

Planbeskrivelse

Detaljregulering av Hytteområde Viktil og Frosta Brygge, Frosta kommune.

Bakgrunn

Norconsult er engasjert av Frosta Brygge AS v/Terje Viken for å utarbeide plandokumenter i forbindelse med forslag til 6 endringer innen tre vedtatte reguleringsplaner ved Vigtil /Småtta i Frosta kommune. Det ønskes vurdert endret tilrettelegging for ca. 19 nye hyttetomter.

Frosta kommune har bedt om at de tre reguleringsplanene samles til ett plankart og med ett sett planbestemmelser, inkludert forslag til endringer.

Planområdet omfatter totalt ca. 209 da. Av dette utgjør ca. 6,5 daa de områdene som det foreslås endret arealbruk.

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller: Frosta Brygge AS v/ Terje Viken.

Plankonsulent: Norconsult AS, avdeling Plan og arkitektur, Trondheim.

Tidligere vedtak i saken

Denne detaljplanen er satt sammen av tre tidligere vedtatte arealplaner. Foreslåtte endringer innen planområdet er ikke tidligere behandlet.

Planprogram/krav om konsekvensvurdering.

Frosta kommunen har i oppstartsmøte meddelt at ikke er krav om utarbeidelse av planprogram og krav om konsekvensutredning.

Planavgrensning



Figur 1.
Planavgrensning
vist med svart
strek.

Planforslaget omfatter hele eller deler av følgende eiendommer:

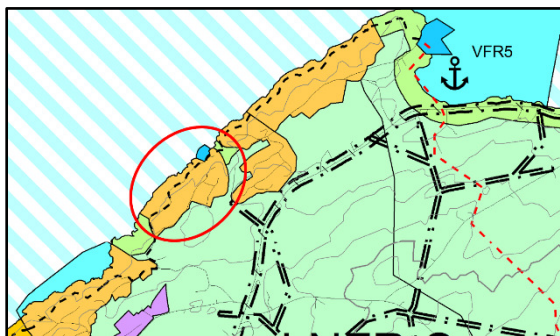
- hytte- og friluftseiendommene gnr. 27, bnr. 45 og gnr. 27, bnr. 26,
- landbrukseiendommene gnr. 27, bnr. 2, gnr. 27, bnr. 4 og 8, gnr. 27, bnr. 17, gnr. 27, bnr. 56 og gnr. 28, bnr. 1.
- utskilte hyttetomter gnr. 27, bnr. 12, 13, 18, 20-25, 27, 29, 33-56, 58-62.

Planområdet er vist i Figur 1.

Planstatus og rammebetingelser

Kommuneplanens arealdel

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel, vedtatt november 2017, vist som område for fritidsbebyggelse, småbåthavn og LNFR-område.



Figur 2.
Utsnittet viser kommuneplanens arealdel, vedtatt november 2017. Rød sirkel i utsnitt viser planområdet.

Vedtatte reguleringsplaner:

Endringene omfatter et område som inngår i følgende reguleringsplaner:

- reguleringsplan for del av gnr. 27, bnr. 1 og 3 - Hytteområde Viktil nedre og Viktil nordre, vedtatt i 14.06.2011.
Denne planen omfatter fritidsbebyggelse, landbruksområder og friluftsområder.
- reguleringsplan for Frosta Brygge, vedtatt 25.03.2008
- reguleringsplan for endringer innen Frosta Brygge, vedtatt 28.02.2017.

Reguleringsplanene for Frosta brygge omfatter områder regulert til fritidsbebyggelse, område for servicesenter og småbåthavn, i tillegg til samferdselsanlegg og fritidsområde i sjø og på land.

Frostatien er tatt inn i reguleringsplanene med varierende avstand fra strandsonen. I planen fra 2011 er kyststien stedvis lagt i terreng som har fall ca. 1:2 og med behov for vesentlige terrengtilpassinger for å få god tilgjengelighet.

Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Nedenfor er det listet opp de mest sentrale føringer som kommer til anvendelse i planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven §1-8. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging legger opp til at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det blir lagt til rette for mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at en kan avgrense transportbehovet.

- Kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (T-1520). Disse gir føringer for en langsiktig arealdisponering som forebygger støy- og støvproblemer.

