyde på bygget skal være lavere eller lik de eksisterende byggene i området.

Sol-/skyggeanalysene viser at det blir liten/ingen påvirkning på eksisterende boliger.

Når det gjelder utsikt og innsyn for de eksisterende byggene rundt, vil de som bor i leilighetene som er lavest i terrenget få endrede utsiktsforhold.

Grunnforholdene er gunstig i forbindelse med drenering av overvannet i grunnen.

Adkomstveien til området er ikke opparbeidet. Denne er planlagt av Frøya kommune i forbindelse med regulering av et område til offentlig tjeneste.

I planområdet ligger det kommunale ledninger. Man har stort sett unngått disse, men man må likevel flytte på ca 50 m ledning for å få plass til et garasjeanlegg.

1.2 NØKKELOPPLYSNINGER

Gårds- og bruksnummer:	20/49 og 20/50		
Gårdsnavn/adresse:			
Forslagsstiller:	Frøy Eiendom	Plankonsulent:	Kystplan AS
Sentrale grunneiere:			
Planens hovedformål:	Bolig	Planområdets størrelse:	4485 dekar
Grad av utnytting:	Maks % BYA =40	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	12 nye boenheter
Varsel om innsigelse:	Ja/Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	06.05.2020	Offentlig ettersyn:	
Problemstillinger:	Fortetting i etablert boligstrøk, ledninger i grunnen		



2. BAKGRUNN

2.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Det er behov for flere sentrumsnære boenheter. Videre ligger området i nærheten av det nye omsorgssentret som er under bygging.

Frøy Eiendom har inngått avtale med grunneier på gbnr. 20/49 og 20/50 om kjøp av areal.

2.2 HENSIKTEN MED PLANFORSLAGET

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for flere sentrumsnære leiligheter.

2.3 KARTDATA

Grunnkartet er hentet ut fra tilgjengelige FKB-data.

Det er gjort én endring i grunnkartet, ved at kummen i det berørte området er målt inn med GPS og plassert i kartet. Ellers er det ingen endringer i grunnkartet.

3. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

3.1 BELIGGENHET OG AVGRENSNING

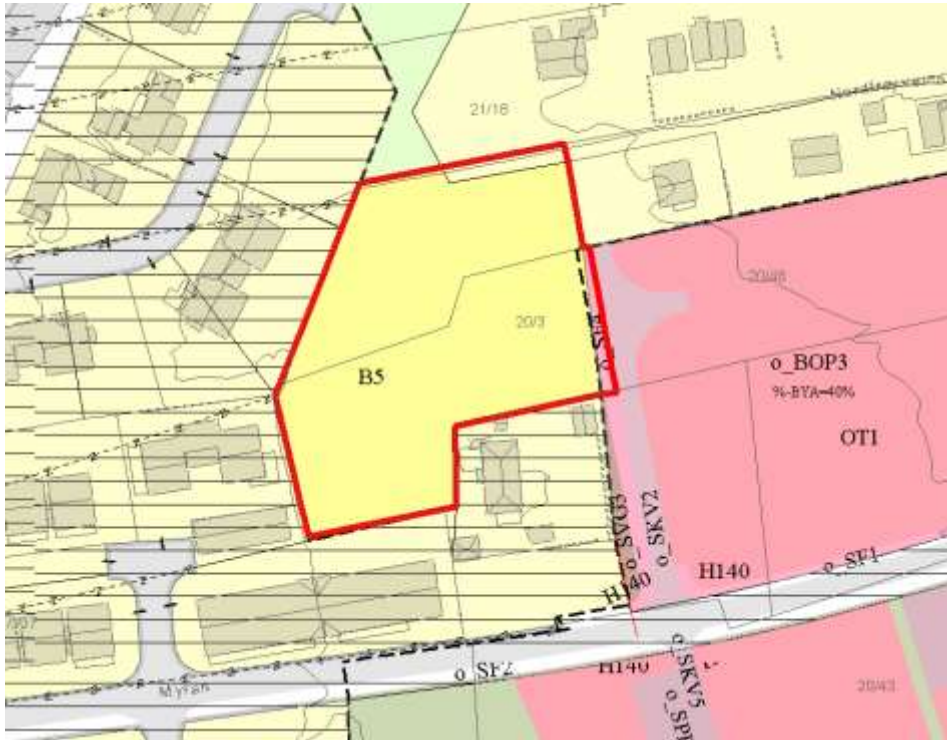
Planområdet ligger i Beinskaret ca 500m fra Sistranda sentrum. Området ligger i tilknytning til et større eksisterende boligfelt og ikke så langt fra *Morgendagens omsorg* som er under utbygging.



Bildet viser planområdet med omgivelser



Avgrensingen følger eiendomsgrensen med unntak mot øst. Der er det mest formålstjenlig å følge regulert fortau slik at man får med seg tilkoblingen til planlagt vei. Ny plan skal derfor erstatte en liten bit av arealplan Bekken id 1620201705.



Bildet viser planavgrensningen med eiendomsgrenser og eksisterende planer i område

3.2 AREALBRUK



Bildet viser bildet fra område, rød skravur er planområde

Området fremstår som et grøntområde med gress og noe kratt. En ser at noe av dette arealet blir brukt i grasproduksjon. Tilstøtende områder er bebyggt med boliger i nesten alle retninger.



3.3 STEDETS KARAKTER OG LANDSKAP

Planområdet ligger «inneklemt» mellom bygninger med unntak i retning nord/øst.

Terrenget skrår svakt nedover mot sjøen.

Planområdet ligger lavere enn bebyggelsen ovenfor. Området fremstår som relativt flatt. Det er gode solforhold, men det er vindbelastet.

Det er ingen særegenheter i område som skiller seg ut annet at den nyeste bebyggelsen som ligger nærmest er av samme karakter.

3.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Kulturmyndighetene har tidligere undersøkt deler av området for kulturminner og anser at denne registreringen er tilfredsstillende. Det er ikke gjort funn. Det minnes for øvrig om aktsomhetsplikten i forhold til Kulturminnevernloven §8.

3.5 LANDBRUK

I AR5 er området registrert med fulldyrka jord og åpen fastmark.



Bildet viser AR5 og planavgrensingen



På befarings sommeren 2020 ser man at et mindre område med gress er blitt høstet ifm. grasproduksjon.

3.6 NATURVERDIER

I forbindelse med naturmangfoldet er det foretatt befarings i området og gjort en gjennomgang av offisielle baser.

Det er utarbeidet et notat, se Vedlegg 1.

Nedenfor er konklusjonen gjengitt:

«Vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12

Nml § 8 – kunnskapsgrunnlaget

Vurdering: Informasjon om vegetasjon, flora, pattedyr, fugl, annen fauna, rødlistede arter og naturtyper som er innhentet i forbindelse med denne saken, vurderes å være tilstrekkelig til å konkludere med at kunnskapsgrunnlaget er godt nok.



Nml § 9 – føre-var-prinsippet

Det vurderes som liten mulighet for at tiltaket kan gi omfattende og/eller uforutsette konsekvenser på naturmangfoldet i området eller omkring området.

Nml § 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning

Artene innenfor planområdet er vanlig forekommende, og tiltaket vil ikke ha negativ belastning på disse artene.

Bildet viser fra befarings

Nml § 12 – miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder

Tiltaket forutsettes gjennomført med bruk av skånsomme metoder og teknikker for i størst mulig grad å unngå skader på miljøet. Tiltakshaver er ansvarlig for dette.

