

Alver, gnr. 444, bnr.2 m.fl.
Mangersnes-bustadfelt
Planskildring

model
Mars 2020





Mangersneset, gnr. 444, bnr. 2 mfl., detaljregulering Planskildring

Oppdragsgivar:.....Kvalheim Eiendom AS
Rapportnamn:..... Planskildring Alver, Mangersnes gnr. 444, bnr. 2 mfl.
Oppdragsgivars representant:Vibeke Weglo

Utførende Firma:..... Weglo Design Plan & Landskap AS
Prosjektleder:Vibeke Weglo

Prosjekt nummer.....19
Dokument nummer.....01
Arkiv filPlanskildring

Rev. nr.....
Dato.....13.03.2020
Rapport antall sider35
Vedlegg antall sider.....8
Utarbeidet..... VW
Kontrollert.....
Godkjent VW

INNHOOLD

1.	SAMANDRAG	3
2.	NØKKELOPPLYSNINGAR	3
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4.	PLANPROSESS	5
5.	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORRND A RETNINGSLINJAR	7
6.	SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	8
7.	UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVEN SUTREDNING	22
8.	SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET	22
9.	KONSEKVEN SAR AV PLANFRAMLEGGET	31
10.	MEDVIRKNING	35
11.	FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR	35

VEDLEGG (bakarst i rapporten)

- Føresegner
- Plankart
- Plankart_vei1, Plankart_vei2
- Illustrasjonsplan
- Veg 1, veg 2, veg 3, veg 4
- Trafikkvurdering
- Foto

Tilleggsrapporter (levert tidlegare).

- Merknadsskjema med merknadskart
- Merknader
- VA rammeplan
- Situasjon skart jordskifterett og utdrag av rettsbok
- Snitt 1:200 (2 stk.)

Tidligere innlevert vedlegg:

- Varslingsannonse
- Varslingsbrev
- Varslingsliste

Kilder: landskapsanalyse utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter AS.

1. SAMANDRAG

Planområdet er av gnr. 444 bnr. 2 , mfl. Mangersneset, Alver kommune.
Detaljreguleringsplanen er utarbeida av Weglo Design, Plan & Landskap As på oppdrag frå Kvalheim Eiendom As.

Planforslaget legg opp til einebustadar, rekkjehus og leilegheiter. Adkomst vil skje frå offentleg veg. Det skal for heile området leggest vekt på god utforming, materialbruk og landskapsomsyn vil bli vektlagt i planarbeidet.

