

REGULERINGSPLAN FOR MAXTRIM

GNR. 21, BNR. 33 M.FL.

FRØYA KOMMUNE



DATO: 15.04.2019

PLANID: 1620201707

Utarbeidet av



Oppdragsnummer: 2017093

Oppdragsnavn: Reguleringsplan for Maxtrim gnr. 21, bnr. 120 m.fl.

Dato	15.04.19
Utarbeidet av	May Andreassen og Reidun Sveen
Kontrollert av	

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder
1	15.04.2019	Reidun Sveen	Endring av plan etter tilbakemelding fra kommunen etter levering.

INNHold

1	Bakgrunn.....	1
1.1	Hensikten med planen.....	1
1.2	Om forslagsstiller.....	1
2	Planområdet	2
2.1	Beskrivelse av området og dagens status	2
2.2	Planstatus	3
2.3	Kartgrunnlag	3
2.4	Eiendomsforhold	3
2.5	Eiendomskart.....	4
2.6	Hjemmelsforhold og rettigheter	4
3	Planforslaget	5
3.1	Planens intensjon	5
3.2	Planavgrensning	5
3.3	Reguleringsformål	6
3.3.1	Bebyggelse og anlegg	6
3.3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	6
3.3.3	Hensynssoner	7
4	Planprosess og medvirkning	8
4.1	Om planprosessen	8
4.2	Oppsummering av innspillene.....	8
5	Konsekvenser av planforslaget	9
5.1	Krav til KU	9
5.2	By- og stedsutvikling.....	9
5.3	Barns interesser.....	9
5.4	Landskapsbilde/Høyder	9
5.5	Byggeskikk og estetikk	10
5.6	Folkehelse relaterte tema	10
5.7	Støy.....	11
5.8	Friluftslivinteresser	12
5.9	Naturmangfoldloven	12
5.10	Risiko og sårbarhet	12

5.11	Sosial infrastruktur	12
5.12	Teknisk infrastruktur	13
5.13	Trafikksikkerhet	13
5.14	Universell utforming	14
5.15	Kriminalitetsforebygging	14
6	Begrunnelse for valgte løsninger	15
6.1	Omgjøring av arealformål bolig til forretning/kontor for eiendommen 21/33	15
6.2	Utnyttelsesgrad	15
6.3	Bebyggelse innenfor støysone	15
6.4	Arkitektoniske hensyn og byggehøyde.....	15
6.5	Byggegrense	15

Vedlegg

- Vedlegg 1 Innspill/høringsuttalelser
- Vedlegg 2 Foreløpig utenomhus
- Vedlegg 3 Vurdering av naturmangfold etter § 8-12
- Vedlegg 4 ROS-analyse med analyseskjema

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å utvide virksomheten til MAXTRIM treningssenter med plass for nybygg og flere parkeringsplasser. Det er også ønskelig å omregulere boligområdet til næringsvirksomhet.

Området er i dag regulert til forretning og bolig gjennom reguleringsplan for Sistranda sentrum.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver og grunneier:

- Furberg og Sønn AS
kontaktperson: Sofie Rabben
Telefon: 90 76 23 15
E-post: postmaxtrim@online.no

Konsulent:

- Kystplan AS v/ Reidun Sveen og May I Andreassen
Storhaugveien 8
7240 Hitra
Telefon: 93467358
E-post: kystplan@kystplan.no

Arkitekt:

- On -arkitekter
Kontaktperson: Kaite Olsø
Orkdalsveien 82
7300 Orkanger
Telefon: 902 31 402
E-post: katie@on-as.no

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse av området og dagens status

Planområdet ligger på Sistranda, tettsted i Frøya kommune (figur 1). Området har plassering sentralt i Sistranda sentrum, og ligger langs Nordfrøyveien. Bebyggelsen i det omkringliggende området består både av lav boligbebyggelse og noe større sentrumsbebyggelse.