Andre planer i området som har betydning for nytt planarbeid

Det ble 29.07.2015 varslet oppstart av detaljregulering for Fossløi. Området omfatter deler av adkomstvegen ved Vigtil, samt et industriområde ved Fossløi AS. Planforslaget ble vedtatt 21.12.2016 og grenser inn til reguleringsplan for Frosta Brygge.

Ut over dette er det ikke kjent annet planarbeid som vil ha innvirkning på foreslått planområde.

Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

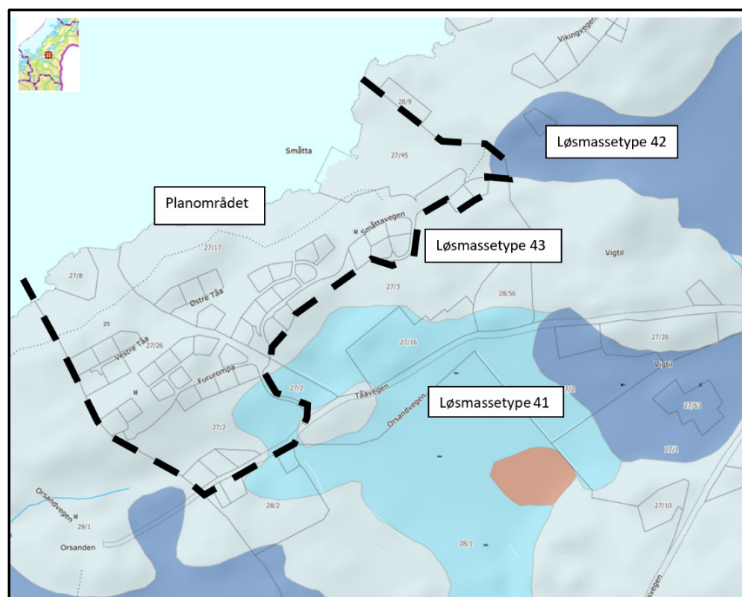
Beliggenhet og dagens arealbruk.

Arealet som inngår i foreslått planområde ligger i området Småtta / Vigtil, ca 6 km nord for Alstad i Frosta kommune.

Adkomst til området er via Fånesvegen (fylkesveg 6824) og videre via Orsandvegen (kommunal veg). Området i vest har adkomst via privat veger gjennom hytteområdet ved Vigtil. I forbindelse med utbyggingen ved Frosta Brygge etableres ny adkomst fra kommunal veg samsvar med reguleringsplan fra 2008. Fylkesvegen har en trafikkmengde på ca. 490 ÅDT (kilde: NVDB -Statens vegvesen - 2017).

Det er etablert flere fritidsboliger i området.

Planområdet har i hovedsak tynt torvdekke på berggrunnen. I henhold til NGU sitt løsmassekart har det meste av området løsmasstype 43 som er avsetning med usammenhengende eller tynt dekke over bergrunnen.



Regulert parkeringsplass i reguleringsplan for Frosta Brygge ligger i grensen til sonen med løsmasstype 42 som er marin strandavsetning og som kan inneholde mer usikre løsmasselementer.

*Figur 3.
Utsnittet av NGUs løsmassekart.
Omtrentlig planområde vist med
svart stiplet linje.*

Sør for planområdet er soner med løsmassetype 41 som er hav- og fjordavsetning med sammenhengende dekke.

Det er ikke kjente forekomster av kvikk leire.

I henhold til miljøstatus.no er det ikke tidligere registrert spesielle naturverdier eller verdifull vegetasjon knyttet til planområdet. Det er i henhold til miljøstatus.no registrert hagelupin i området. Denne arten er svartlistet.

I følge askeladden.no (database for kulturminner) er det registrert kulturminner innen planområdet. KulturminneID 101294 og 101295 er tatt inn som bevaringsområde i reguleringsplanen vedtatt i 2011.

Området er ikke registrert utsatt for støy. Planområdet går ned til havoverflata og vil kunne bli berørt av en eventuell framtidig havstigning. Arealet nærmest strandsonen er delvis småkupert og delvis vanskelig tilgjengelig både fra land og sjø. Videre sørøstover fra kote 25 flater landskapet ut opp mot høyeste punkt på åsen ved kote 240, ca. 1,5 km fra strandsonen.