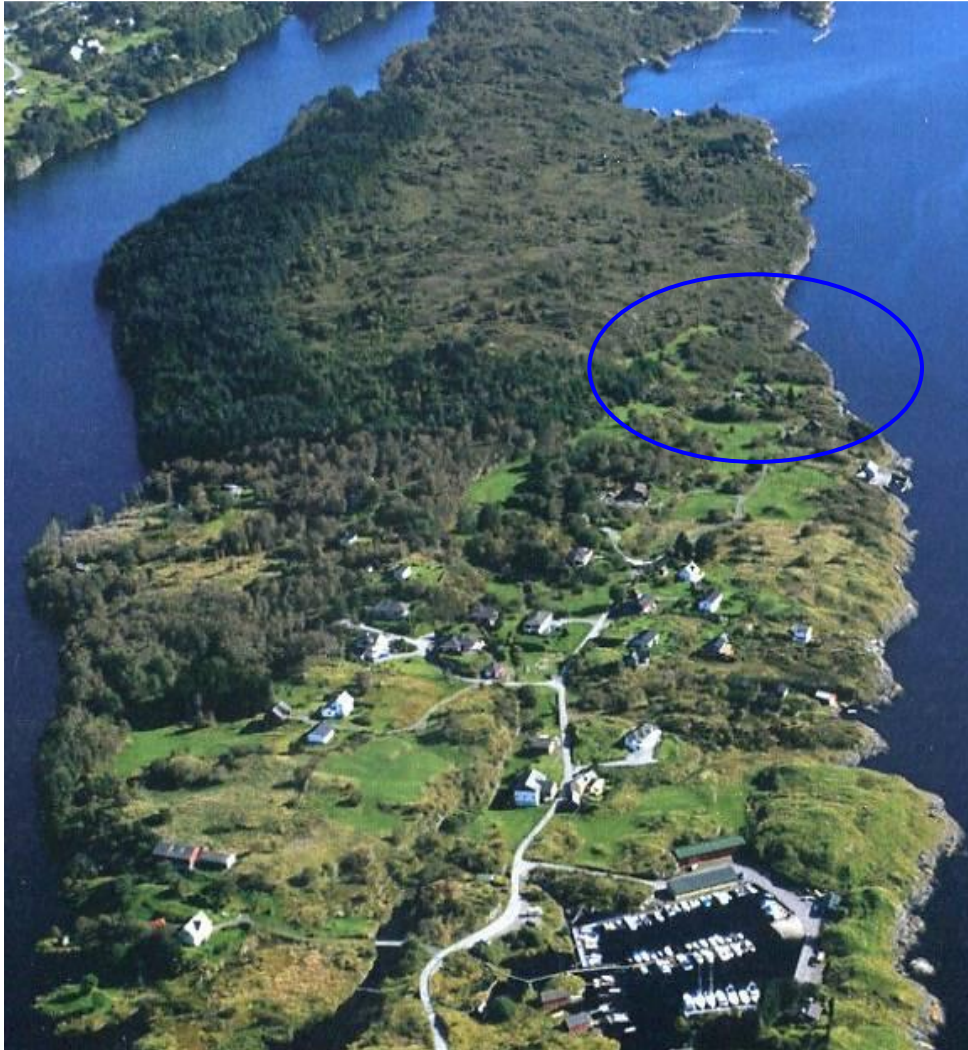
2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Alver
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Mangersneset
Gardsnr./bruksnr.	444/2 mfl.
Gjeldande planstatus (reguleringsplan)	Uregulert
Forslagstiller	Kvalheim Eiendom As
Grunneigarar (sentrale)	Oddmund Kvalheim
Plankonsulent	Weglo Design, Plan & Landskap AS
Ny plans hovudformål	Bustader
Planområdets areal i daa	86 dekar
Grad av utnytting	Varierende
Ant. nye bustader	20 einebustader, 1 tomannsbustad, 17 leilegheiter.
Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgder, o. l.)	Veg
Føreligger det varsel om motsegn (j/n)	Merknader frå naboar.
Konsekvens utredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart mindre vesentleg endring, dato	11.12.2013
Planforslag mottatt, dato	-
Informasjonsmøte avholet.(j/n)	Dialog på telefon.

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er at Kvalheim Eigendom as ønsker å til rette leggje for bustader med tilhøyrande anlegg. Planområdet er på 86 dekar og ligg på Mangersnes, Alver kommune.



Planområde ligger ca. 1 time køyring frå Bergen sentrum.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Målet med planarbeidet er å leggje til rette for einebustader (BSF), tomannsbustader/rekkehus (BKS) og leilegheits bustader (BBB) og tilhøyrande anlegg som er tilpassa landskapet og omgjevande. Landskapsmessing er planområdet hovudsakleg ubyggd og terrenget er varierende frå flatt, skråande og bratt. Bustader og vegar vert tilpassa terrenget slik at desse ikkje får ein negativ fjernverknad .

4. PLANPROSESS

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Radøy kommune den 03.10.2013. På møte deltok ein representantar frå plan; Kjersti Flatråker, teknisk Tore Rikstad, andre; Tonje N. Epland.

Forslagsstillar var Oddmund Kvalheim , Kvalheim Eiendom as
Konsulent var Vibeke Weglo, Weglo Design, Plan & Landskap AS,
Det ble varsla om oppstart i Strilen den 17.10.2013.

Varslingsbrev vert sendt til naboar, offentlege og private høyringsinstansar den 06.05.2012.
Det har kome inn 8 offentlege merknader og 2 stk. private merknader. Desse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsdokument.

**VARSEL OM OPPSTART
AV PLANARBEID**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-3, var-
sles med dette oppstart av planarbeid for
utarbeidelse av detaljregulering for:

Radøy. gnr. 44, bnr. 2 mfl. Mangersneset



Planområdet er på ca 134 dekar og ligger på
Mangersneset, Radøy kommune. Området er i
gjeldende kommuneplan avsatt til byggeområde,
vei og LNF område. Planarbeidets intensjon er å til-
rettelegge for ny bebyggelse med tilhørende anlegg
på gnr. 44 og bnr. 2. Hovedvei, K48 vil utbedres.