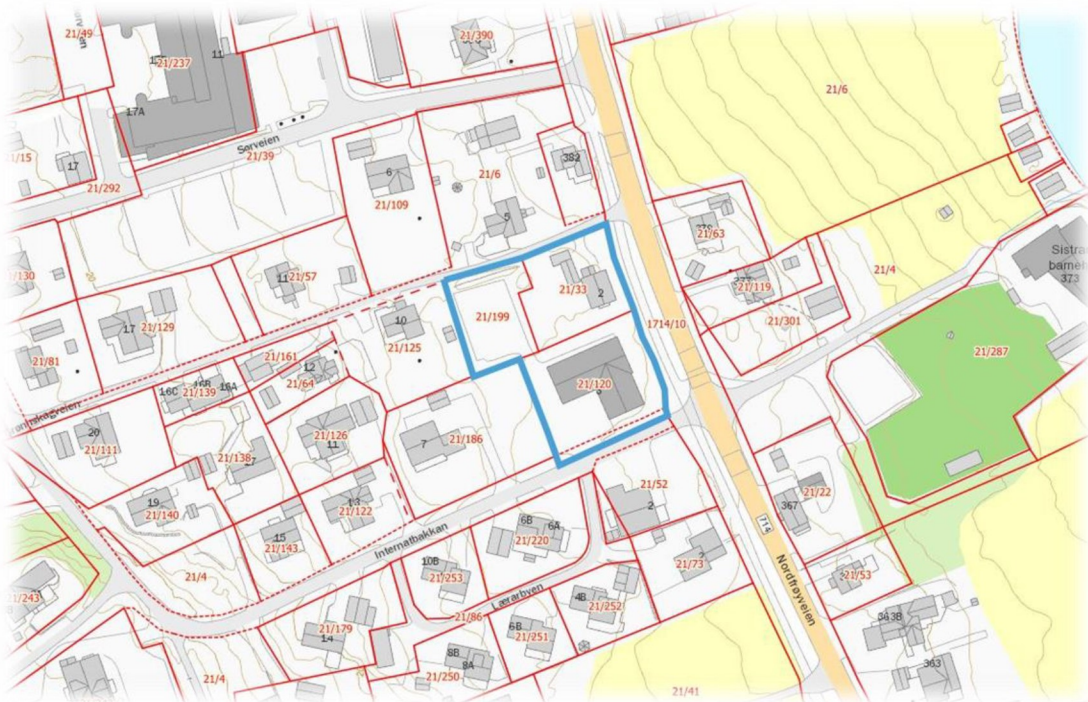
Figur 1: Oversiktskart. Planområdet parkert med blått.

Planområdet består av eiendommene gnr. 21 og bnr. 120, 199 og 33 (figur 2).

Gnr.21 bnr. 120 brukes i dag til forretning/kontor i form av treningssenter med tilhørende parkering.

Gnr. 21 bnr 199 har ingen eksisterende bebyggelse, og brukes i dag til parkeringsplass.

Gnr. 21 bnr 33 brukes i dag til bolig.

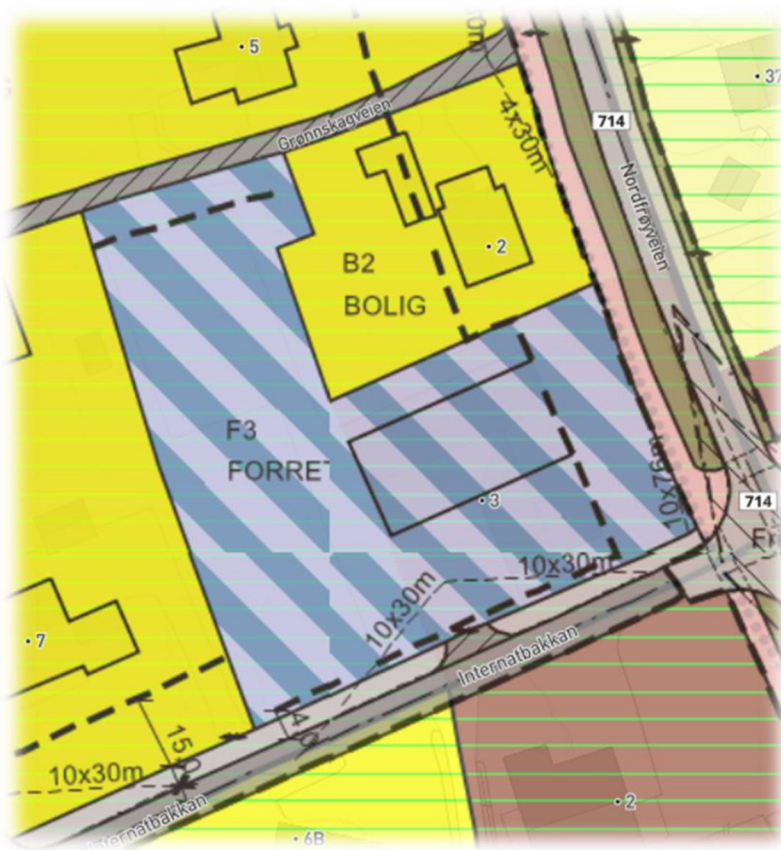


Figur 2: Plangrense og eiendommer.

