
Planbeskrivelse

Detaljregulering Veiholmen panorama



PLAN- OG DOKUMENTOPPLYSNINGER

Kommune: Smøla kommune
Plannavn: Veiholmen panorama
Planid: 1573 2021 0006
Gnr./bnr.: 52/97 og 52/449
Arealets størrelse: 42.8 daa
Gjeldende arealformål: Boligformål
Forslag til nytt arealformål: Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, veg, blå/grønnstruktur, friområde, holdeplass, vann- og avløpsnett
Forslagsstiller: Veiholmen Eiendom AS
Plankonsulent: Aksetøy Arkitektur AS

Versjoner:

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontroll
01	08.07.2022	Opprinnelig dokument	IC	KSS

INNHALDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Organisering	4
2. PLANPROSESSEN	4
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
3.1 Overordnede planer	5
3.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
3.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
4.1 Beliggenhet	7
4.2 Dagens arealbruk, stedets karakter og landskap	8
4.3 Kulturminner og kulturmiljø	8
4.4 Naturverdier	9
4.5 Rekreasjonsverdi	9
4.6 Landbruk	10
4.7 Trafikkforhold	10
4.8 Barns interesser	11
4.9 Teknisk infrastruktur	11
4.10 Grunnforhold	12
4.11 Støyforhold og luftforurensning	12
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	13
5.1 Planlagt arealbruk	13
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming	14
5.3 Parkering	14
5.4 Trafikkløsning	14
5.5 Teknisk infrastruktur	15
5.6 Uteoppholdsareal, lekeplasser og friområde	15
5.7 Kulturminner	15
6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	16
6.1 Overordnet plan	16
6.2 Stedets karakter og landskap	16
6.3 Kulturminner	17
6.4 Naturmangfold	17
6.5 Rekreasjonsinteresser	17
6.6 Jordressurser	17
6.7 Trafikk	17
6.8 Barns interesser	18
6.9 Teknisk infrastruktur	18
6.10 ROS-analyse	18
6.11 Avveining av virkninger	18

1. BAKGRUNN

1.1. Hensikten med planen

Hensikten er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende adkomstvei, parkering og uteoppholdsarealer. Det er etterspørsel etter boliger i området og tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for flere boliger for å svare på denne etterspørselen.

1.2. Organisering

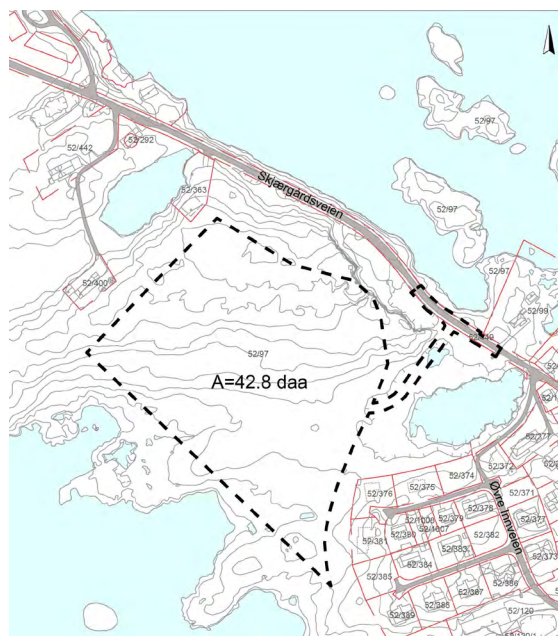
Forslagsstiller og grunneier er Veiholmen Eiendom AS. Aksetøy Arkitektur AS er plankonsulent.

2. PLANPROSESSEN

Det legges opp til en ordinær planprosess i henhold til Plan- og bygningsloven. Planforslaget er i tråd med gjeldende overordnet plan og vurderes til å ha liten virkning på miljø og samfunn. Det er derfor ikke behov for planprogram og konsekvensutredning.

Varsel om oppstart ble kunngjort i Tidens krav 22.10.2021. Brev ble samtidig sendt ut til statlige fagmyndigheter, naboer og øvrige berørte interesseorganisasjoner, etter adresseliste tilsendt fra Smøla kommune. Til planoppstart ble det mottatt 4 innspill.