Området er nordøstvendt, men har gode solforhold.

Frekvensmåling av vind (eKlima, klimadatabasen til Meteorologisk institutt) tilsier at herskende vindretning er fra vest eller sørøst. Årsnedbøren er mellom 800 og 1000 millimeter, med overvekt på høst og tidligvinter.

Det er ikke kjent at det forekommer forurensning av grunnen i planområdet. Dagens bruk av arealet til fritids- og landbruksområde tilsier at det ikke er forurensning i grunnen.

På grunn av plassering og avstand fra annen bebyggelse er det ikke registret arealer som er spesielt tilpasset eller brukt av barn og unge i organisert eller uorganisert aktivitet.

Arealet er godt egnet for fritidsbebyggelse, vist gjennom tilrettelegging av eksisterende hyttetomter og nye hyttetomter innen planområdet.

Beskrivelse av planområdet

Plandata

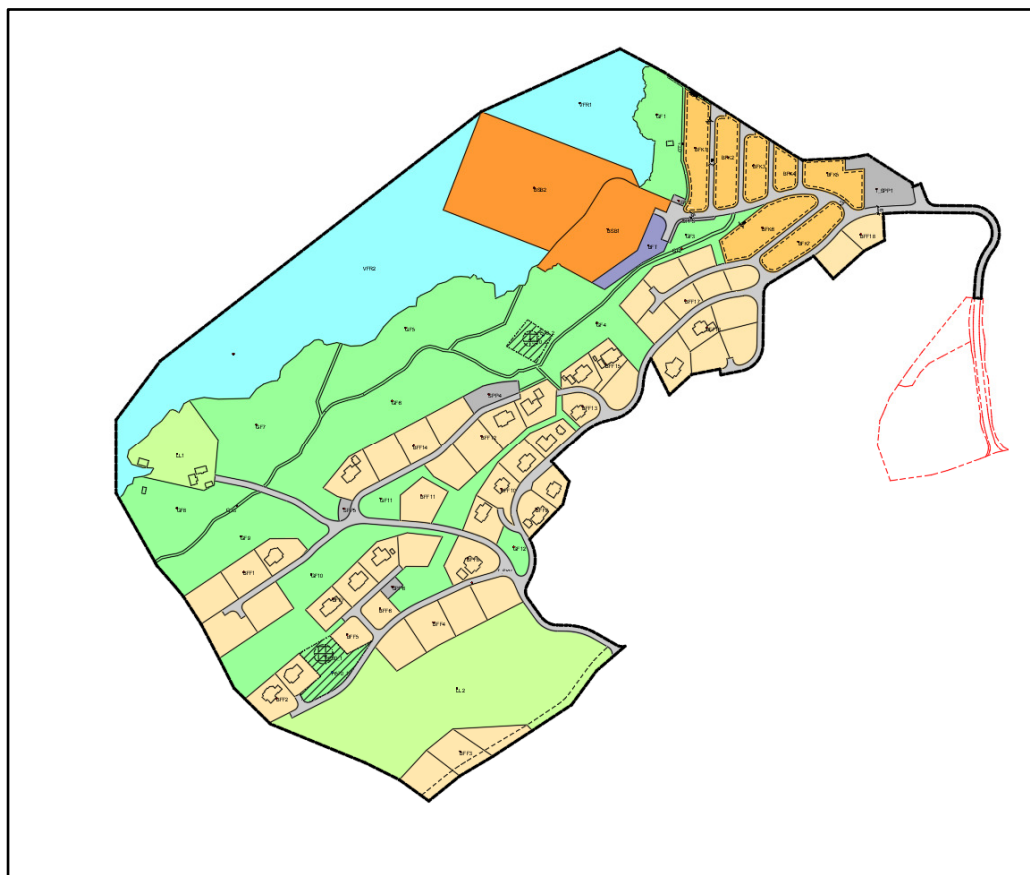
Planområdet er totalt 209 daa.

Arealbruks- formål i planen	Fritids- bebyggelse, inkludert turistformål	Småbåt- anlegg	Samferd- selsanlegg	Grønt- struktur	Landbruk
Sum grunnareal	BFF: 45,7 daa BFK: 10,8 daa BFT: 1,1 daa	BSB: 14,9 daa	SKV: 13,6 daa SPP: 2,7 daa	GT og GF: 61,1 daa	LL: 22,8 daa

I tillegg er 36,5 daa sjøareal regulert til friluftsområde sjø.