2.2 Planstatus

Planområdet ligger innenfor området for kommunedelplanen for Sistranda (plan id: 1620201508) og området som dekkes av reguleringsplan for Sistranda sentrum sør (id: 1620200705). I

kommunedelplanen er planområdet avsatt til sentrumsformål. Og i gjeldene reguleringsplan for Sistranda sentrum Sør er det avsatt til kontor/forretning og bolig (figur 3). Det er ønskelig å regulere alt til forretning/kontor.



Figur 3: Illustrasjonen viser planstatus for gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan

2.3 Kartgrunnlag

Kartgrunnlaget er fkb-kart fra Ambita Infoland, kjøpt 20.12.2017. Det er ikke gjort endringer i kartgrunnlaget.

2.4 Eiendomsforhold

Gnr. 21 Bnr. 120, 199 og 33 eies av Furberg og Sønn AS.

2.5 Eiendomskart



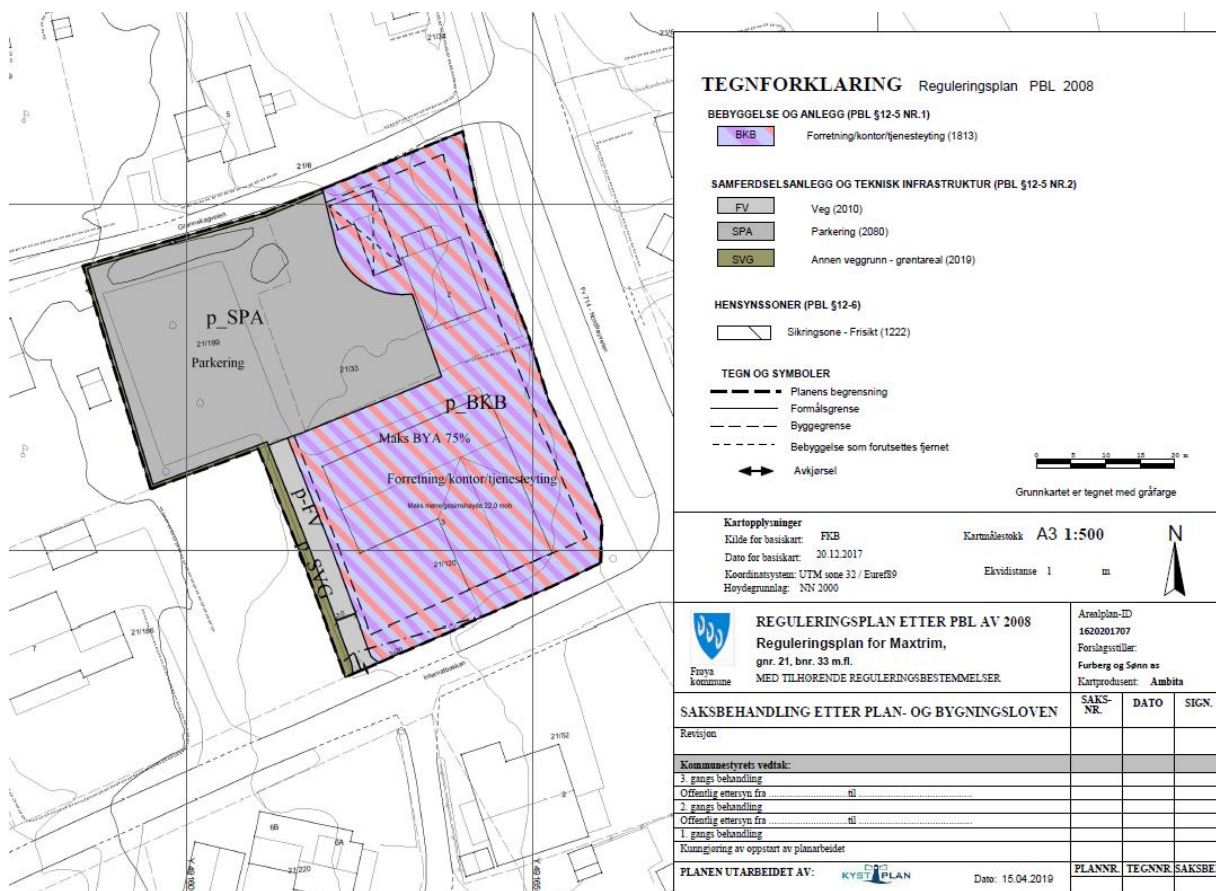
Figur 4: Kartutsnitt som viser grenser og gnr/bnr for berørte eiendommer i og inntil planområdet. Eiene for de ulike gnr/bnr vises i avsnitt 2.4.2.

