



## Innkalling av Utval for areal, plan og miljø

**Møtedato:** 24.05.2023  
**Møtestad:** Kommunehuset, Frekhaug  
**Møtetid:** 09:00 - 12:00

Eventuelle forfall må meldast til <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Orientering:

-Status for Kommuneplanen sin arealdel for Alver v/Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar  
Plan og analyse

### Sakliste

| Saknr  | Tittel                                                                                                           |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 065/23 | Godkjenning av innkalling og sakliste                                                                            |
| 066/23 | Godkjenning av møteprotokoll – 26.04.2023                                                                        |
| 067/23 | Delegerte saker                                                                                                  |
| 068/23 | Forslag til detaljregulering for Manger, gbnr. 445/84, 506 mfl. - Offentleg ettersyn                             |
| 069/23 | Vedtak av grenseverdiar for risiko- og sårbarheitsanalyse                                                        |
| 070/23 | Kommuneplanen sin arealdel-presisering av kap. 5 i planprogrammet-områder det ikkje er opna for innspel innanfor |
| 071/23 | Meldingar og orienteringar til APM - 24.05.2023                                                                  |

11. mai 2023

Anne Grete Eide  
møteleiar

Nora M. K. Gjerde  
møtesekretær

**Arkiv:**

<arkivID><jpID> FE-033

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:**

11.05.2023

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                          | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
| 065/23  | Utval for areal, plan og miljø | 24.05.2023 |

### Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste vert godkjent.

**Arkiv:** <arkivID><jplD> FE-033  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 10.05.2023

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                          | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
| 066/23  | Utval for areal, plan og miljø | 24.05.2023 |

### Godkjenning av møteprotokoll

Møteprotokollen vert godkjent.

### Vedlegg i saken:

03.05.2023      Protokoll - Utval for areal, plan og miljø - 26.04.2023      1917629

**Arkiv:**

<arkivID><jpID> FE-033

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:**

11.05.2023

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                          | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
| 067/23  | Utval for areal, plan og miljø | 24.05.2023 |

### Delegerte saker

Meldinga vert teke til orientering

### Underliggjande saker:

409/23, Adresseendring frå Mjåtveitmarka 71 til Mjåtveitmarka 65- gbnr 322/101 Mjåtveit

424/23, Adressetildeling Keilevegen 127- gbnr 125/18 Kjeilen indre

426/23, Adressetildeling Mjåtveitstø 3, 5 GBNR 322/190 Mjåtveit

448/23, Adressetildeling Molvikavegen 28 - gbnr 230/1,2 Husdal

407/23, Adressetildeling Skurtveitvegen 35- gbnr 348/55 Skurtveit

443/23, Adressetildeling Vardane 161-169 GBNR 134/479 Hilland

415/23, Avslag på søknad om dispensasjon og deling - gbnr 346/1 Åsebø

457/23, Avslag på søknad om redusert gebyr - gbnr 215/2 m.fl Ytre Eidsnes

464/23, Avvist klage på ferdigattest - gbnr 428/148 Kvelheim nedre

437/23, Avvist søknad om dispensasjon - gbnr 172/212 Hopland

416/23, Avvist søknad om lagerbygning - gbnr 474/53 Olsvoll

393/23, Dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø for etablering av fiberkabel på strekninga Risøy - Kjeilen

359/23, Dispensasjon frå plankravet i KDP og frå reguleringsplan - gbnr 488/64 Sæbø ytre

372/23, Dispensasjon frå regulert friområde for plassering av ny nettstasjon - gbnr 322/190 Mjåtveit

391/23, Dispensasjon og løyve til oppføring av garasje - gbnr 488/92 Sæbø ytre

453/23, Dispensasjon og løyve til oppretting av ny grunneigedom - gbnr 137/765 Alver

417/23, Du må rette det ulovlege forholdet - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt - GBNR 219/1 Vike

447/23, Endringsvedtak - riving av bygg - gbnr 182/1 Gausereide

436/23, Ferdigattest - einebustad gbnr 24/153 Fammestad

413/23, Ferdigattest - gbnr 137/731 Alver

400/23, Ferdigattest - gbnr 137/731 Alver - bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel

467/23, Ferdigattest - gbnr 141/79 Kvamme nedre

455/23, Ferdigattest - gbnr 188/116 Gjervik ytre

433/23, Ferdigattest - gbnr 202/157 Hjelmås

470/23, Ferdigattest - gbnr 498/81 Mellingen

472/23, Ferdigattest - gbnr 499/152 Ystebø

406/23, Ferdigattest - gbnr 499/2 Ystebø

479/23, Ferdigattest - kai, naust, utfylling i sjø, murar - gbnr 106/12 Fanebust

446/23, Ferdigattest - mur gbnr 322/274 Mjåtveit

425/23, Ferdigattest firemannsbustad - gbnr 477/89 Solheim vestre

429/23, Ferdigattest firemannsbustad - gbnr 477/90 Solheim Vestre

422/23, Ferdigattest for bustad og tilkomstveg - gbnr 1/294 Flatøy

454/23, Ferdigattest for lagerhall C - gbnr 212/150 Eikangner øvre

484/23, Ferdigattest for tomannsbustad med adresse Leknesvegen 235 - gbnr 196/30  
Midtgård

483/23, Ferdigattest for tomannsbustad med adresse Leknesvegen 237 A og B - gbnr 196/30  
Midtgård

485/23, Ferdigattest garasje - gbnr 304/29 Leirvik

403/23, Ferdigattest piperehabilitering - gbnr 188/60 Gjervik ytre

405/23, Ferdigattest tilbygg - gbnr 309/106 Hjertås

432/23, Ferdigattest tomannsbustad - gbnr 445/443 Manger nedre

438/23, Godkjent dispensasjon - parkeringsplass til naust gbnr 1/2 Flatøy

466/23, Igangsettingsløyve 1 for delar av tiltaket - gbnr 176/28 tilbygg NGIR Spurkeland

471/23, Igangsettingsløyve for tilbygg - garasje - gbnr 108/376 Lindås

477/23, Innvilga konsesjon for kjøp av gbnr. 430/8 Vågenes Indre i Alver.