Tiltakshaver er Kvalheim Eiendom AS .
Weglo Design, Plan & Landskap AS som
utførende konsulent.

Naboer og berørte grunneiere varsles direkte.

Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås
hos utførende konsulent Vibeke Weglo.

Alle mottatte merknader følger planforslaget
når det oversendes kommunen for behandling.
Eventuelle merknader til planarbeidet sendes innen
30.11.2013 til:

Weglo Design, Plan & Landskap AS
Strandgaten 50, 5004 Bergen, Tlf: 930 94 525
E-post: vibeke@weglo-design.no

Annonse i Strilen avis.

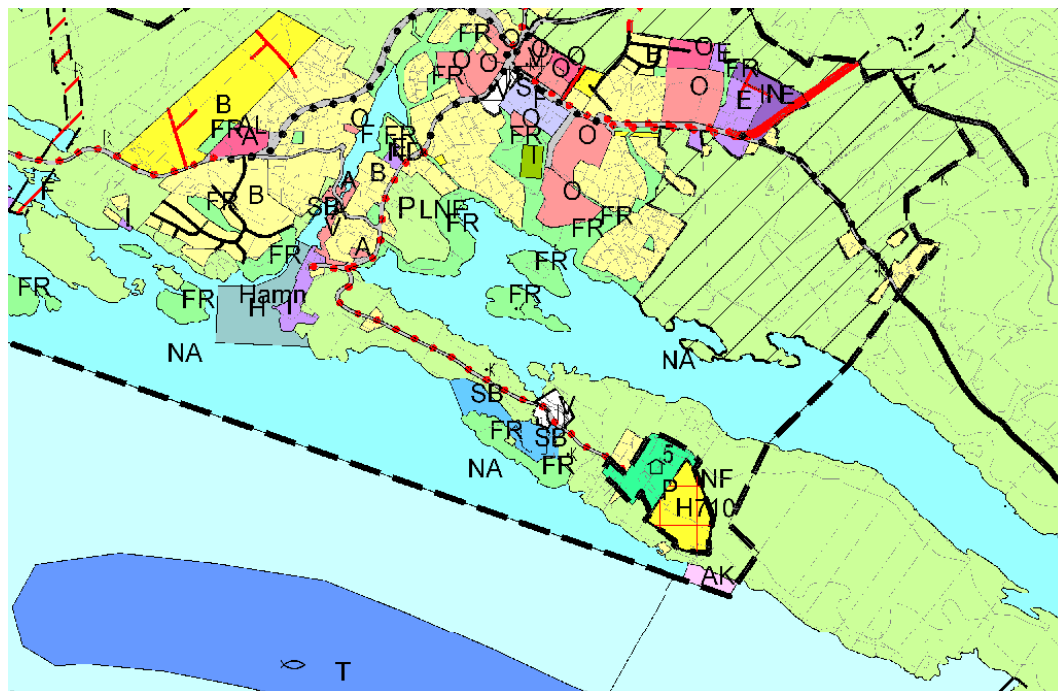


Planområdet som vert meldt oppstart av var på 134 dekar.
I etterkant av oppstart varslast vert plan avgrensinga redusert til 96 dekar. Planområdet ble redusert i nord. Endeleg plan avgrensing framkjem av vedlagt plankart og illustrasjon.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORRND RETNINGSLINJAR

5.1 Kommuneplanplanen sin arealdel

Området er i arealdelen av kommuneplanen for 2011- 2023 vist som bustad og LNF. Sør-austre delen av bnr. 2 er ikkje medteken som bustadområde i gjeldane kommuneplan.



Utsnitt av kommuneplankartet.

5.2 Gjeldande reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Beliggenhet

Planområdet ligg på enden av Mangersnesvegen. Ca. ein times køyring frå Bergen sentrum. Når ein kjem til Manger sentrum så køyrer ein Fylkesvegen 410 frå Radøyvegen 565. Herifrå køyrer ein Mangersnesvegen 140 til Hestvika her tar ein til vestre og kjem inn på den kommunale vegen. Man køyrer så den kommunale Mangersnesvegen til den stoppar. Mangersnesvegen er 1,2 km.