2.6 Hjemmelsforhold og rettigheter

Man er ikke kjent med at det foreligger noen hjemmelsforhold som bidrar til å komplisere plansaken. Man er heller ikke kjent med tinglyste rettigheter/heftelser som er relevant for plansaken. Tabellen nedenfor viser en liste over naboer som kan bli berørt av tiltaket, og som derfor har blitt tilskrevet.

Gnr/bnr	Navn	Adresse	Postnr/sted
21/63	Marit Amtsen	Nordfrøyveien 379	7260 Sistranda
21/119	Siv Bente Bekken	Gydas vei	7260 Sistranda
21/301	Siv Bente Bekken	Gydas vei	7260 Sistranda
21/220	Jan Helge Berge	Lærerbyen 1	7260 Sistranda
21/4	Frøya kommune	Postboks 152	7261 Sistranda
21/253	Kirsten Tove Dragsnes	Østre Grønnskardveien 18	7270 Dyrvik
21/34	Alf Harald Grønskag	Amesons gate 13	7654 Verdal
21/6	Ola Agnar Grønskag	Grønnskagveien 5	7260 Sistranda
21/186	Fred Jørgensen	Internatbakkan 7	7260 Sistranda
21/186	Randi M Wahl Jørgensen	Internatbakkan 7	7260 Sistranda
21/109	Thore Arild Kristiansen	Sørveien 6	7260 Sistranda
21/86	Lærbyen Velforening v/Jan Helge Berge	Internatbakkan 6 A	7260 Sistranda
21/125	Bent-Einar Nordvik	Grønnskagveien 10	7260 Sistranda
21/125	Maj-Lisa Nordvik	Grønnskagveien 10	7260 Sistranda
21/52	Henry Ragnar Tvervåg	Internatbakkan 2	7260 Sistranda
21/148	Henry Ragnar Tvervåg	Internatbakkan 2	7260 Sistranda
21/119	Frank Hugo Wahl Øien	Gydas vei	7260 Sistranda
21/301	Frank Hugo Wahl Øien	Gydas vei	7260 Sistranda

3 PLANFORSLAGET



Figur 5: viser planforslaget.

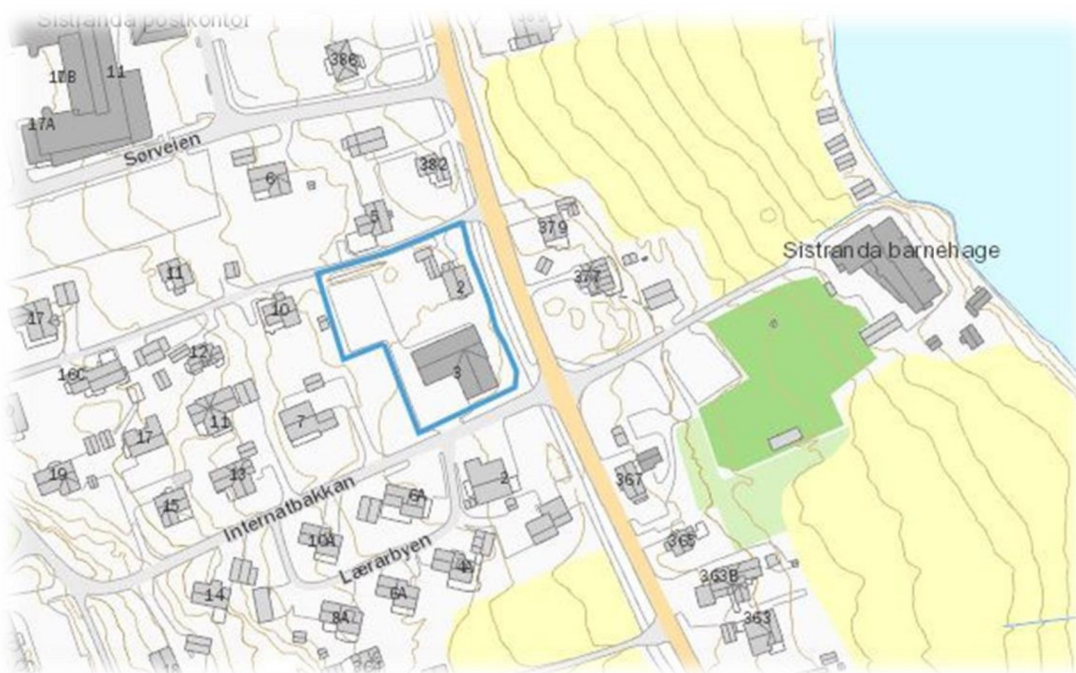
3.1 Planens intensjon

Intensjonen med planen er å kunne utvide den eksisterende næringsvirksomheten i planområdet og legge til rette for næring på område som i dag er regulert for bolig. Utvidelsen av næringen vil skje gjennom utvidet bygningsmasse og parkeringsareal.