Planlagt arealbruk

- Bygeområde:
 - BFF1-18: Fritidsbebyggelse, frittliggende
 - BFK1-7: Fritidsbebyggelse, konsentrert
 - BFT: Fritids- og turistformål
 - BSB1-2: Småbåtanlegg i sjø
- Samferdselsanlegg:
 - SKV: Kjøreveg
 - SPP1-6: Parkering
- Grøntstruktur:
 - GT: Turveg
 - GF1-12: Friområde
- Landsbruks-, natur- og friluftsomr.
 - LL1-2: Landbruksområde
- Bruk og vern av sjø m.m.
 - VFR1-2: Friluftsområde



Figur 4.
Plankart.

Plangrep

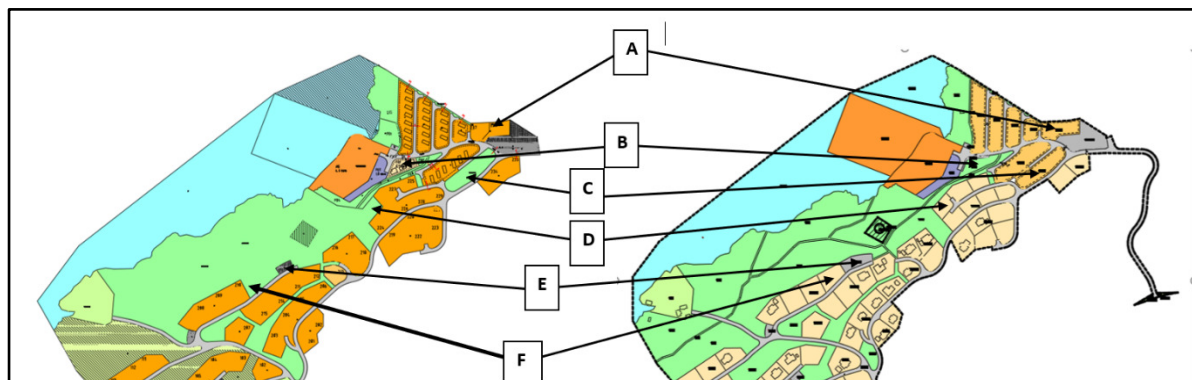
I forbindelse med at det foreslås økt etablering av ca. 19 fritidsboliger innen tre vedtatte reguleringsplanen, har Frosta kommune bedt om at de tre reguleringsplanen vedtatt i 2008, 2011 og 2017 samles til ett plankart og med ett sett planbestemmelser, inkludert forslag til endringer.

I hovedsak er vedtatte plankart og bestemmelser videreført for de feltene der det ikke foretas arealendring. Plankartene er endret slik at de er i samsvar med gjeldende spesifisering for tegneregler (fargebruk og feltbenevnelse).

Matrisen nedenfor viser foreslåtte reelle endringer i arealbruk og planbestemmelser. Endringer i arealbruk omfatter til sammen ca. 6,5 daa, jamfør figur 5.

Beskrivelse av ønsket utbygging / endringer i plandokumenter

Det ønskes å få endret arealbruk innen seks områder i gjeldende reguleringsplaner.



Figur 5. Kart som viser nåværende arealsituasjon til venstre og forslag til endret arealsituasjon til høyre.