451/23, Innvilga saksomkostningskrav for omgjering av vedtak om retting og tvangsmulkt -  
gbnr 219/1 Vike

480/23, Klagen avvises - gbnr 322/281 Mjåtveit

460/23, Løyve etter jordlova til deling av driftseining - gbnr 351/4 og 351/9 Landsvik

458/23, Løyve til etablere velteplass med vilkår på gbnr. 316/4 i Alver kommune

402/23, Løyve til breddeutviding og utbedring av vegparti - dispensasjon - gbnr 316/1 Meland

373/23, Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - gbnr 185/122 Isdal

427/23, Løyve til bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - gbnr 445/121 Manger nedre

474/23, Løyve til bruksendring, fasadeendring, parkeringsplassar - gbnr 125/10 Kjeilen indre

423/23, Løyve til bygging av landbruksveg på gbnr 84/4 Kvalvågneset i Alver

439/23, Løyve til bygging av landbruksveg på gbnr. 49/2 Fjellsbø Søndre

421/23, Løyve til endra plassering av felles VA-leidningar - gbnr 1/294 Flatøy

456/23, Løyve til etablering av Minirensesanlegg - gbnr 147/71 Sellevoll

468/23, Løyve til etablering av vassleidning - gbnr 233/8 Eide indre

445/23, Løyve til fasadeendring, ny planløyising og oppsetting av skilt - gbnr 209/19 Høyland

463/23, Løyve til oppføring av altan - gbnr 137/656 Alver

487/23, Løyve til oppføring av driftsbygning - gbnr 125/11 Kjeilen indre

411/23, Løyve til oppføring av garasje - gbnr 484/20 Haukeland søndre

414/23, Løyve til oppføring av minirensesanlegg - gbnr 315/11 Hopland

374/23, Løyve til oppføring av ny bustad, garasje, parkeringsplass - gbnr 322/190 Mjåtveit

442/23, Løyve til oppføring av tilbygg - gbnr 446/15 Manger øvre

401/23, Løyve til oppføring av tilbygg og terrasse - gbnr 91/22 Brundtland

473/23, Løyve til oppføring av utebod - gbnr 327/180 Moldekleiv

396/23, Løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar - korrigert vedtak - gbnr 474/21 Olsvoll

489/23, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 325/2 Fosse

434/23, Løyve til rehabilitering av pipe - gbnr 428/26 Fløholmen

435/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensesanlegg - gbnr 147/71 Sellevoll

408/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensesanlegg - gbnr 176/28 Spurkeland

418/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Minirensanlegg - gbnr 344/12 Skintveit

419/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn - Slamavskiljar - gbnr 134/57 Hilland

444/23, Løyve til utslepp av avløpsvatn frå basseng - gbnr 309/34 Hjertås

420/23, Løyve til utvida bruk av regulert avkøyrse - gbnr 137/765 Alver

478/23, Løyve til å dele i frå parsell på gbnr. 438/5 med føremål sal av tilleggsgjord til nabobruk.

482/23, Mellombels bruksløyve - kai, fylling i sjøen, murar, naustetomt gbnr 106/12 Fanebust

410/23, Midlertidig brukstillatelse forretningsbygg - gbnr 322/266 Mjåtveit

331/23, Midlertidig dispensasjon og rammeløyve for etablering av flytebrygge - gbnr 1/171 Flatøy

386/23, Oversending av klage til endeleg handsaming - gbnr 12/31 Veland

344/23, Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 14 bueiningar på BK02 - gbnr 134/479 Hilland

462/23, Søknad om fritak for gjødselplan - gbnr 147/5 og 147/6 Sellevoll

450/23, Søknad om fritak fra gjødselsplan - gbnr 443/12 Toska

475/23, Vedtak om gebyr for brot - gbnr 322/190 Mjåtveit

440/23, Viltfond, Støtte frå kommunal viltfond, Lindås/ Masfjorden bestandsplanområde BPO  
40

**Arkiv:**

<arkivID><jplD>  
PlanID-46312022007,  
Plannavn-  
planinitiativ Manger  
nedre, Komnr-4361,  
GBNR-445/84, FA-L13

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:**

10.05.2023

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                          | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
| 068/23  | Utval for areal, plan og miljø | 24.05.2023 |

**Forslag til detaljregulering for Manger, gbnr. 445/84, 506 mfl. - Offentleg ettersyn  
KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Skriv framlegg her:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø  
følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentlig ettersyn:

Manger, gnr.445, bnr. 84, 322, 506 mfl. Plan-id 4631 2022 007, vist på plankart sist datert 21.03.2023, med  
tilhøyrande føresegner datert 21.03.2023.

Før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn skal det ligge føre komplett illustrasjonsplan som m.a. viser reelt  
uteareal, og det skal framkome illustrasjonar med snitt og perspektiv som syner eksisterande og framtidig  
situasjon i riktig volum og høgde.

Som føresetnad for det vidare planarbeidet vert det lagt til grunn at:

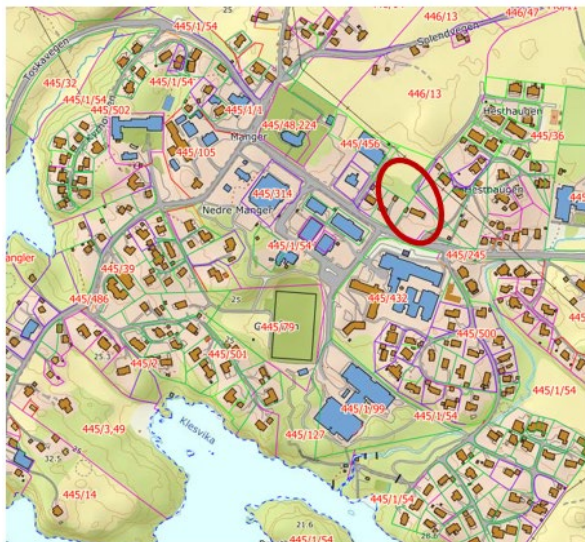
- Føresegnene i større grad sikrar funksjonell og bevisst arkitektur
- Det vert vurdert parkeringskjellar på BKS1 fram mot 2. gongs handsaming
- Private balkongar/uteareal skal vere sørvest-vendte
- Føresegnene sikrar fysisk skilje mellom leike- og køyreareal
- Det vert sett krav til estetikk og utforming av støyskjerm på BKS1
- Føresegner om støy vert kvalitetssikra

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Helland Eigedom & Invest AS legg Arkoconsult AS fram forslag til reguleringsplan for Manger,  
gbnr. 445/84, 506 mfl. Planområdet er på om lag 10 daa og omfattar i hovudsak to eigedommar aust i Manger

sentrum, jamfør kartutsnitt under. Den eine eiegenommen, 455/84 er i dag bygd med ein eldre einebustad og garasje med tilkomst frå fylkesvegen. Desse er planlagt rive. Gbnr. 445/506 ligg tett opp til Rema 1000 og består i hovudsak av grønnstruktur.