Planforslaget er utarbeidet i et samarbeid med on-arkitekt. Arkitekt har tegnet et forslag som danner rammene for reguleringsplanen. Pr. dato gjenstår det noen detaljer før tegningen kan sendes inn.

3.2 Planavgrensning

Planavgrensningen er trukket langs eiendomsgrensen til Furberg og Sønn AS, dvs. eiendomsgrensene til gnr. 21 bnr. 120, 199 og 33 (figur 5). På sørsiden av planområdet følger grensen veikanten istedenfor eiendomsgrensene. Planavgrensningen er i etterkant flyttet til å dekke arealet helt frem til Internatbakkan. Dette er gjort for å få med flytting av avkjørselen i kartet, og for å få regulert denne helt frem til Internatbakkan.



Figur 6: Planavgrensning

3.3 Reguleringsformål

Området har følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (Forretning/kontor/tjenesteyting)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Veg, annen veggrunn og parkering)
- Hensynssoner (Frisiktsone)

3.3.1 Bebyggelse og anlegg

Forretning/kontor/tjenesteyting (1813)

Areal for forretning/konto/tjenesteyting er 1844 m².

Bebyggelsen kan plasseres inntil 15 meter fra midtlinje på Fylkesvei 714, Nordfrøyveien.

Maksimum utnyttelsesgrad er 75 % BYA.

Maks mønehøyde og gesimshøyde blir gitt i bestemmelsene.

Bebyggelsen vil bli universelt utformet.

3.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (2010)

105,38 m² av arealet blir avsatt til kjørevege.

Området vil ha avkjøring fra Internatbakkan.

Vegbredden vil være 3 m.

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Areal i tilknytning til vei, i form av veiskulder og skråning. Krav om tilsåing gis i bestemmelsene. Dette gjelder ca. 52 m² av arealet i planen.

Annen veggrunn er privat.

Parkering (2080)

1302 m² av arealet på bakkenivå blir avsatt til parkering. Parkeringsplassene er privat og tilhører forretningene på eiendommen.

Det legges opp til 30 parkeringsplasser og 3 parkeringsplasser for forflytningshemmede.

3.3.3 Hensynssoner

Frisiktsone (1222)

Det etableres frisiktsone på 3x20 m. Denne er tegnet inn i plankartet. Frisiktsonen er beregnet ut ifra Statens vegvesens håndbok N100. Det er ikke registrert ÅDT for Internatbakkan, og vi antar derfor at den er under 50 og har beregnet frisiktsone ut ifra dette.



Figur 7: Reguleringsplan og foto

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Om planprosessen

20.10.2017: Oppstartsmøte med Frøya kommune

30.10.2017: Oppstartsvarsel til sektormyndigheter og naboer

03.11.2017: Kunngjøring av planoppstart i lokalavisa Hitra-Frøya

4.2 Oppsummering av innspillene

I forbindelse med dette planarbeidet ble det sendt ut brev om forhåndsvarsling til 18 naboer, hvorav ingen av disse kom med merknader til planarbeidet. Nedenfor er en kort oppsummering av tilbakemeldingene fra sektormyndighetene og de tiltak som blir gjort for å oppfylle disse. Tilbakemeldingene i sin helhet ligger i vedlegg 1.

Statlige myndigheter:

Sør-Trøndelag fylkeskommune forutsetter at bestemmelsene og retningslinjene i kommunedelplanen om universell utforming, form og estetikk legges til grunn for arbeidet med planen.

Tiltak: Dette blir lagt inn i bestemmelsene, krav om universell utforming.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag påpeker at det skal settes minimumskrav til arealutnyttelse og maksimumkrav til parkeringsdekning. Fylkesmannen ber også om at det i planbeskrivelsen vurderes støyforhold og behov for eventuelle avbøtende tiltak. Minner også om ROS-analyse.

Tiltak: Bygget skal ikke bygges for beboelse. Tilgjengelig støykart viser at området ligger i gul sone. Det er usikkert om støykartene har tatt høyde for den relativt nyetablerte miljøgaten som går forbi. Vurdering av støytiltak skal omtales i beskrivelser og bestemmelser

Statens vegvesen sier seg enige om at byggegrensen kan settes 15 meter fra midten av fylkesvei.