Mangernesvegen frå fylkesveg 410 forar inn til bustadområdet.

6.2 Avgrensning

Planområdet er del av gnr.444, bnr. 2 mfl., Mangerneset, Alver kommune. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet nedanfor.



6.3 Tilstøytane areal bruk/status

Området på Mangerneset ligg ca. 2,5 km frå Manger sentrum, med tilbod som butikkar og skuler. Rundt Manger sentrum, er det relativt tett bygd og eit etablert senter. Mangerneset er i dag lite bygd. Den tydelige eigedom grensande-strukturen, der på Mangerneset strekkar seg på tvers av landtungen, vitnar om utskiftinga på 1800-tallet, da tidlegare felles utmark blei delt inn i private einingar. Nede ved sjøen er det enkelte hytter og hus. Nordvest grensar planområdet er eit mindre bustadfelt og spedt bustader. I nord nordaust grensar planområde mot skogarealer. I søraust grensar område til sjø og beite-landbruksareal.



Sprett bustader nordvest for planområdet.



Mangersnes som del av kystlandskapet.

6.4 Eksisterande bustader

Innanfor planområdet er det i dag to einebustader og 3 hytter.



*Ny bustad på gnr. 444, bnr. 75, eksisterande bustad å gnr. 444, bnr. 54
Denne bustaden ligger eksponert med høy mur i front.*



Hytte og kai ved sjøen gnr. 444, bnr. 31.

6.5 Sol tilhøve

Planområdet er sørvest vendt og det er sær gode sol tilhøve frå morgon til sen kveld.

6.6 Topografi/landskapstrekk

Området ligg ved Jonsokhaugen på Mangersnes, mellom Mangersvågen og Boga, på utsida av Nesvatnet. Mangersnes er ein slak rygg, eller landtunge, og område med skissert utbygging ligg oppå denne ryggen og sørvest nedover mot sjøen. Terrenget skrånar opp til midten av landtunga, Ca. 30 moh. Toppen på Jonsokhaugen ligg omtrent på 45 moh. Nærmast sjøen er ein flate på ca. 15 m over havet. Landskapet er relativt bratt mot sjø rett vest for området. Bergensbuane gjer at terrenget er småskalert med 2- 4 meter høye kollar og enkelte bratte skrentar. Dette er bergensbuane. Bergensbuene dannar veggjar, som gir opne, mindre daldrag mellom seg. Daldragane opplevast som avgrensande, lune rom. Dei er lette å ta seg fram i og får ein flott romslegheit. Terrenget her er syd- og vestvendt, med sol frå tidlig morgon til sen kveld. Utsikta er formidabel.



Tomten preges av bergensbuene, med høydedrag og dalformasjoner .

■ daldrag med sammenhengende romlighet
■ høyder i terrenget som definerer daldragets romlighet.



1:2000

Illustrasjon 02.7 MANGERSNES
tomtens topografi

Nærleik til sjøen. Eksisterande veg inn til området følgjer kystlinja mot aust.



Nærleik til sjøen. Eksisterande veg inn til området følgjer kystlina mot aust.

6.7 Naturmangfald, vegetasjon, vassdrag og dyreliv

Ein bekk i sør på tomten. Ingen særlege vatn førekomstar forøvrig i området, men dei lavast partia kan framstå som litt fuktige. Fjell i dagen på markerte koller. På toppane er det stadvis også lågare vegetasjon som lyng og einer. I skråningane finns også rogn, selje, blandingsskog og innslag av planta gran. I dalsøkkane er det inngjerda beiteområder som pregas av rikt, grønt gras.



Utsikt frå Jonsokhaugen og mot nordvest

Det er ikkje verdifull naturmangfald i planområde. (Plantar/dyr/fuglar). Se www.artskart.artsdatabanken.no.

6.8 Barn og unges interesser og bruk

Det er ikkje funnet teikn på at området brukast av barn og unge til lek, hyttebygging eller liknande. Området har fleire stiar og tråkk.