Oversiktskart



Planavgrensing

#### Planprosess og medverknad

Deler av planområdet, 445/84, har tidlegare vore under regulering med oppstart i Radøy kommune i 2018. Undervegs har det vore behov for å utvide planområdet i fleire omgongar, og med innlemming av eiegenom 445/506 (før 322) valde ein å starte planprosessen på nytt.

Det vart gjennomført nytt oppstartsmøte 20.09.2022. Planarbeidet vart varsla 10.10.2022. Det kom inn 3 private merknader og 6 offentlege uttaler til oppstart. Desse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema, sjå vedlegg 4.

Hovudtrekka i dei innkomne merknadane og uttalene gjekk ut på følgjande:

- Høgspenningsluftleidninga som ligg innafor planområdet må takast omsyn til i det vidare planarbeidet.
- Området nærleik til fylkesveg krev ei støyutgreiing som skal leggjast til grunn for planarbeidet.
- Planarbeidet må vurderast i høve til SPR for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Rår til låg parkeringsdekning og gode fasilitetar for sykkelparkering
- Det bør utarbeidast ei trafikkanalyse som sei noko om trafikken i krysset (til fylkesvegen) med dagens situasjon og forventa auke frå planarbeidet, i tillegg til trafikken frå Hesthaugen.
- Eigar av 455/364 ynskjer ikkje at deler av deira tomt inngår i planområdet. Har fleire innvendingar mot planarbeidet når det gjeld påverknad på deira tomt og VA-problematikk.
- Bebuarar i Hesthaugen er svært negativ til stenging av tilkomst frå fylkesvegen og har fleire problemstillingar og spørsmål knytt til denne løysinga.

Planforslaget var sendt inn til 1. gongs handsaming i 06.02.2023. På grunn av uklårheit knytt til tilkomstløysingar vart mangelsbrev utsendt 24.02.23. Arbeidsmøte for å diskutere løysingar vart halde 1. mars og eit revidert planframlegg til handsaming vart registrert 21.03.2023.

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutredningar.

### Overordna planer og retningslinjer

#### *KDP Radøy (kdp)*

Manger sentrum er kommunesenter per i dag og er naturleg avgrensa av kjerneområde landbruk i nord og aust, nye bustadområder (Langhøyane) i vest og Manger kai i sør.

Bygningar innafor sentrumsområdet i Manger skal ha detaljhandel og anna publikumsretta forretning og tenesteyting i 1. etasje. Bygningane skal ha fasade som vendar mot og har inngang frå det offentlege rom. Det kan ikkje planerast areal for utandørs lagring og verksemder som har plasskrevjande varer som kan/må lagrast ute kan ikkje etablerast innafor sentrumsområdet. Det skal ikkje etablerast ny overflatepartering innafor Manger sentrum. Utnyttingsgraden er 90 % BYA med mindre anna følgjer av reguleringsplan.

#### *Områdeplan for Manger sentrum*

Gjeldande plan vert vidareført, men skal supplerast/endrast i tråd med føresegn 4.12.1 kdp.

#### *Manger Torg*

Reguleringsplan skal framleis gjelde fullt ut.

#### *Gnr. 445 bnr. 84*

Eigedommen ligg i områdeplan for Manger sentrum som småhusbebyggelse, felt B4. Feltet kan nyttast til rekkjehus og lavblokk, men før ei evt. utbygging skal det utarbeidast og godkjennast ein utbyggingsplan (plankrav). Videre kan ikkje utbygginga starte før det er bygd ny veg mellom områda med gang og sykkelsti.

#### *Gnr. 445 bnr. 506 (322)*

Søndre del av eigedommen er regulert i Manger sentrum som byggjeområde for kombinert bustad/forretning. Nye bygg innafor området B/F1 skal nyttast til næring, men det kan leggjast til rette for ein blanding av funksjonar; handel, service, kontor, bustader og ålmennyttige føremål. Nye bustader skal ikkje liggje på gateplan, men opp i høgare etasjar. Ingen bustadeiningar skal vere under 40 m<sup>2</sup> (BRA). Nordre del av eigedommen er regulert som bustad i kommunedelplan for Radøy. Ein mindre del av tomte er regulert av rp for Manger Torg til næringsformål.

### Kort om planforslaget

Planforslagets hovudintensjon er å legge til rette for konsentrert busetnad med totalt 30 nye bueiningar fordelt på to felt. Det er planlagt 12 bueiningar innafor felt BKS1 og 18 bueiningar innafor felt BKS2. Utsnitt frå situasjonsplan under syner korleis området kan byggjast ut.



*Situasjonsplan*



*Parkering under overbygd areal*

Bustadbygga er planlagt med to etasjar med maksimal byggehøgde på 8 meter og ei utnytting på 50% BYA. Parkering vert løyst på eigen tomt, og det er stilt krav til 1,5 biloppstillingplass per bueining. For BKS1 vert parkering løyst med overflateparkering, medan det for BKS2 er planlagt parkering under overbygd areal. Tilkomst til begge felta er tilrettelagt med fortau og går via krysset frå fylkesveg 525 mot Rema 1000.

Planen legg til rette for privat og felles uteopphaldsareal, og det er regulert areal til leikeplass på begge tomtane.

For meir informasjon viser vi til planomtalen, vedlegg 3.

## **Vurdering**

I dette kapittelet følgjer Kommunedirektørens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

### Føreslåtte bygningar og utforming

Ved oppstart av planarbeidet vart det i tråd med gjeldande planer gitt innspel på at det i område avsett til bustad opnast for høg utnytting og meir urban utbygging med arkitektonisk kvalitet.