Etter dialog med Smøla kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune ble naboer og berørte fagmyndigheter varslet om endret planavgrensning 21.01.2022. Dette grunnet endret løsning for adkomstvei (etableres fra øst i stedet for fra nord) og beslutning om å inkludere hele feltet avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel (sørover). Til endret planavgrensning ble det mottatt 2 innspill.



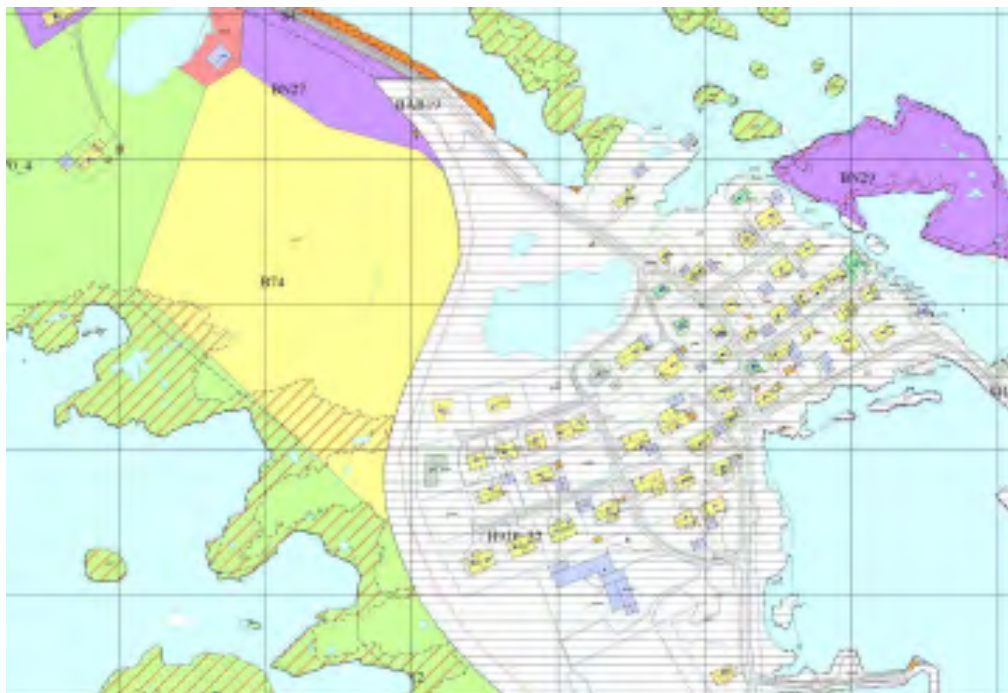
Endelig planavgrensning vist med stiplet linje

Oppsummering og kommentar til innspill ligger som eget vedlegg.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1. Overordnede planer

Boligbebyggelsen planlegges innenfor areal avsatt til boligformål (felt B74) i gjeldende kommuneplan for Smøla 2020-2032, men formåls grensen mot vest og nord rettes ut etter dialog med Smøla kommune.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Smøla 2020-2032.

Følgende bestemmelser og retningslinjer jf. punkt 2.1.1 i kommuneplanens arealdel (KPA) vil være førende for boligbebyggelsen innenfor planområdet:

- *“Bebygd areal per tomt skal ikke overstige 40% BYA.”*
- *“Det skal være minimum to parkeringsplasser per boenhet (garasje, carport eller biloppstillingsplass) på egen tomt.” og “Garasje skal tilpasses bolig (høyde, takvinkel, materialvalg).”*
- *“Hver boenhet skal ha et sammenhengende minste uteoppholdsareal på minimum 150 m².” og “Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold, og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål.”*
- *“Lekeplassene/sandlekeplassene til bruk for barn i alderen 0 til 6 år skal finnes innen 50m fra boenhetene.” og “Større nærlekeplasser for barn over 6 år skal finnes innen 150 m - 200 m fra bolig.”*

3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er omfattet av en eldre reguleringsplan for Inner Innveien (1968). Denne legger blant annet til rette for etablering av ny fylkesveg mellom planområdet og eksisterende boligområde i sørøst. Reguleringsplanen er videreført i kommuneplanens arealdel 2020-2032.