6.9 Kulturminner

Jordbruksmark og anna kulturmark, bustader/ tekniske anlegg, menneskelig bruk og bevegelse. Tydelig preg av beitemark . Det som trulig tidligare har vært felles beite og utmark for fleire gardar, er i dag delt opp i fleire inngjerda beiteområder innan ein eigedom. Området grenser mot fleire hus med hage mot nordvest. Ved sjøen ligg eit enkelt bustadhus, nokre hytter samt utskilte tomter for hytter. Det er tydelig bruk av området til husdyrhold. Det er rester av en steinbu på området. Området har fleire stiar og tråkk. Område er et turområde, med gode utsiktsforhold og behageleg terreng ca. 2,5 km frå Manger sentrum.



Romlighet. Bilde er tatt mot nordaust innover i planområdet



Den bakerste vegen gir unik visning av bergensbuane. Bildet er tatt mot søraust innover i planområdet.

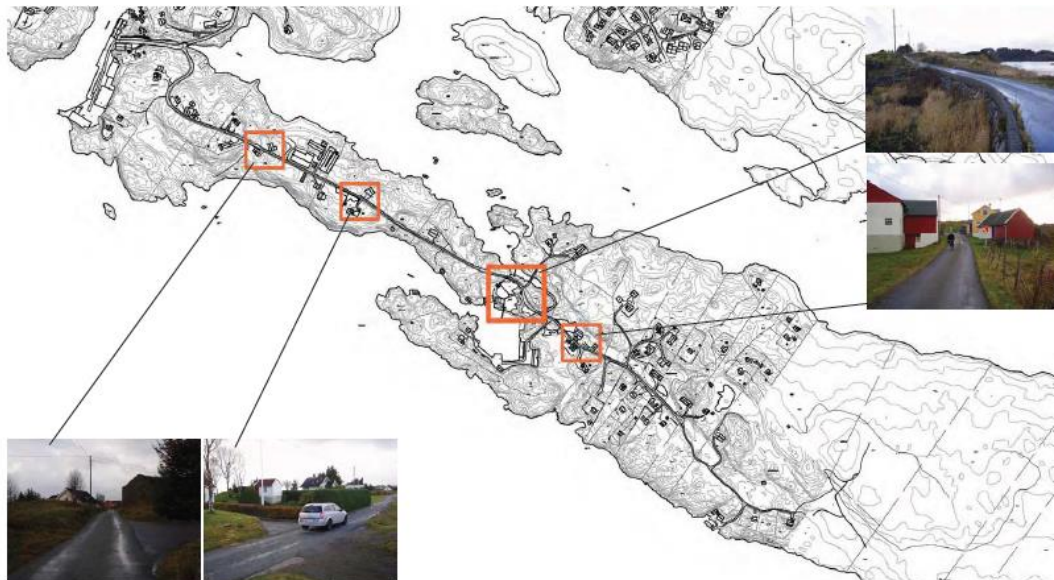
6.10 Vegar og trafikkforhold

Mangersnesvegen er ein kommunal samleveg, i spreidd eller middels tett bustader. Vegen fungera også delvis som tilkomstveg. Ved enden av vegen er et lite bustadfelt, og sprett hytter og bustadhus.

Veg som forsyner :

- om lag 15 bustader
- om lag 15 hytter
- Nesvågen båthamn
- eit gartneri og eit mindre næringsbygg.

Det er vanleg å rekna med at ein bustad skapar ("genererer") 4 bilturar pr. døgn i årsgjennomsnitt (Årsdøgntrafikk, ÅDT).



Bilder langs vegen.

Vegen var opprinnelig en gammel gardsveg som går gjennom flere tun.



Vegen slynger seg mellom eksisterende bustader.

Mangersnesvegen er i hovudsak ein samleveg, i spreidd eller middels tett busetnad. Vegen fungerer også delvis som tilkomstveg. Mangersnesvegen er ein gamal gardsveg som stort sett følgjer høgdedraget over neset der også dei gamle gardstuna ligg. Vegen ser stort sett ut til å liggja på skrinne mark og vera godt fundamentert. Nokre driftsbygningar ligg nær vegen, men med unntak av tunet på bnr. 2 er det bra avstand til våningshus, bustader og hytter. Dei fleste bustadane og hyttene ligg sør for tunet på bnr. 2 og må i dag køyra gjennom tunet.

6.10 Støy

Bustadnære opphalds områder (inklusive verandaer) skal ikkje overstige 55-60 dBA. Det er ikkje registrert støy som overstig dette i planområdet.