Vedtatt arealbruk og bestemmelser	Foreslåtte endringer
A i figur 5. Ca. 1,5 daa. Regulert til 2 tomter for fritidsbeboelse.	Arealet utvides og reguleres til konsentrert bebyggelse.
B i figur 5. Ca. 0,7 daa. Regulert til 3 tomter for frittliggende fritidsbeboelse.	Reguleres til parkering (0,1 daa) og grøntstruktur.
C i figur 5. Ca. 1,7 daa. Regulert til friområde.	Omreguleres til konsentrert fritidsbebyggelse
D i figur 5. Ca. 0,7 daa. Regulert til friområde.	Etablering av en hyttetomt inntil to eksisterende ubebygde hyttetomter. Veg inn i området forlenges fram til ny tomt.
E i figur 5. Ca. 0,9 daa. Regulert til parkeringsplass og friområde.	Regulert parkeringsplass flyttes lenger øst og utvides fra 0,2 daa til 0,7 daa. Tomtegrensene til bnr. 40 utvides med ca. 0,2 daa og tilpasses terrenget.
F i figur 5. Ca. 0,8 daa. Regulert til friområde.	Reguleres til fritidsbebyggelse, frittstående, mellom eksisterende tomt og parkeringsplass.
Antall enheter innen BKF1-BKF4	Økes med 6 enheter
Stier i friområde.	Reguleres med 2 meters bredde i plankartet og samordnes med linjer vist i grunnkartet.
Snuhammere innen f_SKV	Snuhammere i området ved BFK1 – BFK4 justeres.
Planlagt bebyggelse, illustrasjon.	Planlagt bebyggelse tas ut av plankartet. Eksisterende bebyggelse vist i grunnkartet tas inn i plankartet.
Illustrasjon av tennisbane i friområdet.	Tas ut av plankartet.
Senterlinje i deler av kjøreveg.	Tas ut av plankartet.
Byggegrenser.	Byggegrenser i planen fra 2008 videreføres i hovedsak og tilsvarende grenser tas inn i felt BFK5 og BFK7 Tas inn bestemmelse om byggegrenser (§4.1.2) for frittstående fritidsbebyggelse.
Byggehøyder.	Det settes samme bestemmelser for feltene BKF5 og BKF7 som vedtatte bestemmelser for

	de andre feltene med konsentrert bebyggelse i planen fra 2008. For frittstående fritidsbebyggelse foreslås økning av vedtatt byggehøyde med 1,0 meter.
Parkering.	Presisering av parkeringsforhold.
Fellesbestemmelser.	Vedtatte fellesbestemmelser for endring Frosta Brygge, vedtatt i 2017, gjøres gjeldende for hele planområdet. Dette medfører at det i sammen med byggesøknad skal følge planer for bruk av ubebygd areal på tomte (illustrasjonplan), tekniske planer, plan for bygge- og anleggsfasen samt vurdering av geotekniske / geologiske forhold.

Bebyggelse og anlegg

Endringene medfører at det gis mulighet for en økning med 23 fritidstomter innen planområdet.

Endringsforslaget medfører at antallet fritidstomter innen planområdet reduseres fra 57 til 56 med frittliggende bebyggelse og økes fra 26 til 50 enheter med konsentrert bebyggelse. I disse tallene er ikke tatt med antallet overnattingsplasser innen feltet regulert til fritids- og turistformål.

Feltene BFK1-7 er til sammen ca. 10,8 daa og med 50 enheter. Med tillatt grad av utnyttning på 35 % BYA gir dette en bebyggelse inkludert biloppstilling på ca. 82 m² pr. enhet.

Samferdselsanlegg

Det reguleres tre endringer i samferdselsarealet innen planområdet.

- 1) Kjørevegen innen felt BFF17 forlenges ca. 34 meter vestover og snuhammer flyttes tilsvarende.
- 2) Parkeringsplass øst for tomt med gnr. 27, bnr. 53 innen felt BFF14 flyttes ca. 15 meter østover og utvides fra 200 m² til 700 m². Kjøreveg forlenges slik at den samordnes med parkeringsplassen.
- 3) Parkeringsplass f_SPP1 reduseres fra 60 til 43 oppstillingsplasser. Antall parkeringsplasser innen konsentrert bebyggelse opprettholdes ved at det gis anledning til parkering på egen tomt innen BFK1-BFK7.

Grøntstruktur

Det blir regulert til sammen 61,1 daa friområde innen foreslått planområde. Dette er en reduksjon på ca. 3,3 daa i forhold til arealet i de tre vedtatte planene.

Reguleringsendringen medfører at tre felt regulert til friområde endres til bebyggelse. Jamfør figur 6 nedenfor. Fribo-feltet (BKF7 i plankartet) består av løsmasse over fjellterreng og stedlig grasvekst.

Ny fritidstomt innen felt BFF17 har fjellterreng med lyngvekster og enkelttrær av gran, mens ny fritidstomt innen felt BFF14 har fjell med noe stedvis løsmasser med grasvekst på overflaten.