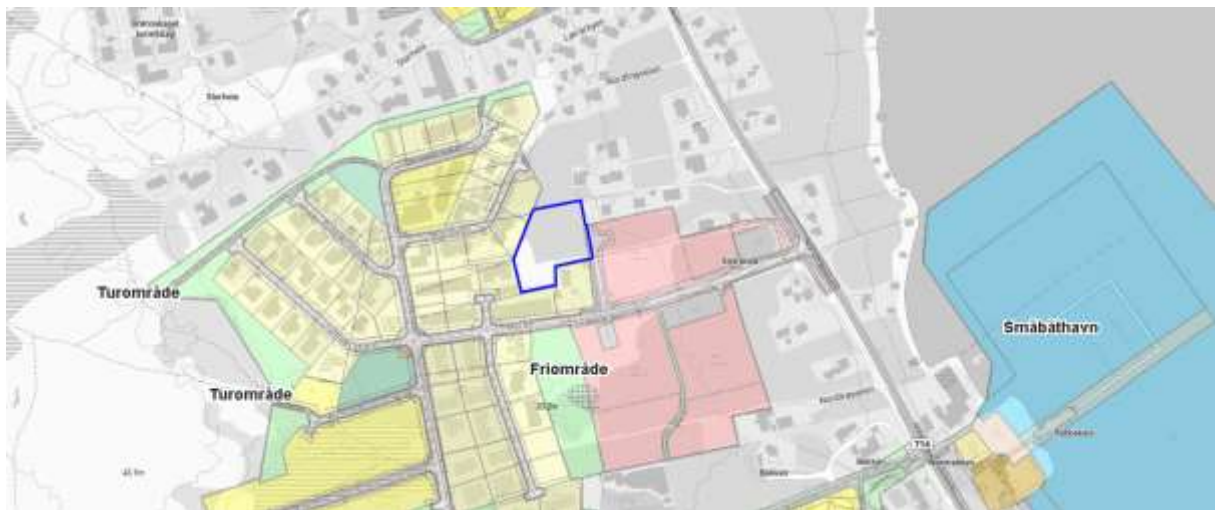


3.7 REKREASJONSVERDI- OG BRUK

Området har en slik beliggenhet at det ikke har en naturlig rekreasjonsverdi eller annen type friluftslivsverdi. Det går heller ingen etablerte stier i/over eller til området.

Det er imidlertid godt tilrettelagt for turmuligheter i nærområdet -både på sjø og på land.

Det er en småbåthavn i nærheten, og videre er det tilrettelagt med gangveier frem til etablerte turstier.



Bildet viser oversikt over rekreasjonsverdier i nærheten

3.8 SKOLE OG BARNEHAGE

Skoler og barnehager ligger i kort gangavstand fra planområdet. Etter samtale med ansvarlig innen skole og barnehage opplyses det at Frøya kommune har som politikk å tilpasse seg dagens og fremtidens behov. Skoler og barnehager vil bli tilpasset og utvidet i takt med boligutbyggingen i kommunen.

På bakgrunn av denne uttalelsen mener man at skole- og barnehage tilbudet er dekket i denne planen.

Endring som følge av planforslaget: Som følge av planforslaget vil det bli etablert 12 nye boenheter. Disse vil i hovedsak være små leiligheter, slik at man da beregner ca. 2,1 beboere pr. boenhet.

Ut ifra beregninger vil tiltaket generere om lag 0,78 barn per alderstrinn.

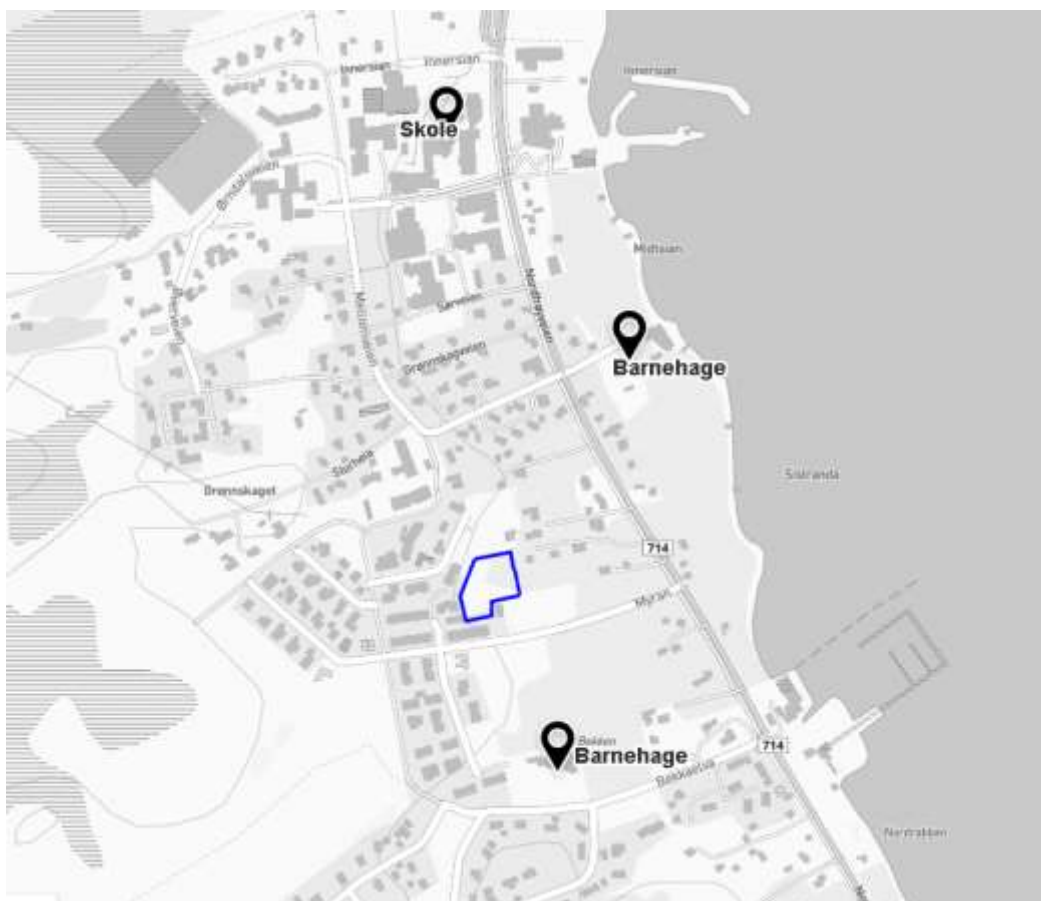
80% av disse trenger barnehageplass: $0,8 \times 0,78 = 0,6$

Dvs. at planområdet genererer



0,6 nye barnehageplasser pr alderstrinn og
0,78 nye skoleplasser pr alderstrinn.

Tallene ovenfor er bare en estimert beregning, og man vil tro at byggenes nærhet til planlagte omsorgssenter vil ha innvirkning på kjøpergruppen.



Bildet viser oversikt over skole og barnehager

3.9 BARN OG UNGES INTERESSER

I planene er det avsatt store areal til uteopphold. Kommunens krav er 6m² privat uteopphold og 25m² felles uteareal.

Planen legger opp til 6m² privat uteareal og henholdsvis 480m² (område A) og 450 m² (område B) fellesareal. Uteoppholdsarealet er større enn kommunens krav. Her er det rikelig med plass til lekeområde for mindre barn. Det skal derfor settes av et areal på min. 10m² som er tilrettelagt for de minste barna..

For å sikre gjennomføring er det krav om minst ett lekeapparat og en benk/sitteplass.