Kommunale myndigheter:

Ingen kommunale myndigheter har fremmet merknader til tiltaket.

Organisasjoner:

Ingen organisasjoner har fremmet merknader til tiltaket.

Private parter:

Ingen private parter har fremmet merknader til tiltaket.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Krav til KU

Frøya kommune har vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning, da planforslaget ikke faller inn under § 2, Alltid konsekvensutredes, eller § 3, Planer som skal vurderes nærmere, i forskriften om konsekvensutredninger.

5.2 By- og stedsutvikling

Planområdet ligger som nevnt i sentrumsområdet i Frøya kommune. Planen samsvarer med nasjonale retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging ved at det gjennomføres fortetting i området hvor det allerede er bebyggelse, teknisk infrastruktur og kollektivårer. Her dreier det seg om fortetting av næringslokale, og vi finner bussholdeplass i nærheten av området.

Trøndelagsplanen for 2019 -2030, utarbeidet av Trøndelag fylkeskommune, viser i hvilken retning man ønsker at Trøndelag skal utvikle seg, og hvor man vil at Trøndelag skal være i 2030. I denne planen legges det frem visjoner, blant annet at i 2030 har Trøndelag et balansert utbyggings- og bosettingsmønster. I det inngår det blant Trøndelag har attraktive småbyer og regionale tyngdepunkt med varierte funksjoner og tjenester, og at framtidsretta strategier for by- og stedsutvikling og boligpolitisk planlegging skal bidra til bolyst og god utnytting av sentrumsområder og bomiljø. På bakgrunn av dette ser man at planforslaget også er i tråd med regionale visjoner og føringer.

I kommunedelplanen for Sistranda er planområdet avsatt til sentrumsformål, noe innebærer blant annet forretning, kontor og tjenesteyting. Planforslaget er dermed også i tråd med kommunale føringer for området.

5.3 Barns interesser

Eksisterende forhold:

Området består i dag av parkeringsplass, næringslokale og et bolighus. Området er ikke avsatt til formål som genererer lek og aktivitet for barn og unge.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget vil ikke medføre negative endringer fra dagens situasjon i området med tanke på barn og unges interesser.

5.4 Landskapsbilde/Høyder

Eksisterende forhold:

Eiendommene gnr. 21/33 og gnr. 21/120 innenfor planområdet er i dag bebygde.

Disse har en høyde på henholdsvis 21,6 moh. og 19 moh.

Terrenget innenfor hele planområdet har en høyde som varierer mellom ca. 13-14 moh. Videre vestover innover land blir landskapet noe brattere og bebyggelsen der ligger høyere i terrenget.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

I forbindelse med utvidelsen av Maxtrim, legger man opp til at deler av bygningskroppen er høyere enn andre (squashallen) men den vil ligge på ca. samme høyde som eksisterende hus på eiendommen (ca. 21,5 moh.)

Bebyggelsen vil likevel ikke bli så høy at den kommer i silhuett på grunn av at terrenget blir høyere vestover, og på grunn av høyden på eksisterende bebyggelse i omkringliggende område.

5.5 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Bebyggelsen i planområdet er i dag en en-etasjes bygning kledd med bordkledning. Gjeldende reguleringsplan for området har en høydebegrensning på maks 3 etasjer, medberegnet sokkeletasje, for forretning og kontor.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er utarbeidet en skisse av utomhusplan som også viser byggets foreløpige form og utforming (Se vedlegg 2).

Ny bebyggelse vil tilpasses arkitekturen og utformingen til nyere bebyggelse i området. Farger og materiale vil være naturpreget. Maks høyde på bebyggelsen blir gitt i bestemmelsene. Denne vil også tilpasses til området rundt.

5.6 Folkehelserelaterte tema

Eksisterende forhold:

Rekreasjon/friluftsliv: Området brukes i dag ikke til rekreasjon, møteplasser eller friluftsliv, da det består av parkeringsareal, vei og bebyggelse.

Sti: Det går en sti fra planområdet og inn til sentrum.

Forurensning: Det er registrert Radongass, moderat til lav radioaktivitet, i området i dag. Like ved området går Fylkesvei 714 med mye trafikk. På grunn av dette ligger planområdet på grensen mellom gul og rød støysone.

Sol/skygge/vind: Det er mye vind i området.