Hensynssone

Planforslaget viderefører hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, fastsatt i vedtatte reguleringsplaner.

Hensynssonene omfatter selve kulturminnet med en vernesone og arealet er båndlagt i henhold til lov om kulturminne. I tillegg er det i samsvar med arealomfanget i vedtatte reguleringsplaner satt av et areal utenfor kulturminnet for å gi et ekstra rom rundt kulturminnet.

Grunnforhold

Det er ikke utarbeidet ingeniørgeologisk vurdering av planområdet. I planbestemmelsene fastsettes krav om at før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en vurdering om det er behov for geoteknisk / geologisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Tilknytning til infrastruktur

Det er ikke satt av eget areal til felles renovasjonsanlegg siden det i vedtatte reguleringsplaner er lagt til grunn at avfallshåndtering skjer på egen tomt.

Tekniske planer for kjørevei, turvei, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Frosta kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området.

Virkninger av planforslaget

Avvik fra overordnede planer

I vedtatte reguleringsplaner er det fastsatt krav om 1,0 biloppstillingsplass pr tomt. Dette avviker fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som har krav om minimum 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

Landskap og avstand til strandområdet

Landskapet består av knauser, koller og bergdrag med ofte skrint jorddekke. I områdets bakkant er jordsmonnet vesentlig bedre.

Planforslaget vil bare i liten grad endre landskapskarakteren på de arealene som omfattes av utvidelsen i forhold til de endringer som en utbygging etter tidligere vedtatte planer medfører. Nye hyttetomter blir liggende inntil tidligere regulerte hyttetomter og vil ikke gi vesentlig endret silhuettvirkning eller terrengtilpassing.

Av planlagte frittliggende hytter er ca. 23 stk. oppført. Det er ikke oppført konsentrert fritidsbebyggelse ennå.

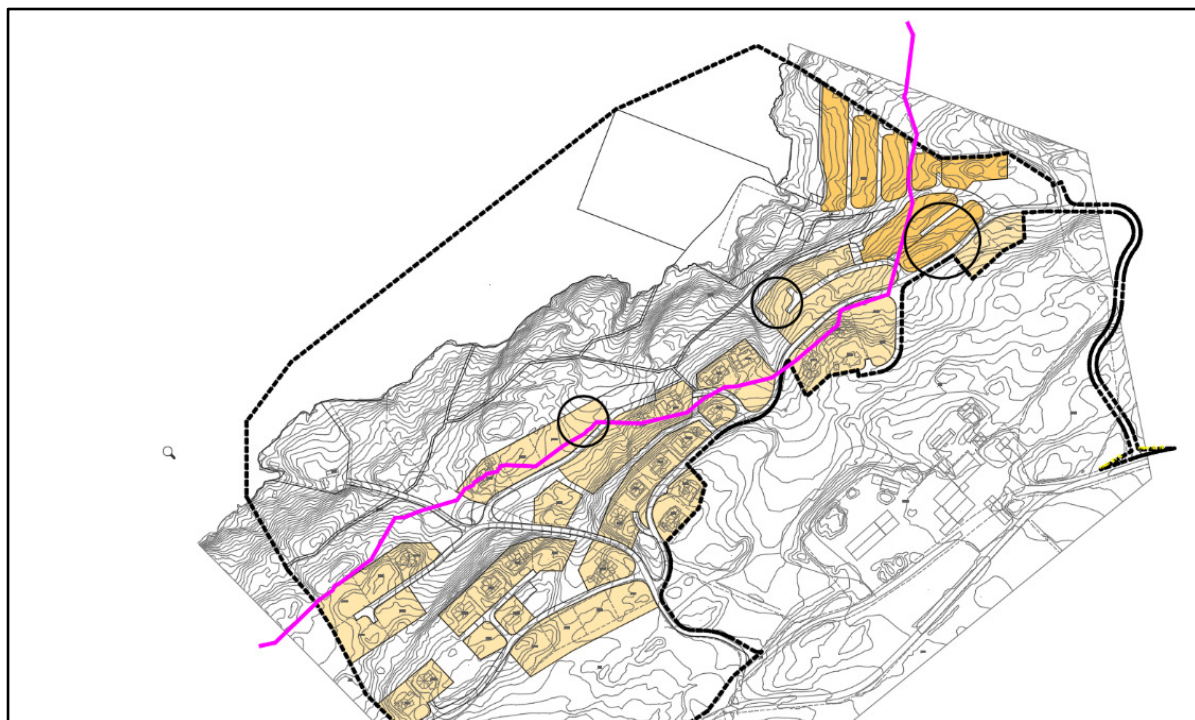
Det vil være aktuelt med terrengbearbeiding i området for å imøtekomme behov for tilgjengelighet til nye boenheter. Revegetering kan skje ved at det tas vare på toppdekket og tilbakeføre dette etter endt utbygging av hyttetomta. Det er registrert hagelupin som fremmedart i området.