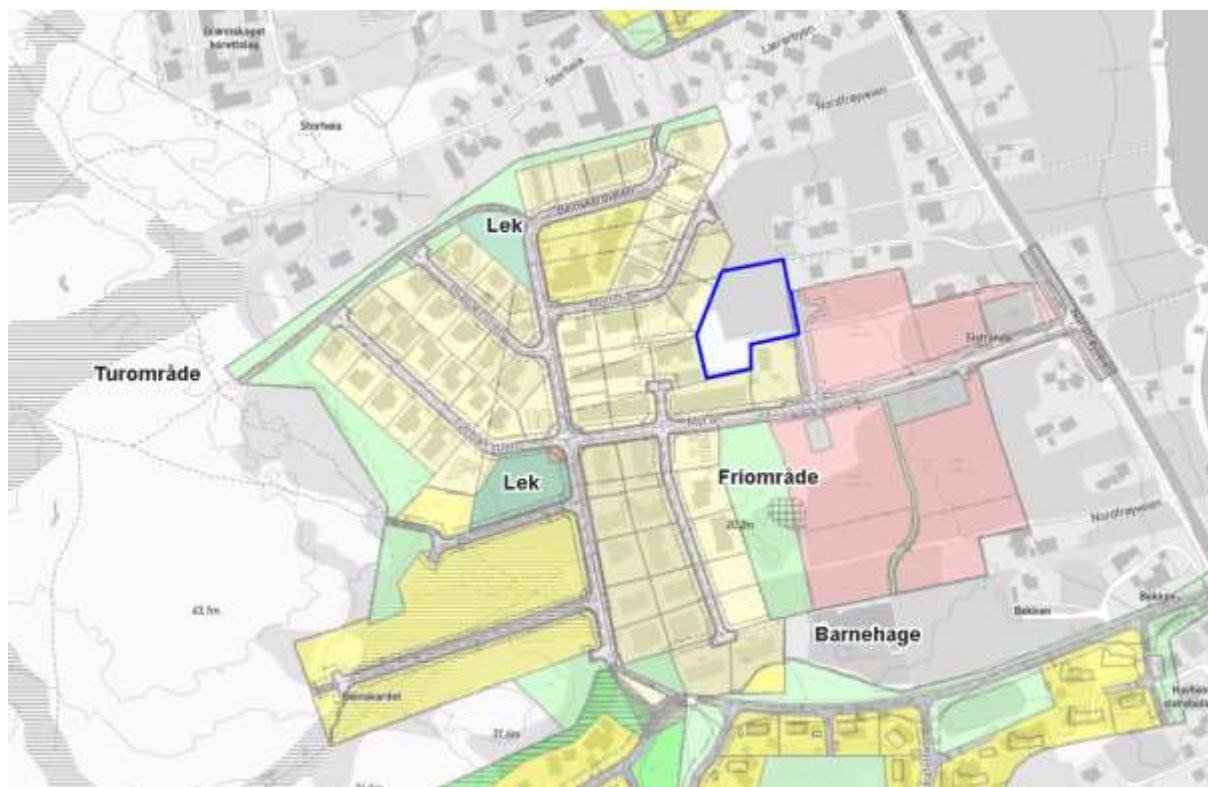
FRØYA KOMMUNE

Kraft og mangfold



Bildet viser forslag til situasjonsplan med størrelse av uteareal

I forbindelse med reguleringsplanen for naboplanen Bekken er det avsatt to større areal for lekeplasser. Videre er det et større areal for friområde.



Bildet viser planområdet og lekearealer for større barn



Dette er areal som de større barna naturlig vil kunne bruke. Det er tilrettelagt trafikkmessig også ved at det er fortau langs veiene frem dit. Det er kun kryssing av vei som utgjør en liten trafikkrisiko.

Avstand til nærmeste lekeplass er ca 350m (langs vei). Til friområde er det ca 100m og til turområde ca 550 m.

3.10 VEG OG TRAFIKKFORHOLD

3.10.1 Kjøreatkomst



Bildet viser adkomsten til planområdet

Adkomsten til området vil bli via regulert vei. Denne veien er ikke bygd ennå, men den er planlagt i forbindelse med reguleringsplan Bekken. Den er regulert til 4,0m kjørebredde og fortausareal på 3,0m. Adkomst inne i reguleringsplan Myran/Beinskaret er satt til 4,0 m.

3.10.2 Trafikkmengde

Trafikkmengden er beregnet ut i fra stipulert turproduksjon. En beregner ca 1,5 tur pr enhet. Trafikkbelastningen vil da bli 18 turer pr. døgn.

3.10.3 Trafiksikkerhet



Bilde viser planområdet og planlagt vei og fortau (innenfor rød sirkel)

Adkomstveien inn til området er ikke bygd ennå. Se bilde



Innenfor planen vil det bli ca 20 m vei. Her vil det ikke bli fortau. Man tenker å begrense adkomsten fra større biler ved at renovasjonsløsningen legges ved avkjørslene. På den måten unngår man slik kjøring inn i planområdet.

Trafikksikkerheten for gående og syklende er godt ivaretatt ut av området via etablert og planlagte fortau. Man kan forøvrig bevege seg langs fortau fra planområdet og flere kilometer i alle retninger.

3.10.4 Kollektivtilbud

Området har tilgang til kollektivtrafikk via bussholdeplass ved Sistranda.

3.10.5 Myke trafikanter

Dette punktet er også belyst i punkt 3.8. Myke trafikanter er ivaretatt. Det er etablert fortau og stier i nærområdet - både til skole, barnehage og lekeplasser. 20 m av vei i planen har ikke fortau.

3.11 UNIVERSELL UTFORMING

Området er forholdsvis flatt og er godt egnet for universell utforming. Området skal opparbeides i henhold til gjeldende regler.

3.12 VANNFORSYNING OG AVLØP

Vann og avløp går via kommunalt anlegg.

Det opplyses at det ikke er tilstrekkelig kapasitet på vannledningen som ligger på tomta. Det må legges en ny ledning inn til området.

Overvanns- og avløpsledning går over tomta.

3.13 ENERGI

Området berører ikke høyspenningsanlegg.



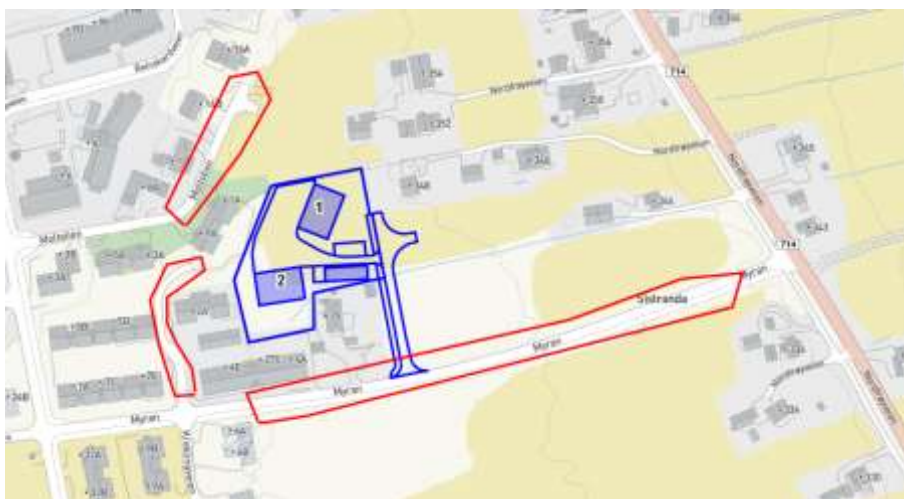
3.14 STØYFORHOLD

Området er ikke støyutsatt. Området ligger for langt fra FV 714 til å bli påvirket.



Bildet viser støysonekart fra vegvesenets database

Nærmeste støykilde er lokal biltrafikk i boligfeltet. Men her er det svært lav ÅDT.



Planområdet ligger bak eksisterende bygninger som skjermer for biltrafikk fra den største adkomstveien. Her er det også lav ÅDT

Bildet viser de nærmeste støykildene

For håndtering av støv og støy i anleggsperioden skal det utarbeides en plan som skal legges ved søknad om tiltak. Denne skal sikre at støygrense i tabell 4 (alt. tabell 5) i støyretningslinjen i T-1442 blir overholdt.



3.15 RISIKO OG SÅRBARHET – EKSISTERENDE SITUASJON

Det er utarbeidet en ROS-analyse, se vedlegg 2.

De viktigste uønskede hendelsene er:

«De viktigste uønskete hendelsene for planen vil være ved mye nedbør. Ved gitte situasjoner kan det samle seg mye overvann i området.

Område er vindutsatt og ligger i et område hvor det er mindre fare for radon.

På grunn av at det ligger flere vann/avløpsledninger her, kan det under utbygging være fare for brudd på ledningsnettet.

Tiltak:

Overvannshåndteringen : Man skal tilstrebe å bruke eksisterende grøfter i området for å lede bort overvannet. Videre skal asfalteringen av området begrenses til parkeringsplasser og veier.

Ledningsnett vann/avløp: Ledningene som ligger i grunnen må flyttes hvis byggene kommer nærmere enn 4 m. Dette gjøres på tiltakshavers regning.

Vind: Området er vindutsatt og nye bygg må derfor sikres for vindlasten som er gjeldende for Frøya. Videre må det under anleggsperioden gjøres tiltak mot flygeavfall fra byggeplassen.

Radon: Området ligger i et område hvor det kan forekomme radon. Det skal legges radonsperre, noe som også er pålagt.

3.15.1 GRUNNFORHOLD

Området er undersøkt av en geolog og det er utarbeidet en rapport (se vedlegg 3)

Utdrag av konklusjon:

Det er utført geologisk vurdering for Beinskaret gnr/bnr 20/2,3 i Frøya kommune. Konklusjonen bygger på vurdering av løsmassekart, bratthetskart/ topografisk kart, flybilder og informasjon fra grunnundersøkelser på nabotomten utført for Frøya kommune av Rambøll (2019). Det er ingen leireproblematikk knyttet til planarealet. De marine strandavsetningene i området er godt dokumentert gjennom kommunens arbeide med omsynstjenester på nabotomten. I den forbindelse foreligger et geoteknisk notat med detaljerte anbefalinger til grunnarbeider i de kartlagte sedimentene.