Reguleringsplan 157319860001 for Inner Innveien (1968).

Den eldre reguleringsplanen trekkes inn ettersom det må etableres ny veiforbindelse mellom området avsatt til bolig i KPA og fylkesvegen. Planforslaget for Veiholmen panorama innebærer behov for dispensasjon fra den eldre planen, for å kunne koble adkomstveien på fylkesvegen slik den ligger *i dag*. Dette vil imidlertid ikke være til hinder for at fylkesvegen på et senere tidspunkt kan legges om til ny trasé, som foreslått i planen for Inner Innveien og KPA.

3.3. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende er førende for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Regional delplan for kulturminner (T-33/15).

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1. Beliggenhet

Planområdet ligger på Innveien, ei øy på Veiholmen i Smøla kommune, og omfatter ca 42.8 daa.



4.2. Dagens arealbruk, stedets karakter og landskap

Planområdet er i dag ubebygget og kan karakteriseres som åpent og landlig. Det består hovedsakelig av åpen fastmark og noe innmarksbeite. Området har et typisk kystklima, og er omgitt av sjø i nord og sør, samt mindre tjern i øst og et vannreservoar i vest. Terrenget heller svakt mot sørvest og planområdet vender seg ut mot havet. Foruten en mindre skog i nordvest er området uten særlig høy vegetasjon.



Utsnitt fra Google Maps; planområdet sett fra fylkesveien i nordøst.

I nord ligger en eldre kystmeldestasjon på en forhøyning. Terrenget faller så bratt mot Skjærgårdsveien (fv. 6200). I sørøst grenser planområdet til et boligfelt med frittliggende bebyggelse.

4.3. Kulturminner og kulturmiljø

Møre og Romsdal fylkeskommune har gjennomført arkeologiske undersøkelser i hele planområdet da de så potensial for funn fra steinalderen, men det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Når det gjelder nyere tids kulturminner, ligger det en regionalt verneverdig kystmeldestasjon fra 1950 innenfor planområdet. Denne ligger i tilknytning vardeplassen Verkjen, som var et viktig seglmerke for fiskere på Veiholmen. I SEFRAK-registeret ligger det også inne en tuft etter sommerfjøs fra 1800-tallet.



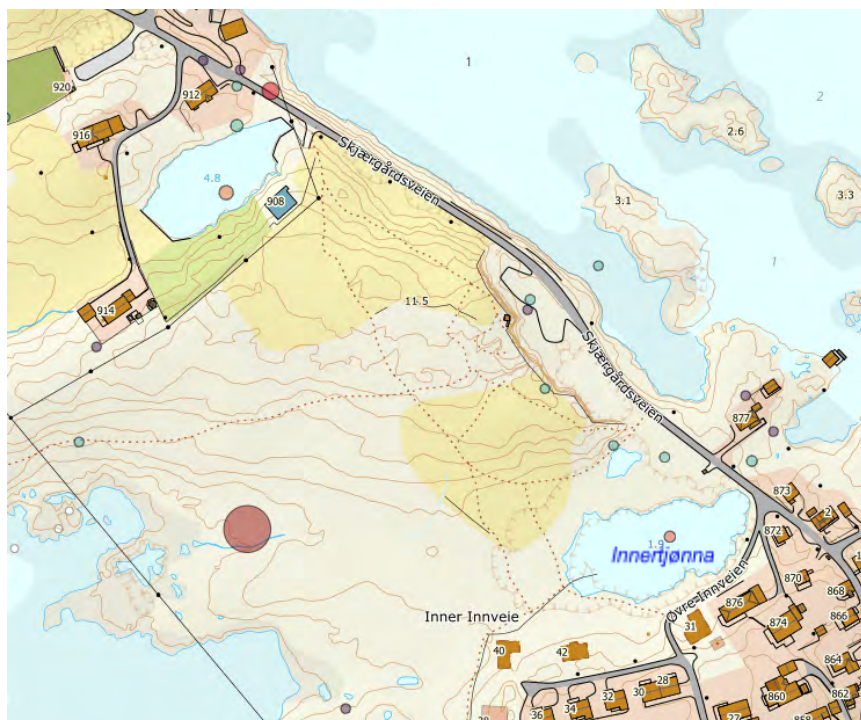
Kystmelderstasjonen og varden (t.v), og registrert kulturminneområde (t.h) hentet fra NIBIOs Kilden.