Planområdet ligg sentralt i Manger sentrum og er omgitt av variert bygningar i form av eldre einebustader, daglegvarebutikk og bedehus. Mot nord og aust ligg eit eksisterande bustadfelt med einbustader bygd med 2-3 etasjar. I sør ligg Rema 1000 med varierende byggehøgde der høgste punkt er over 10 m over terrenget. Framføre 445/322 ligg det eit leilegheitsbygg og ein einebustad, begge oppført med 2 etasjar. Dei nye bustadbygga er planlagd med to etasjar, med ei maksimal byggehøgde på 8 m på begge tomtane. Ein har altså

valt ein byggehøgde mellom KDP og eksisterande busetnad omkring. Utnyttingsgrad er sett til 50 % BYA.

Kommunedirektøren støtter den nøkterne utnyttinga av tomtane, og vurderer at byggehøgda er i tråd med rp for Manger sentrum sitt krav om omsyn til eksisterande busetnad ved fortetting. I forhold til arkitektonisk utforming og estetikk, meiner vi at planforslaget har nokre manglar. Intensjonen i plan er at tiltaka skal vere i samspel med omgjevnadane, noko som er sær s viktig for fortettingsprosjekt i sentrumsstrøk. For å ivareta dette må planforslaget i større grad sikre at bygga vert utforma med god funksjonell og bevisst arkitektur. M.a. om det er tenkt at bygga skal vere saksa, som vist i planomtalen s. 25, må dette følgjast opp i plan.

Planforslaget manglar også gode illustrasjonar med ulike perspektiv og snitt, som gjer det vanskeleg for naboar og andre partar å kome med innspel til planen ved høyring.

Det må til offentlig ettersyn derfor ligge føre snitt/oppriss og perspektiv som syner føreslått busetnad saman med eksisterande bustader. I perspektiva må busetnad vere illustrert med tenkt arkitektonisk utførsle. Den planlagde støyskjermen må også framkome av illustrasjonane. Til 2. gongs handsaming av plan må det sikrast tydeligare krav i føresegnene til utforming og estetikk.

#### Leik/uteopphaldsareal

Arealkrava til leik og felles uteopphaldsareal(mua) er tilfredsstillande i føresegnene. Vi er likevel usikre på om utearealet har tilfredsstillande kvalitet. I situasjonsplan er alt areal som ikkje er avsett til bustad, veg/parkering eller leik definert som mua. For å oppnå kvalitet i felles uteareal skal dei ikkje vere smalare enn 10 m eller bere preg av å vere restareal etter utbygginga. Kommunaldirektøren set difor krav om at situasjonsplanen må detaljerast i den grad at kun reelt uteareal vert synt som mua.

Arealkrava for mua kan vurderast redusert, men det forutset at det sikrast særskilte kvalitetskrav i dei felles uteareala.

Vi meiner vidare at overflateparkeringa på BKS1 gjer det vanskeleg å få til eit tilfredsstillande uteareal. Deler av arealet på framsida av bygga er ueigna pga av støy frå fylkesvegen, og parkeringsplassen opptar dermed areal som kunne eigna seg godt som felles uteareal for bebuarane. Parkeringsplassen fører til at uteareala vert oppstykkja, og vi meiner at eit samanhengande areal på denne tomte vil vere meir attraktiv og lettare å opparbeide med kvalitet. Vi er positiv til eit felles areal mellom bygga, men at det jf. situasjonsplan per no er for lite til å bli eit godt uterom.

Jf. KDP 2.9 skal leikeplass som ligg inn til køyreveg eller parkeringsplass ha fysisk skilje mot køyrearealet. For å sikre eit solrikt privat uteareal, bør føresegnene legges opp til at private balkongar/uteareal skal vere sørvest-vendte. Vi ber om at desse punkta vert vurdert i det vidare planarbeidet, samt at revidert situasjonsplan vert innarbeida i planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn. Situasjonsplan skal oppfylle krava til illustrasjonsplan gitt i kommunen si sjekkliste.

#### Parkering

Parkeringskrava for bustad er min. 1.5 pp og maks 2 pp per eining for begge tomtane. I planforslaget har ein

lagt seg på nedre sjikt, med min. 1.5 parkeringsplassar per eining, totalt min 45 biloppstillingsplassar. Sykkelparkering er ivarettatt for begge felta.

I KDP er det eit mål at ikkje meir areal vert nytta til overflateparkering for å ivareta gode og attraktive uteareal i Manger sentrum. Dette er berre delvis følgt opp. Parkering for

BKS1 vert løyst med felles parkeringsplass f\_SPA. For BKS2 skal parkering etablerast under overbygd areal for bustad. Det kan i tillegg etablerast opptil 4 oppstillingsplassar med overflateparkering på denne tomte.

Kommunedirektøren meiner det er uheldig planen ikkje imøtekjem dei politiske overordna arealstrategiane som er sett for Manger sentrum på begge felta. På BKS1, der det kun er planlagt for overflateparkering, ser vi jf. førre avsnitt at det går på bekostning av gode uteareal og god utnytting av tomte.

Kommunedirektøren rår til at det vert etablert parkeringskjellar på BKS1.

#### Overordna planer og føringar

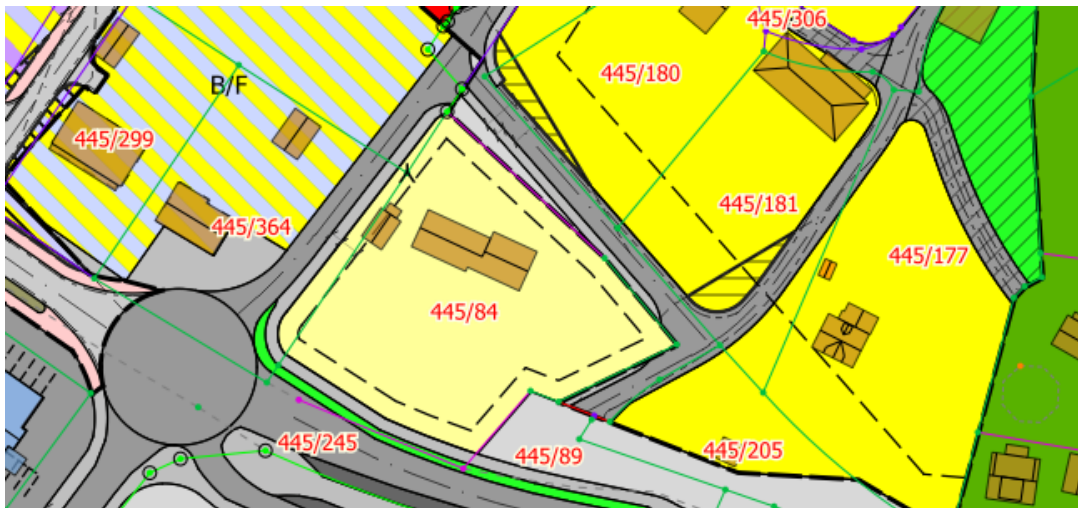
KDP 2019 og rp for Manger sentrum 2008 er lagt til grunn for planforslaget. Deler av BKS2 er avsett til kombinert formål bustad og forretning i gjeldande plan. I KPA er det sagt at bygningar innafor sentrumsområdet i Manger skal ha detaljhandel og anna publikumsretta forretning og tenesteyting i 1. etasje. Bygningane skal ha fasade som vendar mot og har inngang frå det offentlege rom.