Det vurderte arealet tilfredsstiller kravene til klasse S2 i TEK 17 § 7-3.

3.15.2 LUFT- OG GRUNNFORURENSING

Ikke aktuelt i denne planen.



4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Planområdet ligger i kommunedelplan for Sistranda i området avsatt til boligbebyggelse.

Føringer er:

- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan for Sistranda
- Boligplan for Frøya
- Energi og Klimaplan
- Trafikksikkerhetsplan

4.1 OVERORDNENDE PLANER

4.1.1 REGIONALE OG NASJONALE PLANER

- Styrking av barn og unges interesser
- Statlig planretningslinjer for klima og energiplanlegging
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-areal og transportplanlegging
- Regional strategi for arealbruk Sør-Trøndelag
- Regional plan klima og energi Sør-Trøndelag
- Universell utforming

4.1.2 KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA

Området ligger i kommunedelplan for Sistranda og er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

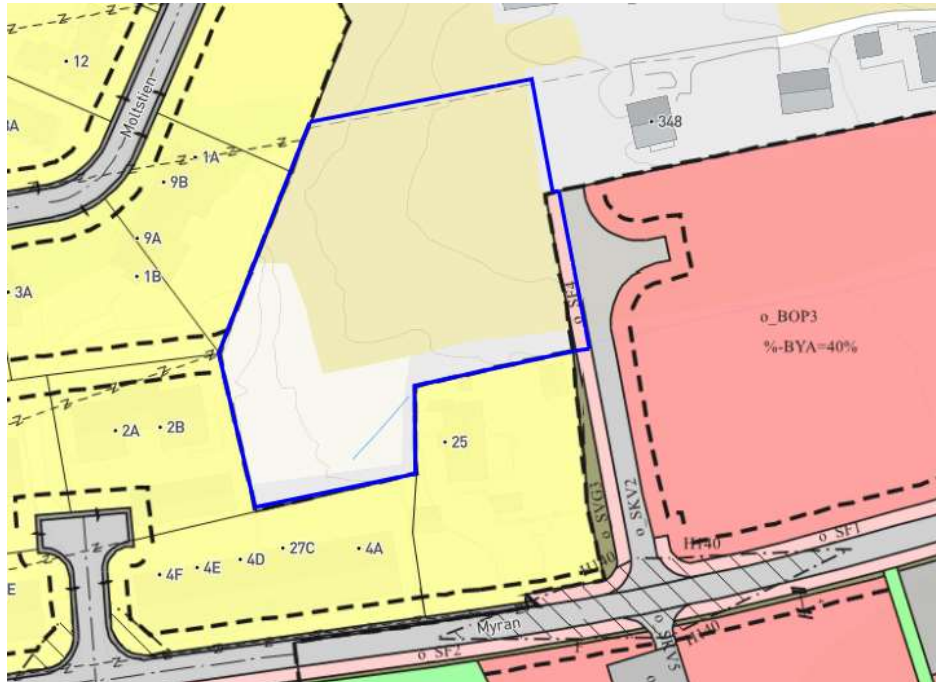


Bildet viser utdrag fra kommunedelplan



4.2 REGULERINGSPLANER

Planområdet berører en liten del av reguleringsplan for Bekken. Avgrensingen er gjort slik for å få med avkjøringen. Fortauet er derfor også med i denne reguleringsplanen.



Bildet viser reguleringsplaner i område. Noe av fortauet blir med i planen for Bekken

4.3 TEMAPLANER

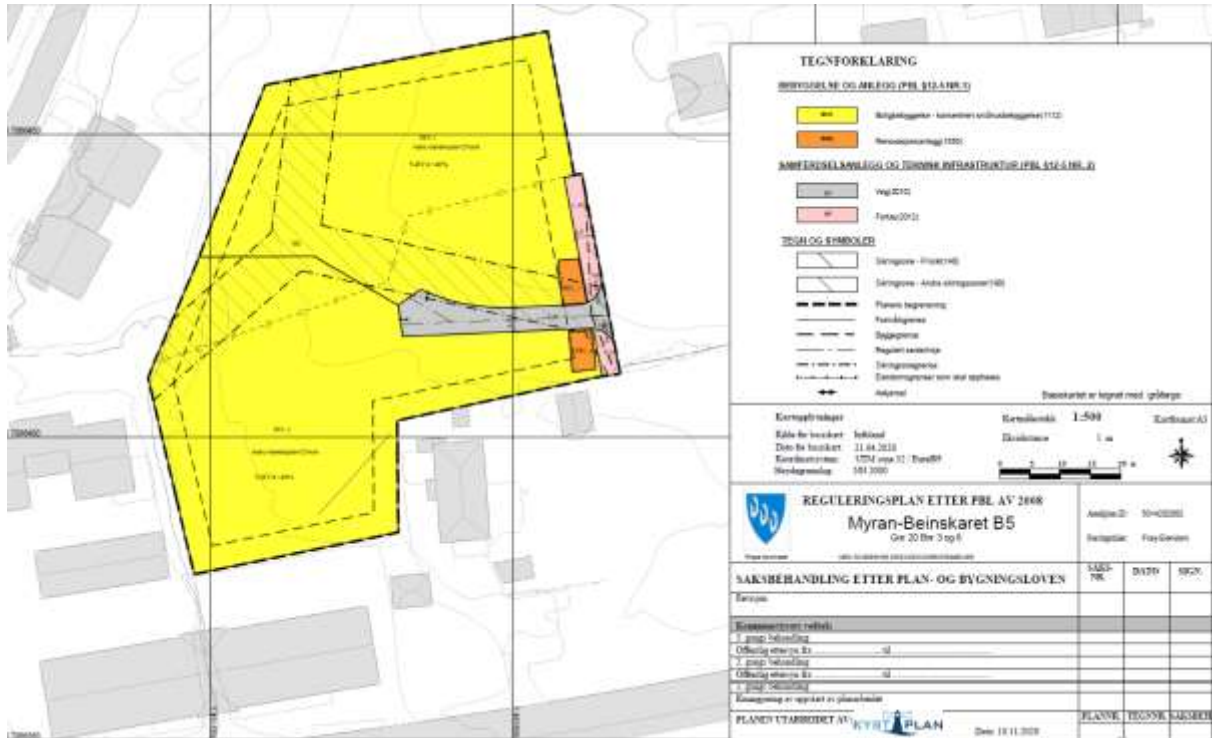
Har ikke kjennskap til temaplaner for dette området.

4.4 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER, RAMMER OG FØRINGER

Se pkt 4.1.1



5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Området er ca 4,5 da og omhandler 2 tomter. Disse er tilrettelagt for flerboligbygg.

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planforslaget omfatter to områder for konsentrert småhusbebyggelse.

Disse områdene er tilrettelagt for flerboligbygg med 6 enheter hver. Det ligger eksisterende vannledninger i grunnen, noe som må hensyntas. En del av denne må legges om .

Adkomsten mot planlagt vei o_SKV2 i reguleringsplan Bekken er vurdert å være beste alternativ.

Man har hatt fokus på at høydene på de nye byggene skal være så lave som mulig. Et overordnet grep er at nye bygg ikke skal ha større høyde enn den eksisterende omkringliggende bebyggelsen.



5.1.1 REGULERINGSFORMÅL

Nedfor er arealoppgave for planen med utnyttelse. Måleenheten er satt i m2 .

AREALOPPGAVE		
Feltnavn	forklaring	areal (m2)
Bebyggelse og Anlegg		
BKS_1	boligbebyggelse konsentrert	2083
BKS_2	boligbebyggelse konsentrert	2149
Samferdsel og Infrastruktur		
SV	veg	171
SF	fortau	82
SUM (ca)		4485

5.2 GJENNOMGANG AV REGULERINGSFORMÅL

5.2.1 REGULERINGSFORMÅLENE

Planen omfatter følgende formål:

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Veg
- Fortau
- Renovasjon
- Sikringssone-frisikt
- Sikringssone- andre sikringssoner

5.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Området for boligbebyggelse er delt i BKS_1 og BKS_2 på henholdsvis 2083 og 2149 m2.

Det er utarbeidet en skisse over området som viser hvordan området kan bebygges, se vedlegg 4.

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for flerboligbygg. Planen er tilrettelagt for 2 stk. 6 mannsboliger i 2 etg. Byggene er plassert slik at de kommer minst mulig i berøring med ledninger som ligger i grunnen.

På grunn av høydeforskjellen i terrenget vil andre etasje i de nye boligene komme på ca samme kotehøyde som gårdsplassen til de nærmeste eksisterende boligene.