4.4. Naturverdier

I artsdatabanken er det lagt inn observasjon av et titalls fuglearter med varierende grad av sårbarhet innenfor planområdet - fra kritisk truet til nært truet.

Lokaliseringspresisjonen er imidlertid lav (750m), og dermed kan observasjonene i realiteten omfatte hele Innveien.

I nærområdet er det registrert noen tilfeller av fremmedarten Rynkerose. Denne blir stadig vanligere, særlig i kyst- og fjordstrøk, men er vurdert til å ha svært høy risiko for norsk natur.



Utsnitt fra Artsdatabankens artskart: Lilla sirkler symboliserer forekomster av Rynkerose, mens rød sirkel representerer truede fuglearter. Blå sirkel viser registrerte livskraftige arter.

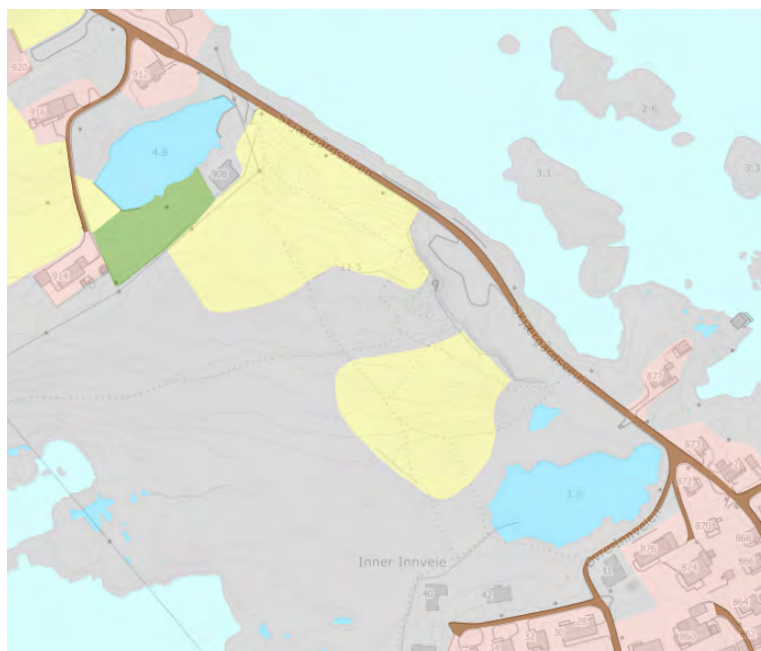
Sjøområdene i nordøst og sørvest er kategorisert som svært viktige marine naturtyper, med større tareskogforekomster og bløtbunnsområder i strandsonen. Tjernet Innertjønnå er registrert som en lokalt viktig naturtype; rik kulturlandskapssjø, med flyteblad-, langskudds- og sumpvegetasjon. Tjernet har i tillegg funksjon for vannfugl, og fysiske inngrep bør unngås.

4.5. Rekreasjonsverdi

Det går flere stier gjennom planområdet, blant annet fra sjøen i sørvest til kystmelderstasjonen og varden. I følge fylkeskommunen er det i kulturminneområdet også en uvanlig mengde store, grunne jettegryter synlige i dagen, og området beskrives i bygdeboka for Veiholmen som et populært friområde.

4.6. Landbruk

Planområdet omfatter store flater med åpen fastmark og inneholder i tillegg noe med innmarksbeite. Innmarksbeite kan brukes til beiting, men kan ikke høstes maskinelt. Ifølge NIBIOs arealinformasjonskart er innmarksbeitet jorddekt og har en middels verdi. Planområdet inneholder videre ingen arealer med dyrkbar jord.



Utsnitt fra NIBIOs kartløsning; Innmarksbeite markert i gult, og åpen fastmark i grått.