Ein har i dette planforslaget gått vekk frå prinsippet og regulert alt til bustad i BKS2, med argumentasjon om at det står tomme næringslokale i Manger sentrum i dag. Videre har ein også for deler av utbygginga sett vekk frå overordna føringar om å unngå overflateparkering.

Vi ber om innspel på dette.

#### Trafikale forhold

Trafikksituasjonen har vore eit viktig tema sidan planarbeidet starta i 2018. Områdeplan for Manger sentrum regulerer ei rundkøyring som etablerer ny tilkomst Hesthaugen via ein arm over 445/364, sjå utsnitt under. Dagens tilkomst ved busstoppet er tenkt avvika. Sentrumsplanen vart vedtatt i 2008, men rundkøyringa er førebels ikkje planlagt realisert.



Usnitt frå områdeplan for Manger sentrum

Kommunen har ikkje sett rekkefølgekrav om at rundkøyringa skal etablerast som ein del av denne planen. Vegeigar Vestland fylkeskommune har uttrykt at om ei trafikkanalyse konkluderer med at krysset til fylkesvegen v/ Rema 1000 er dimensjonert til å handtere dagens situasjon (Rema 1000, kyrkja, bustader i Hesthaugen mm) samt forventa auke frå dette planforslaget (BKS1 og 2), kan løysinga med tilkomst frå nemnte kryss akseptast. Trafikkanalysen finn ein i planomtalen s. 37.

#### Tilkomst

Det har blitt utarbeida fleire forslag til løysing i planfasen, mellom anna på grunn av privatrettslege forhold i høve bruksrett til Hesthaugen-vegen. Det har også vore møte med fylkeskommunen.

Planlagt tilkomsten til BKS1 og BKS2 går via fv. Radøyvegen ved krysset til Rema 1000. For BKS2 er tilkomsten lik slik den er regulert i rp for Manger Torg med snuhammer i enden av vegen.

Planen legg vidare til rette for ein ny tilkomstveg over gbnr. 445/506 som skal tene BKS1 og øvre deler av Hesthaugen. I tillegg til ny køyreveg over gbnr. 445/506 regulerer planen delar av vegen Hesthaugen, med tilkopling mot nordre del av byggefeltet og mot regulert rundkøyring. Fortau er regulert med breidde på 2 m på alle tilkomstvegane.



### Påverknad på naboar

Bebuarar i norde del av Hesthaugen, frå Hesthaugen nr. 41 til 153, vil få ny tilkomst via f\_SKV2 og krysset til Rema 1000. Vegen skal opparbeidast med fortau og vert ein tryggare veg enn tilkomstvegen dei nyttar i dag. Nedre deler av Hesthaugen, nr. 1-22, vil nytte dagens tilkomst ved busslomma fram til ei evt. etablering av rundkøyringa.

Gbnr. 445/364 som ligg nær begge både BKS1 og BKS2, kom med fleire innspel til oppstart av plan. Tomta er allereie regulert i rp for Manger sentrum til bustad/forretning, samt at areal i søre og austre del av tomte er avsett til infrastruktur i samband med den regulerte rundkøyringa. Planforslaget for Manger tar med ei stripe av 45/364 i aust, men denne er sett av til annan veggrunn og fortau som er i tråd med intensjon i sentrumsplanen. Gbnr. 445/299 må avsjå litt areal i nordre del av tomte, bak garasjen, for etablering av fortau f\_SF6.

Sol- og skuggeanalyser, vedlegg 10 og 11, viser at nye bygg med byggehøgde på maks 8 m ikkje fører til spesiell negativ konsekvens for omkringliggande bustader.

Påverknad på eksisterande busetnad er vurdert til å vera som forventa ved utbygging av areal avsett til bustad.

### Støy

Deler av felt BKS1 ligg i gul støysonen frå fylkesveg 525 Radøyvegen. Dette utløyser krav om ei støyfagleg utgreiing etter T-1442, sjå vedlegg 8. Samandraget frå rapporten seier at ved oppføring av støyskjerm vil heile utearealet på bakkeplan vere utanfor gul støysonen. For fasadar vil 9 av 12 einingar ha støynivå under grenseverdi (under 55 dB). Det er i føresegnene stilt krav om støydempande tiltak i tråd med resultat og anbefalingar i rapporten.

Føresegna om støydempande tiltak i planforslaget har skrivefeil som kan feiltolkast, samt usamanhengande setningar (gjeld 5.1.2 b og c) Dette må rettast til 2. gongs handsaming.

Kommunedirektøren rår også til at det vert sett krav om at utforminga av støyskjermen må harmonere med planlagt busetnad.

### ROS

Analysen har avdekt ei hending innafor gul sone (trafikkulykker), og tre hendingar (overvasshandtering, høgspent, støy) innafor grøn sone. Ingen hendingar er vurdert til å felle inn under raud sone.

### Uttale frå veg og VA-avdelinga

VA-avdelinga har vedr. avløp gitt tilbakemelding på at mellom punkt 4 og 3 (Fylkesvegen til Rema 1000) er avløp i dag oppgitt og være kommunal og må fortsette og være kommunal videre. Dimensjonen må her og oppgraderas frå 110mm til 160mm heil opp til kumme ved Rema 1000

Avløp frå eksisterande einebustadar langs traseen må sikrast og tilknyttas nye rør.