Plasseringen av byggene er foreslått på en slik måte at det virker minst mulig skjemmende på eksisterende bebyggelse.



5.3.1 BYGGEHØYDER OG BYGGGRENSE

Førende for byggehøyden er høyde på adkomstveien og eksisterende omkringliggende bebyggelse.



Veiadkomsten har man stipulert til å ligge på ca 16,5 moh. (veien er ikke prosjektert ennå). Terreng på områdene bør endres så lite som mulig. Man har derfor valgt terrenghøydene område A = ca 17,0 moh og område B 18,0 moh.

Intensjonen er at maks byggehøyde ikke skal overstige eksisterende bebyggelse som er ca 27.0 moh.

Maks gesimshøyde/mønehøyde settes til 7,0 m fra planert terreng.

Maks antall etg settes til 2,0.

Bildet viser skisse over utnytting av areal

Byggegrensen er satt til 4 m fra tomtegrense med unntak av grensen mellom BKS1 og BKS2. Her går grensen i formålsgrensen.

Det tillates å sette opp garasjer og boder osv. inntil 1 m fra tomtegrense.

Byggegrense mot ledninger som ligger i grunnen er også 4 m.



Bildet viser byggegrensene i planen

5.3.2 GRAD AV UTNYTTING

Utnytting av område er satt til maks 40 %. I henhold til kommunedelplanens bestemmelser

Utnytting av areal								
Felt navn	forklaring	areal (m2)	utnyttelse	bebygd areal	beregnet utnyttelse i skisse			
	Bebyggelse og Anlegg		%BYA	m2	bygge	garasje/parkering	bod	
BKS_1	boligbebyggelse konsentrert	2083	40	833,2	400	180	30	610
BKS_2	boligbebyggelse konsentrert	2149	40	859,6	400	180	30	610

Bebygd areal inkludert parkeringsareal og garasje/boder blir ifølge skissert illustrasjonsplan (vedlegg 4) ca 610 m2. Maks bebygd areal er satt til 833 m2.

5.4 BOLIGMILJØ OG BOKVALITET

Området vil oppleves som stille og tilbaketrukket selv om det ligger i utkanten av eksisterende boligfelt.



5.5 UTEOPPHOLDSAREAL

5.5.1 PRIVAT OG FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Området skal følge kommunedelplanens krav til uteoppholdsareal som sier min. 6 m² privat areal og 25 m² fellesareal.

Tomtene er i sin helhet avsatt til boligformål. Byggesaken skal vise hvordan utbygger har tenkt utnyttning av tomta. Det skal dokumenteres med en detaljert situasjonsplan og beregninger.

Nedenfor er en tabell som viser de utregnede arealtallene basert på vedlagte illustrasjon. Se bildet nedenfor.

Område	størrelse tomt(m ²)	antall enheter	parkeringbehov (antal)	Areal tall		
				krav til uteopphold privat pr enhet (m ²)	uteopphold felles (m ²)	antall enheter pr da.
BKS_1	2083	6	12	6	150	3
BKS_2	2149	6	12	6	150	3



Man ser av beregningen at det er krav til 6 m² privat uteopphold og til sammen 150 m² til felles areal pr tomt.

Privat uteopphold løses med veranda/ terrasse og utearealet er henholdsvis 454 og 487 m².

Kravet til felles uteareal vil derfor være oppfylt.

Bildet viser arealene som er egnet til felles uteoppholdsplass

5.5.2 ANDRE UTEOPPHOLDSAREALER-LEK



Området rundt husene er tilnærmet flatt. Det er rikelig areal for nærlekeplass. På tomtene skal det avsettes et område på minimum 40m² til nærlekeplass .

Denne skal inneha minst ett lekeapparat og benk/sitteplass. Underlaget skal være plen eller annet støtdempende underlag. Dersom det er mer hensiktsmessig, kan man ha et felles lekeområde for begge tomtene, men da med størrelse på min. 80m². Utførelsen skal sikres i rekkefølgebestemmelse.



5.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Planoppstart er forelagt fylkeskommunen, men kulturminnemyndigheten har ikke funnet at området er aktuelt for videre undersøkelser. Det er vist til generell aktsomhetsregel.

5.7 MILJØTILTAK

Området ligger i nærheten av sentrum, så det er kort vei å gå. Dette reduser bruken av bil. Det er tilrettelagt med sykkelparkering i planen, slik at man legger til rette for mere bruk av sykkel og mindre bruk av bil.

5.8 SAMFERDSEL

5.8.1 VEG OG ATKOMST

Veg innenfor planområde skal være felles. Vegbredde settes til 4,0 m.



Bildet viser adkomsten fra (hovedveien) Myran

Adkomst inn til planområdet går via planlagt kommunal veg. I tilknytning til denne er det planlagt fortau. Fortau er regulert i Reguleringsplan for Bekken. Bredde fortau er satt til 3,0 m.

Innenfor planen er det kun en mindre adkomstvei, ca 35 m lang. Denne veien skal være felles for eiendommene i planområdet. Veien ligger i forholdsvis flatt terreng.

Det beregnes liten trafikk (søppelbil skal ikke kjøre langs denne veien). Det anses derfor ikke nødvendig med fortau.



5.8.2 VARELEVERING OG ATKOMST FOR STORE KJØRETØY

Det er ikke behov for tilrettelagt adkomst for større kjøretøy i planen.

Det er tilrettelagt for felles renovasjonsløsning ved avkjørselen. Det er derfor ikke nødvendig å tilrettelegge for større kjøretøy som renovasjonsbil inn til området.

5.8.3 PARKERING

Parkeringskravet er ifølge KDP 2 stk pr en enhet. Dette inkluderer parkering i garasje. Det vil derfor utløse krav om 12 stk parkeringsplasser pr område.

Parkering skal foregå på bakken og i garasje.

Det er et krav om min/maks 24 parkeringsplasser til sammen for planen.

Det er enkelt å tilrettelegge for ladepunkter i området.

Sykkelparkering legges i tilknytning til parkeringsplassene ved husene.

5.8.4 GANGTRASEER OG SNARVEGER

Det er ingen snarveier eller gangtraseer i området.

5.8.5 KOLLEKTIVTILBUD

Nærmeste opparbeidet bussholdeplass finnes ved Sistranda sentrum ca 500m fra planområdet.

Det er tilrettelagt for gående/syklende til sentrum og til bussholdeplassen.

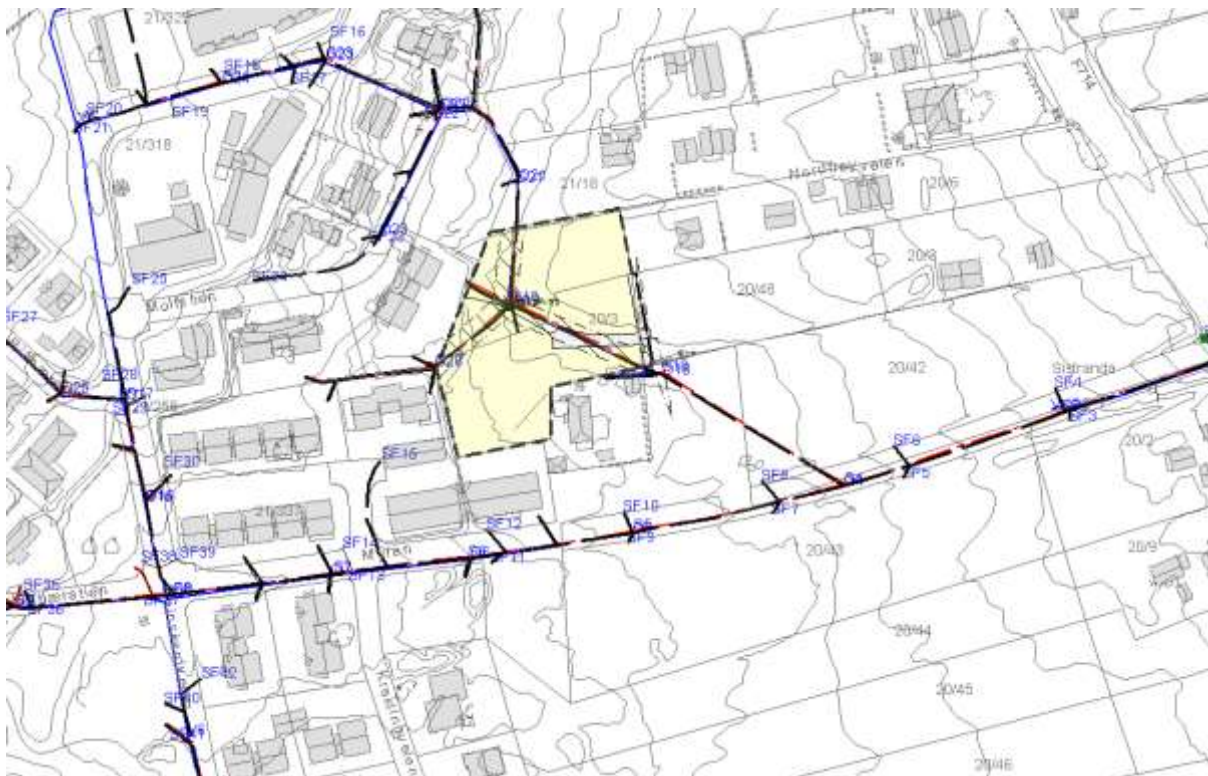
5.9 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er forholdsvis flatt, og utenomhusarealet vil derfor være tilfredsstillende med tanke på lite helling/stigning rundt byggene.