4.7. Trafikkforhold

Det er ikke etablert interne veger eller avkjørsel til planområdet, slik situasjonen er i dag. Skjærgårdsveien, hovedaksen på Veiholmen, strekker seg forbi planområdet i nordøst. Her er det ikke etablert gang/sykkelveg eller fortau. Statens vegvesen har vurdert ÅDT til å være på 450, med 6% lange kjøretøy, og fartsgrensen går fra 50 til 30 km/t før tettbebyggelsen i øst. Det er ikke registrert noen trafikkulykker i tilknytning til planområdet. På hele øya er det registrert 4 ulykker, hvor den siste var i 1994.

På Innveien finnes det 2 bussholdeplasser, omtrent 250 øst og 650 meter vest for planområdet. Rute 831 går fra Veiholmen til Edøya ferjekai, via Hopen og langs østsiden av Smøla. På hverdager går bussen opptil syv ganger daglig, men tilbudet er lite på kveldstid og i helgene.

Det er få målpunkter for gående i nærområdet, annet enn i forbindelse med rekreasjons og barnehage, ettersom skolen ligger på Holmen og nærmeste butikk ligger på Været.

4.8. Barns interesser

Det er ikke kjent om barn benytter området til lek. Nærmeste barnehage ligger ytterst på Innveien, mens barne- og ungdomsskolen ligger i Hopen sentrum. Ved barnehagen finnes felles lekearealer, som det ellers er lite av på Innveien.

4.9. Teknisk infrastruktur

Som vist med grønn linje i kartet under går det en høyspentlinje i ytterkant av planområdet, og en nettstasjon er lokalisert i øst. Nettselskapet informerer om at det er tilstrekkelig kapasitet på høyspenten i området, men ikke på eksisterende trafo.

Det er ingen VA-infrastruktur i planområdet i dag, men det går en vannledning til kum ved Skjærgårdsveien 908, nordvest for planområdet, og videre ut til Været. Det er per i dag ok vanntilførsel til å forsyne eksisterende boliger på Veiholmen, men det dekker ikke kravene til brannvannsforsyning. I sørøst langs Øvre Innveien går det kommunalt avløpsnett, som leder ut i sjøen i nord. Spillvannsnettet har transportmessig tilfredsstillende kapasitet.



Teknisk infrastruktur i tilknytning til planområdet (ref NVE Atlas, Mellom AS og Smøla kommune).

4.10. Grunnforhold

I følge NGU har planområdet humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn. Det er videre kategorisert som et område hvor det stort sett aldri forekommer marin leire. Selv om planområdet ligger under marin grense er det dermed ikke registrert med aktsomhet for verken kvikkleire eller ras.

4.11. Støyforhold og luftforurensning

Skjærgårdsveien har gul støysone. Boligbebyggelsen som foreslås i denne planen vil ligge skjermet for fra denne veien og vil dermed ikke være berørt av støy. Det er ingen indikasjoner på at området preges av luftforurensning.