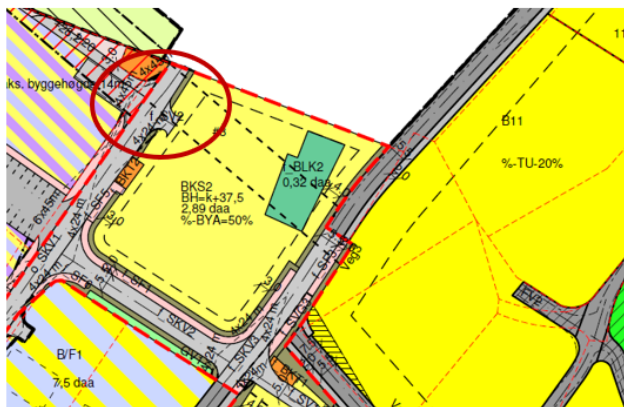
Der leidning vert etablert på anna grunn skal dette avtalast med tinglyste grunnavtaler som

sikrar eigar rett til drift og vedlikehald.

Løysinga med overvatn må lagast til slik at ein ikkje får ei auke av vatn som renn i

flomvegen ned mot eksisterande bygg Velferdssenteret, gbnr. 445/432.

Tilbakemeldinga må følgjast opp til 2. gongs handsaming.



*Rp for Manger og overlapp til eksisterande planar*

Vegavdelinga uttaler at snuhammer må regulerast/vidareførast i enden av o\_SKV1. Som vi ser frå utsnittet over der planforslaget er lagt opp på eksisterande plansituasjon, er denne ivaretatt. Planen ryddar også opp i dårleg overlapp mellom eldre planar.

### Renovasjon

Det er utarbeida renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) til planen. Det vert tilrettelagt for bruk av tradisjonelle avfallsbeholdarar med sortering av restavfall, papp/papir, matavfall og sekkar for plastemballasje innafor felt BKT 1 og 2. Det er og utarbeida sporingskurver som viser snumoglegheiter for renovasjonskøyretøyet.

Vi ber om tilbakemelding på renovasjonsløysing i samband med offentlig ettersyn.

### Barn og unges interesser/folkehelse

Planområdet ligg sentralt i Manger sentrum og har kort avstand til skule, barnehage, idrettsanlegg, handel og kollektivtransport. Trygg skuleveg er ivaretatt ved etablering av fortau langs tilkomstvegane. Leikeplassane i planområdet vil vere eit positiv tilskot til Manger sentrum.

### Universell utforming

Det skal leggjast til rette slik at husværa i 1. etasje oppfyller krava til

tilgjengeleg bueining. Gang- og sykkelveggar skal i hovudsak vere universelt utforma, og trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er.

### Naturmangfald

Planforslaget er vurdert etter Naturmangfaldlova i planomtalens kap. 4.6. Dei planlagde tiltaka er vurdert til ikkje å vere i strid med dei interessa som lova er meint å ivareta.

### Økonomi

Gbnr. 445/506 (tidlegare 455/322) er solgt frå Alver kommune til tiltakshavar. Tiltakshavar må sjølv syte for at planforslaget er i tråd med vilkår i kjøpekontrakta.

### Planframstilling

Kommunaldirektøren har bedt om nokon endringar for at planforslaget skal ha tilfredsstillande kvalitet til å leggjast ut på offentleg ettersyn og høyring. Føresegnene er tilfredsstillande, men treng ei kvalitetssikring før 2. gongs handsaming.

### **Konklusjon**

Planforslaget er delvis i tråd med overordna føringar. Avvika gjeld i hovudsak føringar i dei politiske overordna arealstrategiane for Manger sentrum om forretning i byggas 1. etasje og visjonen om null overflateparkering.

Kommunedirektøren sluttar seg i utgangspunktet til hovudintensjonen med konsentrert utnytting, men rår til justeringar av og nye vurderinga i planforslaget, samt ei supplering av det innleverte materialet.

Før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn skal det ligge føre komplett illustrasjonsplan som m.a. viser reelt uteareal, og det skal framkome illustrasjonar med snitt og perspektiv som syner eksisterande og framtidig situasjon i riktig volum og høgde.

Som føresetnad for det vidare planarbeidet vert det lagt til grunn at:

- Føresegnene i større grad sikrar funksjonell og bevisst arkitektur
- Det vert vurdert parkeringskjellar på BKS1 fram mot 2. gongs handsaming
- Private balkongar/uteareal skal vere sørvest-vendte
- Føresegnene sikrar fysisk skilje mellom leike- og køyreareal
- Det vert sett krav til estetikk og utforming av støyskjerm på BKS1
- Føresegner om støy vert kvalitetssikra

#### Vedlegg i saken:

|            |                                             |         |
|------------|---------------------------------------------|---------|
| 10.05.2023 | 1_Føresegner_Manger                         | 1925581 |
| 10.05.2023 | 2_Plankart_Manger                           | 1925582 |
| 10.05.2023 | 3_Planskildring_Manger                      | 1925583 |
| 10.05.2023 | 4_Merknadsskjema_Manger                     | 1925584 |
| 10.05.2023 | 5_ROS-analyse_Manger                        | 1925585 |
| 10.05.2023 | 6_Situasjonsplan_Manger                     | 1925586 |
| 10.05.2023 | 7_Situasjonsplan-_framtidig løsnning_Manger | 1925587 |
| 10.05.2023 | 8_Støyrappport_Manger                       | 1925588 |
| 10.05.2023 | 9_VAO-rammeplan_Manger                      | 1925589 |
| 10.05.2023 | 10_Sol-skugge vår_Manger                    | 1925590 |
| 10.05.2023 | 11_Sol-skugge sommar_Manger                 | 1925591 |
| 10.05.2023 | 12_PLAN- OG PROFILTEGNING_Manger            | 1925592 |
| 10.05.2023 | 13_RTP_Manger                               | 1925593 |
| 10.05.2023 | 14_RTP SPORING_Manger                       | 1925594 |
| 10.05.2023 | 15_RTP SPORING2_Manger                      | 1925595 |
| 10.05.2023 | 16_Uttale til veg og VA                     | 1925596 |

**Arkiv:**

<arkivID><jplD>  
PlanID-46312022001,  
Plannavn-  
Kommuneplanen sin  
arealdel for Alver,  
Komnr-4631, FA-L13

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:**

28.02.2023

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                          | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
|         | Alver kommunestyre             |            |
| 069/23  | Utval for areal, plan og miljø | 24.05.2023 |

## **Vedtak av grenseverdier for risiko- og sårbarhetsanalyse**

### **Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Kommunestyre gjev sin tilslutning til vedtak av nye grenseverdier og risikomatrise for Alver kommune.