5.10 VANNFORSYNING, AVLØP OG OVERVANN

Det er beregnet å koble seg til eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett. Overvann er planlagt gå i grunnen.



Bildet viser eksisterende ledningsnett

Eksisterende ledningsnett:

Igjennom planområdet går det flere ledninger i grunnen. Spillvann og overvannsledningene her er større hovedledninger.

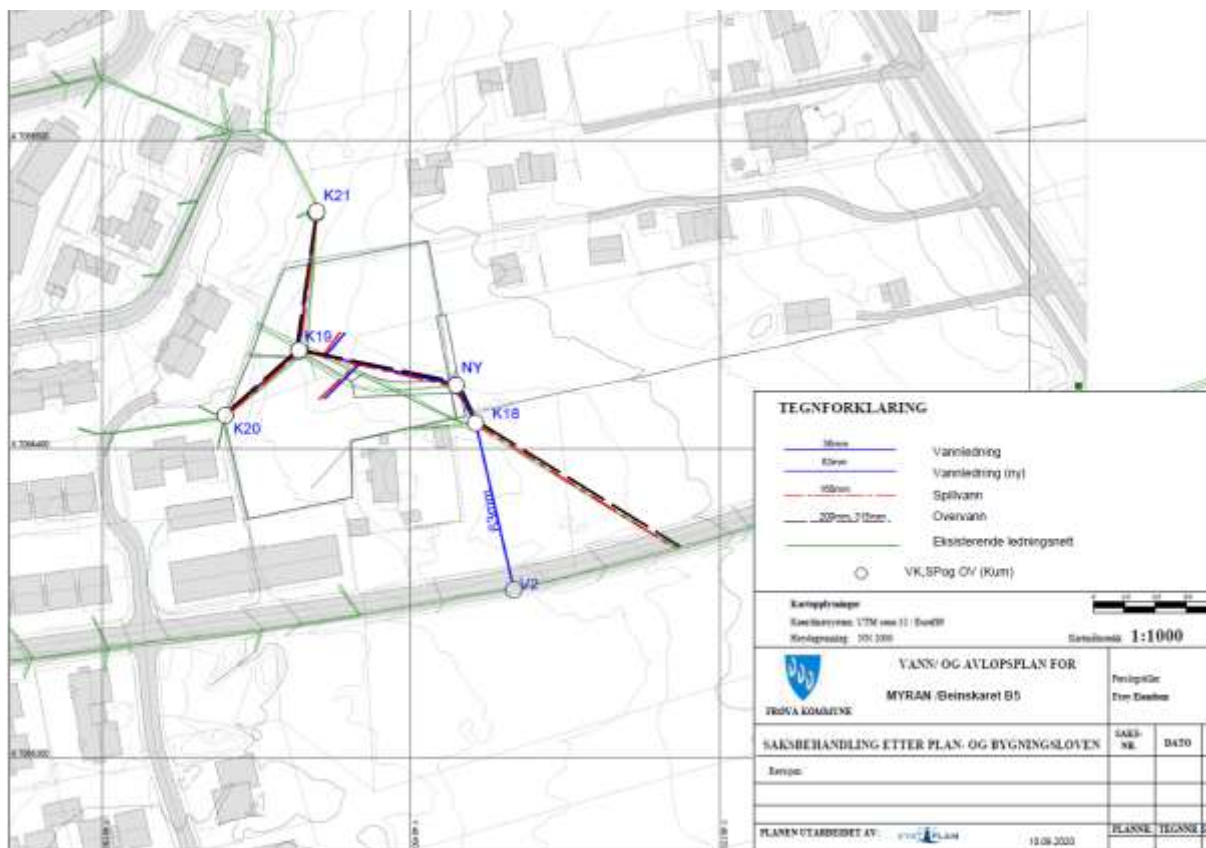
For å være helt sikre på plasseringen har man målt inn eksisterende kummer i område med GPS og tegnet inn ledningstraseen i rettlinje mellom kummene. Videre har man lagt til 4m byggegrense.

Planlagt ledninger:

Vannledningen som ligger i området har ikke kapasitet til å forsyne planen med vann. Det må derfor legges en ny 63mm vannledning fra kum V2 (se bildet på side 28) og frem til planområdet.



Man ønsker i utgangspunktet å unngå flytting av de eksisterende ledningene, men for å få plass til en garasje må man legge om ledningen mellom K18 og K19. (se nedenfor) Det er lite og relativt uproblematisk. Det er utarbeidet en grovprosjektering som viser hvordan dette tenkes utført.



Bildet viser vann og avløpskisse (grønne linjer er dagen eksisterende ledninger)

Ettersom ledningsnettets er sterkt førende for planen, har man valgt å tegne den inn i plankartet med en sikringssone. Sikringssonen tilsvarer byggegrense som er 4 m fra begge sider.

Overvann

Det går en eksisterende overvannsledning i området, den har dimensjon på 315 mm.

Sett i lys av klimaendringen og tendensen til mere konsentrert regn, ønsker man å unngå overvannet i ledningsnettets. Grunnen har bra drenering. Hvordan man tenker håndtering av overvannet er vist i vedlegg 6.

Konklusjonen er at det er god infiltrasjon i grunnen, og ved hjelp av eksisterende grøfter samt unngå tette overflater kan man føre overvannet til grunnen og ikke i til eksisterende rør.



5.11 RENOVASJON

Det er satt av to mindre områder ved avkjørselen til å plassere avfallsdunker.



Bildet viser område for renovasjon

Disse områdene kan brukes til oppstillingsplass for renovasjonsdunker eller ved fremtidig nedgravd løsning. Det kan settes opp mindre skur /overbygg for bedre brukervennlighet. Renovasjonsbilen skal ikke kjøre inn i planområdet. Den skal snu ved snuhammer (reguleringsplan Bekken)

5.12 ENERGILØSNINGER

Det er ikke gjort tiltak til alternative energiløsninger i planen.



5.13 RISIKO OG SÅRBARHET – AVBØTENDE TILTAK

Tiltak:

Overvannshåndteringen : Man skal tilstrebe å bruke eksisterende grøfter i området for å lede bort overvannet. Videre begrense asfaltering av områder til parkeringsplasser og veier.

Ledningsnett vann/avløp: Ledningene som ligger i grunnen må flyttes dersom byggene kommer nærmere enn 4 m.

Vind: Området er vindutsatt, og nye bygg må derfor sikres for vindlasten som er gjeldende for Frøya. Videre må det under anleggsperioden gjøres tiltak mot flygeavfall fra byggeplassen.

Radon: området ligger i et område det kan være radon. Det skal legges radonsperre, noe som også er pålagt.

5.14 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølge i hht. støy i anleggsperioden: Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy og støv i anleggsperioden. Dette er for å sikre forutsigbarhet til de nærmeste naboene.

Utbyggingsavtale med kommunen: I forbindelse med flytting av eksisterende ledninger og legging av ny, skal det lages en avtale om hvordan dette skal håndteres. Videre skal det gjøres en avtale om opparbeidelse/bruk av adkomstveien som ligger på kommunal grunn.



6. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Planprosessen så langt:

- Oppstartsmøte: 02.04.2020 (vedlegg 7)
- Varsel om oppstart til private og offentlige instanser: 06.05.2020
- Varsel om oppstart til naboer og berørte parter: 06.05.2020
- Kunngjøring i Hitra-Frøya og Web: 12.05.2020

Det er ikke avholdt nabomøter osv.