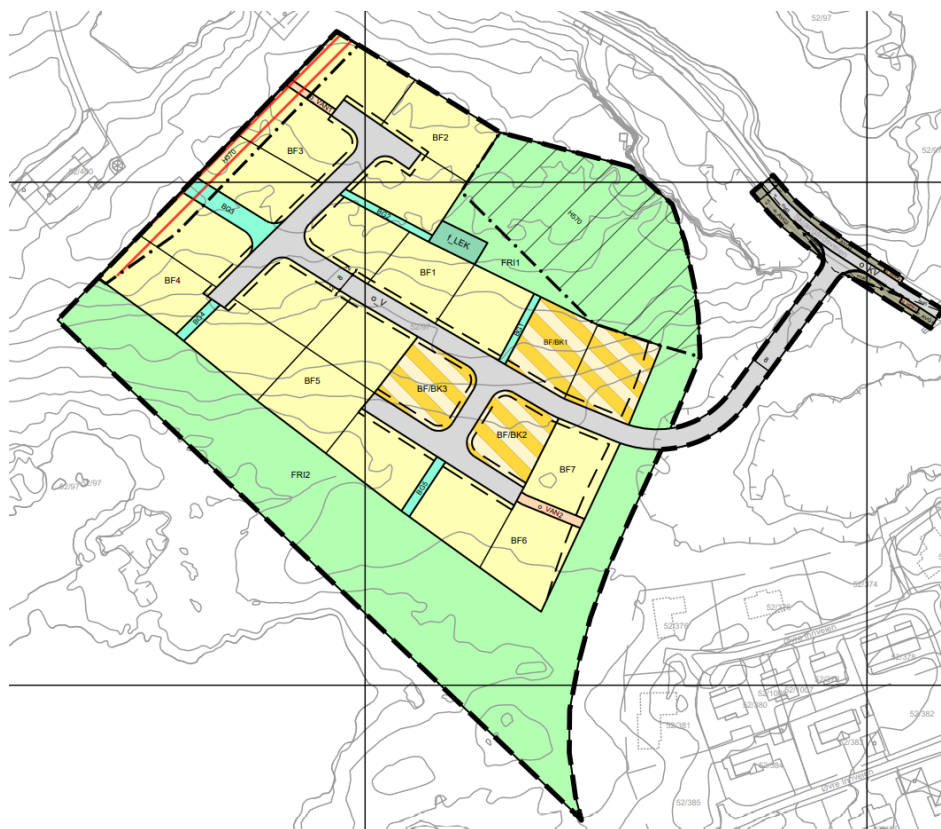


Kartutsnitt fra Statens vegvesens støykartlegging.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1. Planlagt arealbruk

§12-5 Nr. 1	Bebyggelse og anlegg	19.9 daa
1111	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	16.3 daa
1610	Lekeplass	0.2 daa
1800	Kombinert bebyggelse og anlegg	3.4 daa
§12-5 Nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	5.2 daa
2010	Veg	4.1 daa
2011	Kjøreveg	0.4 daa
2025	Holdeplass/plattform	0.04 daa
2140	Vann- og avløpsnett	0.2 daa
§12-5 Nr. 3	Grønnstruktur	17.7 daa
3002	Blå/grønnstruktur	0.7 daa
3040	Friområde	17.0 daa



Utklipp fra plankart.

5.2. Bebyggelsens plassering og utforming

Det er planlagt boligbebyggelse fordelt på 22 tomter på 800-1000 m² innenfor areal avsatt til boligformål i kommuneplanen, dog med en utrettet formålsgrense mot vest og nord. 50 meters avstand til sjøen opprettholdes, samt en byggegrense på 30m fra eventuelt ny trasé for fv. 6200. Det legges hovedsakelig opp til eneboligbebyggelse med hage, parkeringsplass og garasje, men det åpnes også for mer konsentrert småhusbebyggelse på enkelte tomter i nordøst.

Bebyggelsen, inklusive garasjer, carporter, boder og gjerder skal utformes slik at den samlet får et harmonisk og variert uttrykk i volumoppbygging, farge- og materialvalg. I tråd med plan- og bygningsloven § 19-4 er maksimal mønehøyde 9 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bebyggd areal pr. tomt skal ikke overstige 40% BYA.

5.3. Parkering

Alle boenheter vil få minimum 2 parkeringsplasser på egen eiendom, enten garasje carport eller biloppstillingsplass.

5.4. Trafikkløsning

Adkomst til planområdet planlegges fra øst og adkomstveien vil kobles på fv. 6200s nåværende trasé, samtidig som eventuell ny trasé fra reguleringsplan for Inner Innveien og KPA er hensyntatt. Se eget vedlegg som redegjør for adkomstvei.

Internt i planområdet skal det etableres ny vei, som gir både bil- og gangadkomst til bebyggelsen. Denne er utformet som en blindvei, og arealet avsatt til vei inkluderer en vegbredde på minimum 4 meter, i tillegg til grøft. Teknisk plan for vei skal godkjennes før igangsettingstillatelse og veitraséen tillates justert dersom det gir en bedre terrengtilpasning. Statens vegvesens vegnormal "Håndbok N100 Veg og gateutforming" legges til grunn, samt ReMidts veileder til renovasjonsteknisk planlegging.