### **Politisk handsaming**

Saka skal til innstilling i areal- plan og miljø og avgjerast i kommunestyret.

### **Bakgrunn**

Alver kommune har gjennom kommuneplanens samfunnsdel slått fast at Alver skal vere ein kommune med trygge og livsglade innbyggjarar, med god livskvalitet, trygge oppvekstvilkår og god helse. Innbyggjarane i Alver skal bu i trygge og gode bustader og ha tilgang til effektiv og trygg trafikkavvikling.

I møte 22. Mars 2023 presenterte administrasjonen førebels sak på akseptkriteriar til drøfting med politisk styringsgruppe for kommuneplanen sin arealdel. Føremålet var å gje politisk styringsgruppe ei innføring og oppdatering på arbeidet som blir gjennomført på grunnlag av nye framlegg av nye grenseverdier og risikomatrise for arealvurdering i PlanROS.

For å ivareta omsynet til samordning i overordna planlegging er arbeidet lagt til tenestemrådet plan og analyse, i samråd med arealforvaltning og beredskap og samfunnstryggleik. Arbeidet med nye grenseverdier er koordinert med prosjektleiar for kommuneplanen sin arealdel og leiare frå tenestemråde plan. For vidare handsaming av kommuneplanen sin arealdel i fase for konsekvensutgreiing av arealinnspel må oppdaterte grenseverdier bli vedtekne.

### **Saka gjeld**

Alver kommune har behov for å oppdatere matriser som gjenspeilar kommunen og befolkninga. I arbeidet med kommuneplanen sin arealdel skal det gjerast ei vurdering av kva slags verknad arealendring kan ha for samfunnet og befolkninga. Ved vurderinga av arealinnspela som har kome inn til kommuneplanens arealdel må ein vurdere om risikoen for liv og helse, samfunnsstabilitet og materielle verdier er akseptabel eller ikkje.

Som grunnlag for arbeidet med samfunnstryggleik ligg målet om lågare risiko og sårbarheit, og måla frå kommuneplanens samfunnsdel. Samstundes vil det ved endra arealbruk alltid vere ein risiko for at det kan kome skade på personar, samfunnsstabilitet og materielle verdier, gjennom hendingar utløyst av naturen, tekniske eller menneskelege feil og bevisste handlingar. Akseptkriteriar bedøm kva risiko som er akseptabel for ny arealbruk.

Før kommunesamanslåinga hadde til dømes Lindås, Meland og Radøy separate akseptkriteriar med kategorisering av konsekvensar for liv og helse, stabilitet og materielle verdiar. Som ny kommune er det sentralt at disse matrisene må oppdaterast slik ein får felles verdiar i tråd med anbefaling frå Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap sin rettleiar frå 2017 med dimensjonerte verdiar som dekkjer heile kommunen.

### **Saksopplysningar**

Arbeidet med grenseverdiar er knytt opp mot Direktoratet for samfunnstrykkleik og beredskap (DSB) sin rettleiar for samfunnssikkerheit i kommunens planlegging frå 2017, samt rettleiar for heilskapleg risiko og sårbarheits analyse (planROS) frå 2022. Alver kommune operera i dag med ulike kriteria frå dei tidlegare kommunane Lindås, Meland og Radøy.

Forslaget har tatt utgangspunkt i akseptkriteriar frå tidlegare Meland og Lindås (2019), og har tatt omsyn til anbefalingane frå DSB sin oppdaterte veileder. Konsekvenskategoriane har tydelege tersklar mellom dei ulike trinna, og er «strengje» samanlikna med døme frå DSB.

### **Kvifor skal vi oppdatere grenseverdiar og risikomatrise for Alver?**

Alver kommune har gjennom kommuneplanens samfunnsdel slått fast at Alver skal vere ein kommune med trygge og livsglade innbyggjarar, med god livskvalitet, trygge oppvekstvilkår og god helse. Innbyggjarane i Alver skal bu i trygge og gode bustader og ha tilgang til effektiv og trygg trafikkavvikling.

Terskelverdiane som er presentert i matrisene og konsekvenskategoriane skal definere eit rammeverk som er tilpassa kommunestørrelsen. Til dømes er 100 sjuke en beskjeden utfordring i en kommune med 30 000 innbyggjarar, men kan være en stor utfordring i en kommune med ei befolkning på 1000.

Det er eit mål at det framlagte forslaget har matriser som skal kunne fungere i både overordna plan og i detaljplan, samstundes skal kriteria kunne stå seg over tid i framtidig rullering utan større revideringer.

### **Kommunedirektøren si tilråding**

Det er eit behov for nye og oppdaterte grenseverdiar for risiko- og sårbarheitsanalyse både i reguleringplanlegginga og det er eit krav i arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Kommunedirektøren meiner at dei nye kriteria vil ver eit godt arbeidsverktøy for å sikre ein god og trygg arealutvikling i Alver.

Kommunedirektøren tilrår at kommestyret gjev sin tilslutning til vedtak av nye grenseverdiar for risiko- og sårbarheitsanalyse og risikomatrisar for Alver kommune (Vedlegg 1).

### **Vedlegg i saken:**

11.05.2023      Fastsetting av grenseverdiar for risiko- og sårbarheitsanalyse

1926207

**Arkiv:**

<arkivID><jplID>  
PlanID-46312022001,  
Plannavn-  
Kommuneplanen sin  
arealdel for Alver,  
Komnr-4631, FA-L13

**JournalpostID:**

**Sakshandsamar:**

**Dato:**

27.03.2023

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                          | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
| 070/23  | Utval for areal, plan og miljø | 24.05.2023 |

## **Kommuneplanen sin arealdel-presisering av kap. 5 i planprogrammet-områder det ikkje er opna for innspel innanfor**

### **Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Utval for areal, plan og miljø vedtar følgjande klargjering av rammene for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel for Alver (plan id 4631-2022001):

Kommuneplanen sin arealdel for Alver skal omfatte heile Alver kommune. I planarbeidet kan det gjerast faglege og politiske endringar i heile planområdet, inkludert områder som det i planprogrammet, kap. 5 Innspel til arealdelen, ikkje er opna opp for innspel innanfor.

### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø.