6.11 Offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning

Det går buss frå Manger Sentrum til Bergen sentrum.

6.12 Vatn og avløp

Vassleidningar til eigedomar på Mangersneset er lagt som sjøleidning i Nesvatnet, frå fylkesveg 410 – Mangersnesvegen, med dimensjon $\varnothing 75\text{mm}$.

Det er ikkje registrert eksisterande spillvassleidningar i planområdet.

Bustadar og hyttar på Mangersneset har privat anlegg med septiktank og spreieleidning eller utslipp til sjø.

Det er ikkje registrert eksisterende overvatn leidningar i planområdet.

Overvatn frå Mangersneset renn mot Mangersfjorden i sør eller Nesvatnet i nord.

6.13 Energi

Innanfor planområde har ikkje BKK Nett høgspennet linja og nettstasjon

Ein evt. ny nettstasjon må plasserast minimum ein meter frå veikant og utanfor vegen frisisiktsona. Størrelsen på nettstasjonen vil være opptil 2,5 x 4 meter.

6.14 Privat og offentlig service

Nærmaste matvarebutikk finn ein på Manger sentrum.

6.15 Risiko og sårbarheit

Risiko kan definerast som sannsyn kombinert med konsekvens. Risiko vert knytt til Uønska hendingar. Der det vert vurdert at det føreligg ein viss risiko er det ikkje alltid mulig å kunne fastslå verken konsekvens eller sannsynet for at ei hending opptrer. Det blir derfor gjort ei vurdering av forholda i planområdet der ein nytta tidlegare registreringar og synfaring i planområdet.

I risiko – sårbarheits analyse vert følgjande definisjonar nytta om konsekvens og sannsyn.

Risiko uttrykkjer den fare som uønskt hendingar representerer for menneske, miljøøkonomiske verdiar og samfunnsviktige funksjoner. Risiko er eit resultat av

sannsyn (frekvensen) for og **konsekvensane** av ønska hendingar.

Høgare sannsynleg heit medføra større risiko.

På same måte vil større konsekvens medføre høgare risiko.

Sårbarheit er et uttrykk for et systems evne til å fungera og oppnå sine mål når det utsettas for påkjenningar.

RISIKOMATRISJE – arealbruk (LIV OG HELSE)						
S A N N S Y N	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red
	S4	Green	Yellow	Red	Red	Red
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
	S1	Green	Green	Green	Green	Yellow
S		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENS						

RISIKOMATRISJE – arealbruk (ØKONOMI)						
S A N N S Y N	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red
	S4	Green	Yellow	Red	Red	Red
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
	S1	Green	Green	Green	Green	Yellow
S		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENS						

RISIKOMATRISJE – arealbruk (MILJØ)						
S A N N S Y N	S5	Yellow	Red	Red	Red	Red
	S4	Green	Yellow	Red	Red	Red
	S3	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
	S2	Green	Green	Yellow	Yellow	Red
	S1	Green	Green	Green	Green	Yellow
S		K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENS						

S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år	S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år	S1 – lite sannsynleg	Mindre enn ei hending per 1000 år
S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år	S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år	S2 – mindre sannsynleg	Ei hending per 200 – 1000 år
S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år	S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år	S3 – sannsynleg	Ei hending per 20 – 200 år
S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år	S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år	S4 – mykje sannsynleg	Ei hending per 2 – 20 år
S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare	S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare	S5 – svært sannsynleg	Ei hending per 2 år eller oftare
K1 – ubetydeleg	Ingen personskadar	K1 – ubetydeleg	Ingen miljøskadar eller ureining av omgjevnadene	K1 – ubetydeleg	Skadar for inntil kr 30 000
K2 – mindre alvorleg	Få og små personskadar	K2 – mindre alvorleg	Mindre skadar på miljøet som vert utbetra etter kort tid	K2 – mindre alvorleg	Skadar mellom kr 30 000 – 300 000
K3 – betydeleg	Få, men alvorlege personskadar	K3 – betydeleg	Middels alvorlege miljøskadar av stort omfang, eller; alvorlege miljøskadar av lite omfang	K3 – betydeleg	Skadar mellom kr 300 000 – 3 000 000
K4 – alvorleg	1 død, og/eller 10 alvorleg skadde, og/eller 250 evakuerte	K4 – alvorleg	Store og alvorlege miljøskadar	K4 – alvorleg	Skadar mellom kr 3 000 000 – 30 000 000
K5 – svært alvorleg	Meir enn 1 død, og/eller meir enn 10 alvorleg skadde, og/eller meir enn 250 evakuerte	K5 –svært alvorleg	Varig, alvorleg skade på miljøet	K5 –svært alvorleg	Skadar for meir enn kr 30 000 000