Endringer/konsekvenser av planforslaget:

Rekreasjon/friluftsliv: Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for rekreasjon eller friluftsliv.

Sti: I plankartet er det tegnet inn en åpning fra parkeringsplassen og gjennom arealet «annen vegggrunn» (figur 8), dette for å sikre videre ferdsel for denne stien.

Forurensning: Forurensninger som støy og radongass vil bli ivaretatt gjennom tekniske forskrifter i byggesak. Ny moderne bebyggelse vil trolig forbedre området med tanke påvirkning av forurensning.

Sol/skygge/vind: Byggets høyde og utforming vil ikke påvirke sol og skygge for omkringliggende bolighus. Temaet vind blir vurdert i ROS-analysen (Vedlegg 4). Ny bebyggelse må ta hensyn til denne vindbelastningen, noe som vil bli gjort i byggesak gjennom tekniske forskrifter. I byggesaken vil det også bli utarbeidet et sol/skygge-diagram.

Bokvalitet: En ser ikke at det vil bli endringer i bokvaliteten som følge av tiltaket.



Figur 8: Viser åpningen som er lagt inn gjennom «annen vegggrunn».

5.7 Støy

Eksisterende forhold:

Man anser at tilgjengelige støykart ikke er oppdatert etter at fartsgrensen på vegen ble endret, og den ble gjort om til miljøgate.

Endringer/konsekvenser av planforslaget:

Siden vegen nå er miljøgate, og at bebyggelsen ikke skal benyttes til beboelse anser man ikke behov for å foreta støymålinger. Dette vil heller bli ivarettatt i byggesak og gjennom bestemmelser i planen.



Figur 9: Utdrag av støykart

5.8 Friluftslivinteresser

Eksisterende forhold:

Området brukes i dag ikke til friluftsliv, da det i størst grad består av parkeringsplass, vei og bebyggelse.

Endringer/konsekvenser av planforslaget:

Friluftslivet påvirkes ikke som følge av planforslaget.

5.9 Naturmangfoldloven

Temaet er vurdert i forhold til de fem prinsippene i NML §8-12. Det er gjort en systematisk gjennomgang av skjema som er dokumentert i vedlegg 3.

Det er ikke registrert rødlistede arter, viktige naturtyper innenfor planområdet. I omkringliggende område finnes det derimot noen truede arter, men med tanke på at planområdet allerede er bebygget og asfaltert, og at store deler av området vil forbli noenlunde som i dag, er det vurdert til at det ikke er sannsynlig at tiltaket får vesentlig negativ virkning for naturmangfoldet i området.

5.10 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse av området. Nedenfor er konklusjonene fra analysen gjengitt. Vedlegg 4 viser hele risiko- og sårbarhetsanalysen med analyseskjema.

Konklusjoner

Det ble funnet 3 områder for videre vurdering i analyseskjema.

Punkt 6 Radongass

Det er registrert moderat til lav radonaktivitet i NGU sine kartmaterialer. Bygget skal ikke brukes til permanent beboelse.

Tiltak: Teknisk forskrift setter de nødvendige kravene. Blir ivarettatt i byggesaken.

Punkt 7 Vind

Det er mye vind på Frøya. Bygninger og installasjoner må ta hensyn til vindbelastning.

Tiltak: Teknisk forskrifter styrer kravet til byggets utførelse i forbindelse med byggesak.

Punkt 28 Støv og støy, trafikk

Rv 714 går rett forbi bygget. Denne veien har mye trafikk. De siste tilgjengelige støymålingene for veien er fra 2013 og de viser at Maxtrim-bygget ligger på grensen mellom gul og rød sone. Etter den tid er det nedsatt fartsgrense og asfaltert slik at støy og støv er minimalt. Bygget skal ikke benyttes til varig opphold.

Tiltak: Teknisk forskrifter styrer kravet til byggets utførelse i forbindelse med byggesak.

5.11 Sosial infrastruktur

Eksisterende forhold:

Kollektivtransport: Det ligger i dag en bussholdeplass ca. 200 meter fra planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Kollektivtransport: Det vil ikke være endringer/konsekvenser for kollektivtrafikken som følge av planforslaget.

5.12 Teknisk infrastruktur

Eksisterende forhold:

Veg/avkjørsel: I dag går avkjørselen til området inn fra Internatbakkan. Avkjørselen har en bredde på ca. 9,5 meter. Det er i dag lagt til rette for parkering langs veien innenfor området.

Parkering: I dag er parkeringsplassene spredd på flere steder innenfor planområdet, og de er lite opparbeidet. Det er parkeringer utenfor inngangen til treningssenteret (gnr 21/120), langs veien, og på parkeringsplassen (gnr 21/199).