Planforslaget vil ikke ha noen vesentlige konsekvenser for solforholdene på stedet.

Planforslaget åpner for at det kan bygges to nye frittstående hytter framfor / nord for tidligere vedtatte hyttetomter. Terrenget haller mot nord og både den nye tomta i felt BFF14 og den nye tomta i felt BFF17 ligger i snitt ca. 2-3 meter lavere i terrenget enn tomtene i sør.

For det nye feltet BFK7 er det, med bakgrunn i mottatt innspill ved varsel oppstart planarbeid, tatt inn bestemmelse om at planert terreng ikke skal være høyere enn vegplan f_SKV sør for feltet. Dette medføre at det er behov for å senke terrenget innen deler av feltet slik at de nye enhetene blir liggende lavere enn bebyggelsen i BFF18.

Figur 6 viser at tidligere vedtatt plassering av fritidsbebyggelse ligger nærmere enn 100 meter til sjøen. Foreslåtte nye fritidstomter vil ikke komme nærmere strandsonen enn inntilliggende tidligere vedtatte fritidstomter.



Figur 6. Kart som viser fritidsbebyggelse (gul flate), 100-meters avstand til sjø (rød linje) og de tre områdene der friområder reguleres til fritidsbebyggelse (sirkel).

Kulturminner i grunnen

Det forventes ikke at endringen i reguleringsplanene vil medføre konsekvenser for kjente kulturminner i grunnen. I reguleringsplanen vedtatt i 2011 ble området rundt kulturminneID 101294 og 101295 tatt inn som bevaringsområde. Dette videreføres.

Grunnforhold

Endringene innen planområdet omfatter i hovedsak områder som ifølge NGUs løsmassekart har grunnlendt områder med hyppig fjellblotning. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 meter. Behov for geoteknisk / ingeniørgeologisk vurdering av byggeområdet gjøres i den enkelte byggesak.

Landbruksareal

Planendringene medfører ikke omdisponering av dyrka mark eller at nye boenheter legges inntil dyrka mark.

Rekreasjonsverdi

En reduksjon på ca. 3,3 daa friluftsområde utgjør ca. 5 % av arealet avsatt til friluftsområde innen de tre vedtatte planene.

Utvidelse av felt GF3 vil ha positiv virkning på opplevelsen ved ferdsel langs Frostastien. Nye hyttetomter innen feltene BFF14 og BFF17 vil ligge ca. 4-5 meter høyere i terrenget enn turstien og vil ikke i vesentlig grad forringe rekreasjonsverdien ved Frostastien. Adkomsten til turstien forringes ikke ved foreslåtte endringer i planen.

Universell utforming

Terrenget i området er småkupert og med unntak av adkomst og parkering ved friluftsområdet GF1 er det ikke lagt inn planforslag tiltak som gir god tilgjengelig for alle.

Trafikkforhold og driftstrafikk

Parkering for den enkelt hytte løses på egen tomt og for den enkelte boenhet både på egen tomt og i felles parkeringsområde, med gjesteparkering for det enkelte delfelt.

Det er ikke foreslått offentlig parkeringsplass som eget tilbud tilrettelagt for adkomst med bil for allmennheten til tur- og friuftsområdene i området. Så lenge regulerte og opparbeidede parkeringsplasser ikke skiltes som privat parkering, vil allmennheten ha tilgang til parkeringsplassene. Antall parkeringsplasser som skal til for å dekke allmenhetens behov er ikke vurdert.