Etter fristens utløp er det kommet inn merknader fra Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag, Mattilsynet, NVE og Statens Vegvesen og fra naboer, (se vedlegg 8).

Nedenfor er de viktigste punktet gjengitt:

Offentlig instanser

Fylkeskommunen viser til prinsippene om universell utforming og til generell aktsomhet i forhold til automatiske vern av kulturminner.

Fylkesmannens landbruksavdeling ønsker å sikre høy utnyttelse av området. Videre anbefales løsninger som reduserer bakkeparkering.

Svar: Det vises til pkt 8.6.2. Området har en utnyttelsesgrad som er høyere enn kommunedelplanenes krav til utnytting. Parkering vil foregå på bakkenivå da dette er løsbart.

Klima og miljøvern ønsker at støyrisikoen er vurdert og beskrevet i beskrivelsen. Videre ønskes tiltak som ivaretar utslipp av klimagasser. Håndtering av overvann må videre beskrives. Videre må det lages rekkefølgebestemmelser som skal hindre skadelige planter/organismer.

Svar: Hensynet til støy er vurdert i kapittel 3.14. Det er ingen støykilder av betydning i nærheten. Støy og støv i anleggsperioden blir ivare tatt ved en plan som leveres med byggesøknaden.

Klimautslipp er kommentert i pkt 8.12. Planområdet ligger i nærheten av sentrum med gode muligheter for gang-/sykkelveier og fortau.

Overvannshåndteringen er beskrevet i kapittel 5.10. og i et eget notat. Man ønsker at overvannet går i grunnen og ikke i eksisterende overvannsledning.

Tema skadelig planter og organismer er beskrevet i kapittel 8.6.2.

Barn og unge ønsker tydelige krav om nærlekeplass og rekkefølgebestemmelser.

Svar: Dette er omtalt i kapittel 5.5. Det skal opparbeides lekeareal for de mindre barna i området.



Helse og omsorg minner om universell utforming, og krav til uteopphold og bebyggelsens påvirkning på lys og solforhold. Samfunnssikkerhet viser til gjennomføring av ROS-analyse og tilhørende krav.

Svar: Det vises til kapittel 5.9 om universell utforming og til 5.5 om uteopphold. Det er utarbeidet en ROS-analyse. Se i kapittel 5.13.

Mattilsynet ønsker å få avklart om trykkforholdene i ledningsnett er tilfredsstillende. Videre er de opptatt av eierforhold til ledningsnett.

Svar: Frøya kommune godkjenner at det legges ny vannledning fra VK2, se kapittel 5.10. Det skal utarbeides avtale med kommunen om utbygging og eierskap.

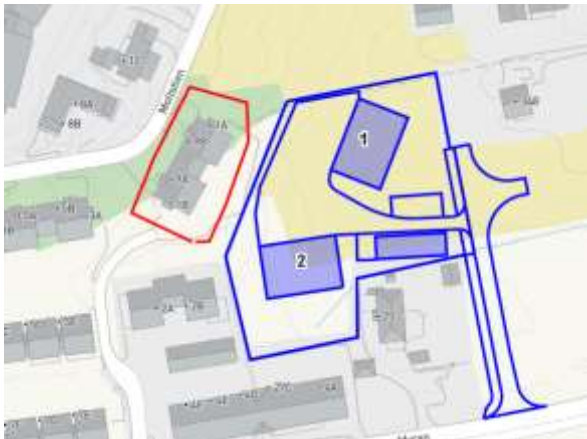
NVE viser til generelle retningslinjer innen flo, skred og overvann.

Svar: Dette er besvart i ROS-analysen (kapittel 5.13). I tillegg er det laget et notat som vurderer overvann som er beskrevet i kapittel 5.10. Stabiliteten i grunnforholdene er vurdert og omtalt i kapittel 3.15.1.

Statens Vegvesen ber om at trafiksikker løsning for myke trafikanter blir vurdert.

Svar: Dette er besvart under kapittel punkt 5.8 og 8.10. Det er ikke behov for avbøtende tiltak.

Fire naboer er bekymret for utsikt og dets påvirkning på verdi. Videre er de bekymret for byggehøyden. Dette er naboene som bor i bygget avmerket i rødt i kartet nedenfor.



Svar: Dette er omtalt i kapittel 8.17. (se også tilhørende vedlegg). For disse naboene vil tiltakene planforslaget legger opp til få konsekvenser for utsikten. Avbøtende tiltak er gjort ved at terrenget ikke er hevet. Videre har byggene fått lav takkonstruksjon og trekkes så langt nord som mulig for å få inn siktelinje.

6.1 KRAV OM KONSEKVENsutredning?

Planen omfatter ikke krav om konsekvensutredning da arealformålet allerede er avklart i kommunedelplan for Sistranda.



7. KONSEKVENsutREDNING

Ingen konsekvensutredning.

8. VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 OVERORDNEDE PLANER

Planen er i tråd med overordna kommunale planer.

8.1.1 EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER

Planforslaget vil påvirke planområdet for Bekken da det nå blir en ny avkjørsel i planen.

Dette er løst ved at man tar med litt av reguleringsplanen for Bekken i denne planen. Dette for å få med avkjørslene.

8.2 FORM OG ARKITEKTUR



Bildet viser type bebyggelser i nærheten

Området Beinskaret har vært gjenstand for mye utbygging i de siste årene. Nærområdet består derfor av for det meste ny men også noe eldre bebyggelse. Videre er det planlagt omsorgssenter i nærområdet.



Planområdet ligger mellom nytt og eldre boligfelt. Det nye boligfeltet består av forskjellige leilighetsbygg, tomannsboliger og bygninger med 4 til 8 enheter. Disse flerboligbyggene er bygget i samme stilart med saltak, stående kledning og samme vindustype.



Bildet viser bebyggelsen i det nyeste boligfeltet, nærmest utbyggingsområde.

Det eldre boligfeltet er ikke så tett bebygget og har stort sett saltak med stående kledning. Volumen er litt forskjellig i størrelse og form.



Bildet viser type bebyggelse eldre bebyggelse

Fargevalgene i det nærmeste bygningen er i samme nyansene. Området fremstår derfor som homogent og forutsigbart. Hvis man beveger seg litt lengre unna planområdet, har bygningsmassen annet uttrykk. Da blir det ulik takform, bekledning og stilarter. Videre blir det flere eneboliger.

Bygningene som ligger i området øst for planområdet, består i hovedsak av mindre eneboliger med tilhørende uthus. Disse er i 1 og 2 etg. Disse har i hovedsak saltak/valmtak og stående kledning.



8.2.1 ESTETIKK



Bildet viser 3D-modell av området (grå bygg er nye)

De nye bygningene skal fremstå som en utvidelse av det nyeste boligfeltet. De to nye byggene skal utføres i samme materialer og med tilnærmet samme uttrykk som eksisterende bebyggelse.

De nye byggene vil ikke bli en kopi av det som allerede er, men de blir tilnærmet lik med en annen takkonstruksjon. Mønehøyde på nye bygg vil være lavere enn mønehøyden på eksisterende bygg på eiendommen 21/346. Nivå gulv i andre etasje i 6-mannsboligen vil ligge på tilnærmet samme kotehøyde som eksisterende terreng på eiendommen 21/346.

Flatt tak eller pulttak er valgt for å redusere byggets totalhøyde. Dette er gjort av hensyn til bakenforliggende bebyggelse. På den måten unngår man mindre skygge på nabobyggene og bygget blir mindre dominerende. Se kapittel 8.17 om byggenes påvirkning på naboeiendommene.

Det er utarbeidet en enkel 3D illustrasjon som viser hvordan de nye byggene vil fremstå sammen med eksisterende bebyggelse (vedlegg 9)

Konsekvens: Det vil ikke bli silhuettvirkninger. Det tillates flatt tak eller pulttak med lav vinkel på bygningene av hensyn til omkringliggende bebyggelse. Ved å tillate denne type tak vil ikke områdets karakter påvirkes så lenge bordkledning og farge/materiale er samme som de øvrige.

8.3 LEVEKÅR OG FOLKEHELSE

Planen ligger i tilknytning til turområder og eksisterende fortau, noe som stimulerer til aktivitet. Videre er det ingen støy, støv eller forurensing i området.



En ser ikke at planen har negativ konsekvenser for folkehelse.