Vann og avløp: Området har i dag kommunalt vann og avløp.

Endringer/konsekvenser av planforslaget:

Veg/avkjørsel: Avkjørselen vil fortsatt gå fra Internatbakkan, men midtpunktet på avkjørselen vil flyttes ca. 8 meter vestover. Den nye avkjørselen vil være mindre enn dagens avkjørsel. Veien innenfor området vil være 3 meter, og det vil ikke være plass til parkering langs veien. Det vil istedenfor bli etablert annen veggrunn – grøntarealer langs veien.

Parkering: Som følge av planforslaget vil all parkering samles på ett sted. På hele gnr. 21/199, samt deler av gnr. 21/33 vil det bli etablert parkeringsplasser. I bestemmelsene settes det krav til maksimum parkeringsgrad for området. Beregningen for parkeringsgraden er gjort både ut i fra Frøya kommune sine normer for parkering, og ved å undersøke parkeringsgraden på lignende steder. I følge Frøya kommune sine normer for parkering, dreier det seg om 1,5 -3 parkeringsplasser per 100m² for forretning, alt etter hvilken type forretning det er snakk om. For å sammenligne har det blitt sett på antall parkeringsplasser ved treningssenter i Orkanger, hvor det var regulert til 1 parkeringsplass per 50m².

Jf. Statens vegvesen sin Håndbok N100, blir minimum 10% av disse planlagte parkeringsplassene tilrettelagt for forflytningshemmede.

Vann og avløp: Området skal fortsette å være tilkoblet kommunalt vann og avløp.

5.13 Trafikksikkerhet

Eksisterende:

Det går gang- og sykkelvei forbi området langs Fylkesvei 714, Nordfrøyveien. I gjeldende plan for området er det regulert inn en frisisiktslinje.

Endring/konsekvenser av planforslaget:

Planforslaget vil ikke føre til endringer for trafiksikkerheten. Selv om avkjørselen vil bli flyttet, vil det likevel bli regulert frisktlinje.

5.14 Universell utforming

Man vil tilstrebe tiltakene slik at de er tilgjengelig for alle personer i forskjellige faser av livet eller i tilknytning til den enkeltes utfordringer i hverdagen.

Eksisterende:

Utearealet er flatt, og tilgjengelig for alle. Bebyggelsen er i noen eller liten grad universelt utforma.

Endringer/konsekvenser av planforslaget:

Utearealet vil bli universelt utformet, og ny bebyggelse vil i størst mulig grad være universelt utformet.

5.15 Kriminalitetsforebygging

For å forebygge kriminalitet ønsker man å sikre belyste uteområder, samt at man ønsker å unngå usikre kroker og død soner uten innsyn.

6 BEGRUNNELSE FOR VALGTE LØSNINGER

6.1 Omgjøring av arealformål bolig til forretning/kontor for eiendommen 21/33

Grunnen til at man ønsker å gjøre om dette formålet er for at bedriften skal ha muligheten til å utvide sin virksomhet både innvendig og utvendig.

6.2 Utnyttelsesgrad

Det er satt en høyere utnyttelsesgrad enn det som er gitt i gjeldende reguleringsplan. Dette er gjort for å imøtekomme dagens behov for en tettere bebyggelse.

6.3 Bebyggelse innenfor støysone

Det er valgt å etablere bebyggelse/bygge på innenfor gul støysone fra Fv. 714. Med dagens tekniske forskrifter vil bebyggelsen tilpasses dette støynivå, noe som gjør at man ikke ser på dette som noe stort problem. Bebyggelsen skal heller ikke brukes til varig opphold.

6.4 Arkitektoniske hensyn og byggehøyde.

Det er lagt vekt på at nytt bygg skal vise elementer fra bebyggelsen i nærhet. Dette gjelder også den mer moderne stilen som Hotell Frøya har. Når man kjører langs FV 714 skal man se at det er en viss harmoni mellom disse to byggene. Det skal derfor legges vekt på utformingen av fasaden mot hovedveien.

Taket på det planlagte bygget vil ha variert høyde. Dette betyr at byggehøyden på deler av bygget vil bli noe høyere enn eksisterende bygg. Likevel vil det bli tilnærmet lik høyde som det gamle «bolighuset» på eiendommen.

6.5 Byggegrense

Byggegrensen går i formålsgrensen og 4 m fra tomtegrense. Fra fv. 714 er byggegrensen satt til 15m.



Figur 10: Byggegrenser i rødt.