Tilrettelegging for gående i dette området vil hovedsakelig dreie seg om rekreasjon og adkomst til skolebuss. Plankartet er utformet slik at forbindelser gjennom området ivaretas ved bruk av arealformål som vegareal og grønnstruktur med snarveier. Det settes også av venteareal for skolebarn i tilknytning til fylkesvegen, da kommunen informerer om at det er vanlig praksis at bussjåføren stopper der barna ønsker. Samtidig ivaretas eksisterende sti og snarvei gjennom boligområdet i sørøst mot holdeplassen Innveien Indre.

5.5. Teknisk infrastruktur

Vannforsyning sikres gjennom tilkobling til eksisterende kum i nordvest, og ny kommunal hovedledning legges gjennom planområdet langs internveien. Brannvann kan hentes fra sjøen, og det etableres brannkummer i feltet. Avløp kobles med selvfall på eksisterende kommunal spillvannsledning ved Øvre Innveien, og det etableres punktutslipp for overvann i friområdet i sør. VA-plan skal godkjennes av kommunen før tiltak iverksettes, og forslagsstiller er i dialog med Smøla kommune om en utbyggingsavtale, hvor kommunen overtar drift av VA-anlegget etter ferdigstilling.

For energitilførsel må det oppføres ny trafo for boligfeltet, og eksisterende nettstasjon byttes til en større. Kabler legges langs planlagt adkomstvei.

5.6. Uteoppholdsareal, lekeplasser og friområde

Hver boenhet skal ha et sammenhengende uteoppholdsareal på egen tomt tilsvarende minimum 150 m². Dette er tiltenkt lek og opphold, og skal ikke være bebyggt eller benyttes til parkering eller lignende.

I tillegg til uteoppholdsareal på egen tomt er det planlagt en større nærlekeplass for barn opp til 12 år, på omtrent 200 m². Denne vil ha adkomst gjennom felt avsatt til blå/grønnstruktur og friområde. Lekeplassen tilrettelegges for både fysisk aktivitet og stillesittende aktivitet, samt barnas lek alene og i grupper, og vil også fungere som sandlekeplass for de yngste barna. I tillegg skal det etableres to mindre sandlekeplasser innenfor areal avsatt til blå/grønnstruktur i sør, slik at 50 meter til sandlekeplass etterstrebes for alle boligtomtene. Lekeplassene vil være felles for boligbebyggelsen og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Som en naturlig del av den ubebygde grunnen inngår et større friområde. Dette vil være tilgjengelig for ferdsel for allmennheten, og ligger i tilknytning til kystmelderstasjonen, strandsonen og lekeplassene.

5.7. Kulturminner

Kulturminneområdet rundt kystmelderstasjonen og varden er tenkt bevart i størst mulig grad, da dette området fungerer som et fint turmål for mange i området.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1. Overordnet plan

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, og spesifiserer nærmere bruken av feltet satt av til boligformål.

Det er nødvendig med en midlertidig dispensasjon fra den eldre reguleringsplanen for Inner Innveien i øst, for å kunne løse avkjørsel og adkomstveg som planlagt. Dette vil imidlertid ikke være til hinder for at fylkesvegen på et senere tidspunkt kan legges om til ny trasé, som foreslått i den eldre reguleringsplanen og KPA.

6.2. Stedets karakter og landskap

Planforslaget fortetter i et åpent landskap og vil på denne måten bidra til at området endrer noe karakter. Da det foreslås småhusbebyggelse og store friområder, vil området fremdeles ivareta sitt landlige preg. Fra fv. 6200 vil boligbebyggelsen ligge delvis skjult bak terrenget. Kystmelderstasjonen vil fremdeles være et fremtredende element i området, og en siktlinje fra sør mot kulturminnet er ivaretatt. Det nye bygningsmiljøet vil ikke hindre sikten mot sjøen for eksisterende boligområde i sørøst, og bebyggelsen holder generelt god avstand til strandsonen og kystmiljøet. Terrenget i sørøst vil måtte heves 1-2 meter i forbindelse med etablering av selvfallsanlegg for avløp, men dette kan gjøres med en gradvis utjevning mot omgivelsene.



Framtidig situasjon sett mot vest. Ytterligere illustrasjoner ligger som eget vedlegg.