### **Saka gjeld**

Utval for areal, plan og miljø er politisk styringsgruppe for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. Vedtak i møte i politisk styringsgruppe 25. mai 2022:

#### *«Kap. 5. Innspel til arealdelen*

*For nokre deler av kommunen er det gjeldande områdeplanar under realisering eller planar som er nyleg vedtekne. Innanfor følgjande delområder vert det difor ikkje opna opp for å vurdere innspel i planarbeidet:*

- *Kommunedelplan for Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031(planID: 1263- 201701)*
- *Områdeplan for Knarvik (planid 1263-201002)*
- *Områdeplan Ostereidet (planid 1263-201802)*
- *Områdereguleringsplan for Langelandsskogen (planid 1256-20170004)*
- *Områderegulering for Lonena (planid 1263-201610)»*

I møte i politisk styringsgruppe 22. mars 2023 kom det fram at det er uklart korleis dette vedtaket skal tolkast.

Tolking 1: Vedtaket betyr at det ikkje er opna opp for å vurdere innspel innanfor areala som er omfatta av punktlista. Areal som er omfatta av punktlista er ein del av planområdet for planarbeidet, og det er opning for å vurdere faglege og politiske endringar innanfor heile planområdet.

Tolking 2: Vedtaket betyr at det ikkje skal gjerast endringar innanfor areala som er omfatta av punktlista.

Føremålet med politisk sak er å få eit vedtak av kva tolking som skal leggst til grunn i arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. I saksframlegget vil kommunedirektøren argumentere for at tolking 1, må leggst

til grunn for planarbeidet. Frå kommunedirektøren si side er det denne tolkinga som er lagt til grunn så langt i planarbeidet.

## **Saksopplysningar**

### **Bakgrunn:**

#### ***Planprogrammet***

Kommunestyret vedtok planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel for Alver 24. november 2022.

Planprogrammet fastsett planområdet til heile Alver kommune (figur 2 i planprogrammet).

Planprogrammet fastsett følgjande hovudmål og effektmål for planarbeidet:

#### ***Hovudmål for planarbeidet***

*Kommuneplanen sin arealdel skal bidra til at det er godt og attraktivt å leve, bu, arbeide og skape verdier i Alver kommune.*

#### ***Effektmål for planarbeidet***

- 1. Kommuneplanen sin arealdel for Alver skal erstatte dei seks kommunedelplanane som per i dag, samla sett, er gjeldande overordna plan for Alver kommune.*
- 2. Arealdelen skal følgje opp føringar frå samfunnsdelen*
- 3. Ein felles plan vil samordna og oppdatere politikken som ligg i dei seks gjeldande kommunedelplanane*
- 4. Ein felles plan vil gje meir føreseielege rammer for innbyggjarar og næringsliv*
- 5. Ein felles plan vil forenkle og effektivisere sakshandsaminga i Alver kommune*

Planprogrammet, kap. 5 «Innspel til planarbeidet», omhandlar kva type innspel ein opnar opp for å vurdere i planarbeidet, samt korleis innspela vert vurdert.

### ***Behov***

Effektmål 1 viser at målet med planarbeidet er at Alver kommune skal få ein kommuneplan, med eit plankart, ei planskildring og eit sett av føreseigner. Det er ei stor utfordring i dag at kommunen er delt inn i seks ulike planområder, som til saman utgjør kommuneplanen for Alver.

### ***Vurdering:***

Kommunedirektøren sin tolking av vedtaket i politisk styringsgruppe 25. mai 2022 er at det ikkje vert opna opp for eksterne innspel innanfor areal i planar som er lista opp i vedtakspunktet. Vedtatt planprogram viser at planområdet for arbeidet er heile Alver kommune.

Tidspunkt for rullering av kommuneplanen vert avgjort i planstrategien. Normalt vil ein kommuneplan eksistera i 6 til 10 år før ein ny plan vert utarbeida.

Kommunedirektøren meiner at det er viktig at planarbeidet opnar opp for å vurdera faglege og politiske endringar i heile planområdet. Kommunedelplan for Knarvik-Alversund, med Alverstraumen omfattar sentrale pressområder i kommunen. Ei opning for å gjere faglege og politiske endringar innanfor denne delen av kommunen er viktig med omsyn til mellom anna oppfølging av Samfunnsdelen. Det er særleg areal til offentlege funksjonar det er behov for å gjere nye vurderingar på. Bustadreserven i den delen av kommunen er stor, og på tema bustad er det difor ikkje vurdert til å vere behov for større endringar.

Eit mandat til å gjere arealendringar i heile Alver kommune, er avgjerande for at planen vert eit godt verktøy for innbyggjarar, næringsliv, politisk og administrativt nivå.

Døme på arealendringar kan vere:

- Oppfølging av kulturplanen; arealendringar i til dømes Knarvik og Alversund. Døme på aktuelle endringar; areal til idrettsanlegg, friluftsområder, kulturhus og svømmehall.
- Ny tomt til bufellesskap som tidlegare var tenkt lokalisert i Skarsvegen. Pågåande prosess med lokalisering av ny tomt, i regi av eigeomsavdelinga

- Endringar som konsekvens av detaljregulering av ny Alversund bru
- Oppfølging av bustadplanen

***Risiko***

Tolking 2 vil gjere at aktuelle endringar ikkje kan takast med i planarbeidet, og kan forseinke viktige tiltak.

**Kommunedirektøren si tilråding**

Kommunedirektøren tilrår at politisk styringsgruppe for arbeidet med kommuneplanen sin arealdel støttar framlegg til vedtak i saka.

Vedtaket er viktig for at planarbeidet skal kunne følgje opp hovudmål og effektmål for planarbeidet.

**Arkiv:** <arkivID><jpID>  
**JournalpostID:**  
**Sakshandsamar:**  
**Dato:** 11.05.2023

Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                          | Møtedato   |
|---------|--------------------------------|------------|
| 071/23  | Utval for areal, plan og miljø | 24.05.2023 |

### **Meldingar og orienteringar til APM - 24.05.2023**

#### **Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:**

Meldinga vert teken til orientering.

#### **Politisk handsaming**

Saka skal avgjerast i utval for areal, plan og miljø

#### **Saksopplysningar**

Følgjande orientering vert lagt fram i møtet:

-Status for kommuneplanen sin arealdel for Alver v/Marte Hagen Eriksrud-rådgjevar Plan og analyse