Innen f_SPP1 og SPP3 reguleres det ca. 50 parkeringsplasser knyttet til konsentrert fritidsbebyggelse og utleieenheter, fordelt på ca. 1,7 daa. I området med frittliggende bebyggelse reguleres det ca. 35 parkeringsplasser, fordelt på ca. 1,0 daa. Parkeringsplass vist som SPP4 i plankartet vil ha best beliggenhet for å kunne benyttes av allmennheten i forbindelse med bruk av Frostastien.

Bruken av fritidsbebyggelsen vil være størst i perioden april – september, med en topp i juni-juli-august. Bruken av hyttene må forventes å være ujevn og relativt begrenset i perioder. Som et grovt anslag kan et antatt gjennomsnittlig belegg være 50 %. Ut fra dette er det tilstrekkelig parkeringskapasitet innen planområdet.

I forbindelse med frakt av båt til utsettingsrampe ved Frosta Brygge vil det kunne oppstå behov for hensettelsesareal for båthenger. Dette parkeringsbehovet er ikke vurdert.

Planforslaget medfører ikke vesentlige endringer i tidligere vedtatt samferdselsanlegg. Foreslåtte planendringer medføre 24 nye hytter/enheter som kun vil gi en minimal økning i årsdøgntrafikken i området.

Vann, avløp og andre tekniske installasjoner

Tekniske planer for kjøreveg, turveg, vann-, avløps- og avfallshåndtering skal være godkjent av Frosta kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak.

Foreslåtte endringer i arealbruk vil tilpasses tidligere utbygging i området.

Naturverdier

Reguleringsforslaget er vurdert etter naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12. Bestemmelsene i naturmangfoldloven vurderes å være fulgt, både når det gjelder kunnskapsgrunnlag, aktsomhetsplikt og plikt til å ta hensyn til naturmangfoldet.

En kartlegging med grunnlag i DN-håndbok 13 (Kartlegging av prioriterte naturtyper) vil kunne gi ytterligere informasjon om området. Med bakgrunn i stedlige forhold og tiltakets omfang og art er det vurdert at det ikke er nødvendig med ytterligere registreringer, jamfør at kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Plankonsulent vurderer at planforslaget ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier.

Samfunnsmessige konsekvenser.

Foreslåtte endringer vil gi en svak økning i biltrafikken. Foreslåtte planendringer på 24 nye hytter/enheter vil ha noe avgrenset samfunnsmessige virkninger. Økt fritidsbebyggelse vil kunne styrke de næringsmessige forhold som etableres innen området regulert til fritids- og turistformål, i tillegg til at hytteutbyggingen vil kunne gi en overrisslingseffekt for kommunen og privat næringsliv i området ved innkjøp av varer og tjenester.

Konsekvenser for barn og unge

Området blir i liten grad benyttet av barn og unge til uorganisert opphold i dag. I anleggsperioden må det tas spesielt hensyn til barn og unge som ferdes i området.

Alternative passeringer av nye tomter.

Det er vurdert mulig utbygging av en frittliggende hyttetomt innen felt GF10 inntil adkomstveg til felt BFF1. En ny hyttetomt her vil trolig ikke ha vesentlige ulemper for områdets karakter og friluftsinnteresser. Tomta vil ligge mer enn 100 meter fra strandsonen.

En fortetting i arealet mellom feltene BFF6, BFF7 og BFF8 er vurdert mindre ønskelig på grunn av terrengutforming og ulemper for tilgrensende hyttetomter.

Avveining av konsekvenser

Det er vurdert at planlagt endringer i liten grad vil gi negative konsekvenser for samfunn og miljø. Tap av friluftsområder må avveies mot tilgang til hyttetomter i et område med tilrettelagt infrastruktur.

Etter forslagstillers vurdering er det ikke spesielle forhold knyttet til de friluftsområder som foreslås omregulert til fritidsbebyggelse som tilsier at ulempene ved omregulering er større enn fordelene ved en fortetning.

4	2020-05-19	Planbeskrivelse	Willy Wøllo	Willy Wøllo	Forslags- stiller
3	2019-11-13	Planbeskrivelse	Willy Wøllo	Willy Wøllo	Forslags- stiller
2	2019-01-08	Planbeskrivelse	Willy Wøllo	Willy Wøllo	Willy Wøllo
1	2018-11-16	Foreløpig planbeskrivelse	Willy Wøllo	Willy Wøllo	Willy Wøllo
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.