8.4 UTEROM

Uteområdet rundt hver bolig er store flate flater. Disse er lette å tilrettelegge som sosiale samlingspunkt og små lekeplasser.

Lekeplass for små barn er sikret i bestemmelsene

8.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Området er vurdert til ikke være av interesse i forbindelse med automatisk fredede kulturminner. Men man har den generelle aktsomhetsplikten.

Konsekvens: ingen

8.6 BLÅGRØNNE VERDIER OG INFRASTRUKTUR

8.6.1 SAMMENHENGENDE BLÅGRØNN STRUKTUR

Ikke relevant.

8.6.2 JORDRESSURSER

Området har tidligere vært brukt i forbindelse med landbruk. Ved befaring i sommer så man at deler av planområdet ble brukt i grasproduksjon.

Konsekvens: Noe landbruksjord vil gå tapt. Dette er avklart i overordnet planer. Det er krav om høy utnyttelse. Kommunedelplanen sier en tetthet på 1,5 enhet pr daa. Denne planen legger opp til en større tetthet enn dette. Her er det 3 enhet pr daa.

Matjord skal transporteres bort og tilbys andre interesserte. Hvis det oppdages uønskede arter i området, skal dette tas hånd om på forsvarlig vis.

8.6.3 NATURMANGFOLD

Området har vært befart av fagkyndig person. Det er da sett på flora. Videre har man sjekket diverse databaser for registreringer innen naturtyper og fuglearter. Se egen rapport vedlegg 1.

Konsekvens: En ser ikke at naturmangfoldet blir skadet ved denne utbyggingen.



8.7 REKREASJON OG FRILUFTSLIV

Området ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt og ligger ikke i nær tilknytning til etablerte friluftsområder.

Konsekvens: Området vil ikke påvirke rekreasjon eller friluftsliv.

8.8 SOSIAL INFRASTRUKTURSKOLE OG BARNEHAGE

8.8.1 SKOLE OG BARNEHAGE

Planforslaget vil medføre en liten økning av antall barn. Det vil da utløse et behov for barnehage og skoleplasser. Det opplyses at strategien fra kommunens side ang. skole og barnehageutbyggingen er at de bygger ut etter hvert som behovet melder seg. En mener derfor at det skal være nok barnehage- og skoleplasser i området.

Konsekvens: Planforslaget har ingen konsekvens for skole og barnehage.

8.8.2 ANNEN SOSIAL INFRASTRUKTUR

Ingen påvirkning.

8.9 BARN OG UNGES INTERESSER

Planområdet legger ikke beslag på områder som brukes til lek eller ferdsel av barn og unge i dag.

Planen vil derimot tilrettelegge for små barn med lekeplass og attraktivt uteområde.

Konsekvens: Planforslaget har ingen negativ påvirkning på barn og unges interesser.

8.10 SAMFERDSEL OG MOBILITET

Hvilken trafikal forbedring eller forverring planforslaget vil kunne føre til i planområdet og nærområdet:

8.10.1 ATKOMST OG VEG

Planforslaget vil utløse noe trafikk. Adkomstveien til område er satt til 4m bredde. Denne veien er tilkoblet planlagt vei i reguleringsplan for Bekken som igjen har avkjørsel til hovedvegen Myran.

Konsekvens: Planforslaget vil kunne bidra med en mindre trafikkøkning for hovedvegen Myran.



8.10.2 PARKERING

Det er beregnet 2 parkeringsplasser pr boenhet. Dette vil bli 24 plasser.

Konsekvens: Det stilles krav om 24 parkeringsplasser til sammen i hele planområdet. Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for andre parkeringsforhold.

8.10.3 TRAFIKKSIKKERHET

Trafikkøkning vil bli på ca 18 turer i døgnet.

Det er ikke planlagt fortau innenfor planområdet da denne veien vurderes som lite trafikkbelastet. Det er planlagt fortau fra avkjørselen til hovedvei.

Siktlinje i avkjørsel er ivaretatt

Konsekvens: Trafikksikkerheten er ivaretatt.

8.10.4 KOLLEKTIVTILBUD

Konsekvens: Planene vil ikke få konsekvenser for kollektivtilbudet.

8.10.5 MYKE TRAFIKANTER

Det er ikke planlagt fortau innenfor planområdet da denne veien vurderes som lite trafikkbelastet. Det er planlagt fortau fra avkjørselen til hovedvei. Det er ingen stier eller snarveger i planområdet.

Konsekvens: Planforslaget har ingen konsekvens for myke trafikanter.

8.11 VANNFORSYNING OG AVLØP

Det går offentlig vann-/avløps- og overvannsledninger gjennom planområdet..

Planforslaget legger opp til at disse kan flyttes ved behov. Dette så fremt at byggegrense til ledningsnett opprettholdes.

Vann og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett. Overvann skal føres til terrenget.

Konsekvens: Planforslaget kan føre til omlegging av kommunalt ledningsnett.

8.12 ENERGI OG KLIMA

Det er ikke planlagt alternative energikilder.

Økt nedbør er hensyntatt ved at man fører overvann til grøntområde.

Vind er hensyntatt i byggkonstruksjonen.



Konsekvens: Planforslaget har ingen negativ konsekvens for energi eller klima.

Området ligger i nærheten av sentrum, så det er kort vei å gå. Dette reduserer bruken av bil. Det er tilrettelagt for sykkelparkering i planen slik at man legger til rette for mer bruk av sykkel og mindre bruk av bil.

8.13 UNIVERSELL UTFORMING

Ettersom planområdet er forholdsvis flatt, vil man kunne oppnå god universell utforming av terrenget, adkomstvei og uteoppholdsarealet.

Konsekvens: Planforslaget har ingen negativ konsekvens på universell utforming.

8.14 RISIKO OG SÅRBARHET – KONSEKVENSER

Planforslaget vi ikke ha konsekvenser for:

- overvann
- vannledninger
- avløpsledning

Det vises til Ros-analyse vedlegg 2.

De viktigste uønskete hendelsene for planen vil være ved mye nedbør og at det i gitte situasjoner kan samle seg mye overvann i området. På grunn av at det går vann/avløpsledninger over området kan det være fare for brudd på disse hvis det ikke blir hensyntatt.

Tiltak:

Overvannshåndteringen: Man skal tilstrebe å bruke eksisterende grøfter i området for å lede bort overvannet. Videre skal man begrense asfaltering av område til parkeringsplasser og veier.

Ledningsnett vann/avløp: Ledningene som ligger i grunnen må flyttes hvis byggene kommer nærmere enn 4 m.

8.14.1 FORURENSNING

Konsekvens: Planforslaget vi ikke utløse forurensing.

8.15 JURIDISKE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Det skal utarbeides avtale med kommunen for vann-/avløpsledninger og ny adkomstvei samt drift av disse.



8.16 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Man er ikke kjent med at planen kan føre til konsekvenser for næringsinteresser.

8.17 KONSEKVENSER FOR NABOER

Planforslaget vil få konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Det vil bli endret utsiktsforhold både for de nærmeste naboene og naboen som ligger litt lengre fra. Se vedlegg 10.

Det er noen ubebygde tomter ennå rundt planområdet. Når disse blir bebygde vil utsikten for noen av de bakenforliggende boliger uansett endres.

Man har forsøkt å plassere byggene slik at det blir mindre innsyn, men noe innsyn er ikke til å unngå.

Når det gjelder høydene så vil høyden på det eksisterende terrenget vest for planen være tilnærmet lik høyde på topp gulv andre etasje i de nye byggene.

8.18 INTERESSEMOTSETNINGER

Man er ikke kjent med at planen har interessemotsetninger.

8.19 AVVEINING AV VIRKNINGER

Ingen kommentarer.

9. AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Plasseringen av disse boligene er strategisk riktig ved omsorgssenteret som er i ferd med å bygges. Man tenker da at noen leiligheter kan være attraktiv som «omsorgsboliger».

Planforslaget består av 2 stk 6-mannsboliger. Disse vil kunne fremstå som en naturlig utvidelse av eksisterende boligfelt. Av hensyn til naboer er det åpning for å ha annen takform i dette området enn takform i tilstøtende område. Man har vurdert at dette ikke har så stor konsekvens for området i sin helhet så lenge farge og matrealvalg er tilnærmet det samme.

Området ligger i en fordypning nedenfor eksisterende boliger så man må påberegne en del overflatevann fra dette området i tillegg til det selve planen vil genere. Det er derfor lagt vekt på å beholde de lokale drenggrøftene i området og føre vannet til terreng.