6.3. Kulturminner

Registrerte kulturminner innenfor planområdet ivaretas i planforslaget. Det settes av et større areal til friområde, hvor kulturminnesonen i tillegg sikres av hensynssone med særlig hensyn til kulturmiljø.

6.4. Naturmangfold

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller verdifull vegetasjon innad i planområdet, men det er observert flere rødlistede fugler på Innveien. Utbygging av området kan tenkes å påvirke disse fuglene negativt, men observasjonene er veldig upresise og det vil fremdeles være store arealer på Innveien som fuglene kan benytte. Områdene nærmest sjøen vil forbli uberørt og planen regulerer inn et større friområde.

Adkomstveien vil gå langs et lokalt viktig tjern, som allerede påvirkes av nærhet til boliger og veg. Adkomstveien er forsøkt plassert slik at man i størst mulig grad unngår fysiske inngrep og ytterligere påvirkning på Innertjønnna. Dette medfører at et mindre tjern litt lengre nord fylles igjen for å etablere adkomstvei. Dette er imidlertid ikke markert som viktig naturtype.

6.5. Rekreasjonsinteresser

Kystmelderstasjonen, varden og jettegrytene vil fremdeles være allment tilgjengelig, og det avsettes et større friområde i tilknytning til disse. Stiene som går gjennom planområdet i dag vil brytes opp i planen, men det legges inn flere snarveier for å opprettholde gode turforbindelser.

6.6. Jordressurser

Etablering av boligbebyggelse vil gå utover noe innmarksbeite. Samtidig ivaretas store deler av jordressursene gjennom arealformålet friområde.

6.7. Trafikk

Det må etableres ny avkjørsel fra fylkesveien, og siktforhold ivaretas gjennom sikringssone for frisikt. Ny adkomstveg er ikke til hinder for at fylkesvegen på et senere tidspunkt kan legges om til ny trasé langs planområdets østlige grense. Ved en eventuell omlegging vil adkomst til planområdet naturlig kunne knyttes til den nye traséen. Utbyggingen vil ikke innebære en spesielt stor økning i trafikk, men det vil etableres ny internvei i området. Med 22-30 boliger lagt til grunn, og 3.5 turer per bolig er estimert trafikk på adkomstveien omtrent 100 kjøretøy per døgn.

Gangavstand til eksisterende bussholdeplass vurderes som tilfredsstillende, og det avsettes venteareal for skolebuss ved avkjørselen til boligområdet i tråd med kollektivhåndboka V123. Dette muliggjør en eventuell flytting av holdeplassen Innveien Indre, dersom FRAM finner det hensiktsmessig.

6.8. Barns interesser

Boligene vil ligge i kort avstand fra barnehage, og planen legger opp til et større felles lekeareal med mulighet for variert lek og møter blant barn og unge. Dette vil tilføre området større verdi da det er få lekeplasser på Innveien i dag.

6.9. Teknisk infrastruktur

Ny hovedvannledning gjennom planområdet vil erstatte dagens sjøledning som da kan kobles ut. Ny ledning etableres med større dimensjoner enn eksisterende, og kan bidra positivt til økt forsyningskapasitet og redusert trykktap. Planen vil ikke ha negativ innvirkning på slukkevannskapasiteten i området, da dette tas fra sjøen. Tilkobling til eksisterende avløpsnett vil heller ikke medføre kapasitetsproblemer.

Da det skal etableres egen trafo for boligfeltet påvirkes ikke strømkapasiteten i området.

6.10. ROS-analyse

Som en del av planforslaget er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Det ble ikke identifisert tema med uakseptabel risiko. Radon, rekreasjonsområder og trafiksikkerhet er viet spesiell oppmerksomhet og risikoreduserende tiltak er vurdert. For ytterligere informasjon henvises det til eget vedlegg.

6.11. Avveining av virkninger

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, men avviker noe fra tilgrensende reguleringsplan. De samlede negative virkningene vurderes som små. Sårbare fuglearter i nærområdet vil fremdeles få store arealer å ferdes på, og mye av innmarksbeitet bevares gjennom det planlagte friområdet. Utbyggingen vil svare på boliggetterspørselen, og tilfører lekeareal i området, samtidig som kulturminnene og det karakteristiske kystmiljøet/landskapet ivaretas.