Vurdert konsekvens og sannsyn av ei hending vert plassert inn i ei matrise, der vektning av dei tre kartleggingsområde, menneskes liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar/økonomi er gitt. Vektinga vert gitt ved vurdering av dei ulike kartleggingsområde. Dersom registreringa visar at det er nødvendig med avbøtande tiltak, vert det foreslått risikoreduserande og / eller skadeavgrensande element som kan redusere risikoen slik at denne ligg innanfor eit akseptabelt nivå.

Akseptkriteria

Akseptkriteria er i samsvar med det som vart vedteke av kommunestyret i Alver den 14.04.2011

Risikoakseptkriterium er eit kriterium som blir lagt til grunn for beslutning om akseptabel risiko. Risikoakseptkriterier kan bli uttrykt med ord eller vere talfasta, eller ved ein kombinasjon av desse, som t.d. som ulike soner i ein risikomatrise. Akseptabel risiko er ein risiko som blir akseptert i ein gitt samanheng basert på gjeldande verdiar i samfunnet og verksemda. Risikoakseptkriterier kan vere basert på myndigheitskrav, standardar, erfaring, teoretisk kunnskap og normer.

Dersom eit av dei tre tema (MLH – miljø – økonomi) sine akseptkriteria (K1-K5) eller sannsynsvurderinga kjem i gul eller raud sone, vil det seia at hendinga har ein betydeleg risiko, og tiltak skal vurderast.

For dei scenaria som ligg i **raud sone**, er risikoen uakseptabel. Dette inneber at det må setjast i verk risikoreduserande tiltak for å risikoen innanfor akseptable rammer (helst grøn sone). Dette kan innebere at eit planlagt tiltak må takast ut av planen eller reduserast i omfang. Det kan òg setjast føresegner med rekkefølgjekrav om sikringstiltak. Om ein ikkje har god nok kunnskap om risikoen, kan det stillast krav om nærare undersøkingar i samband med byggetiltak eller reguleringsplan, slik at risikoen kan kartleggjast meir presist og eventuelle førebyggjande eller avbøtande tiltak planleggast.

Når det gjeld scenario i **gul sone**, skal tiltak bli vurdert for å betra tryggleiken. Dersom det er kostnadmessig og praktisk forsvarleg, skal tiltak gjennomførast. Det skal vera eit mål å få risikoen så låg som praktisk mogleg.

Scenaria i **grøn sone** er i utgangspunktet uttrykk for akseptabel risiko, men ytterlegare risikoreduserande tiltak bør gjennomførast når det er mogeleg utifrå økonomiske og praktiske vurderingar.

Naturbasert Sårbarheit				
Uønska hending/forhold	Potensiell for risiko			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no				
Storm/sterk vind	2.3	1.3	2.3	Sterk vind kan førekoma Sterk vind kan sjeldan føre til skade på menneske, men kan føre til materiale skader (brot på infrastruktur, straumbrot, brot på telesambandet), skade på bygningskader, nedfall av skog, stengte vegar. Slik området ligg til, vil det ikkje vært utsett for vindpåkjenningar utover det som er forventa. <i>Byggvert må dimensjonerast for vindpåkjenning.</i>
Store nedbørmengder	1.1	1.1	1.1	Store nedbørmengder kan ramme lokalt. Det kan venta ei auke i ekstrem nedbør på 10-15% fram til 2050. Planområde ligg i eit småkuppet – skråande området ca. +50 MOH. Nedbørmengder vil mest sannsynleg ikkje føre til opphoping av vatn i området. Det er ikkje venta at ekstremnedbør vil utløse skredhendingar som utgjer ein potensiell fare for planlagde byggverk.
Store snø massar	1.1	1.1	1.1	Området ligg i ein oceanisk klimasone. Store snømassar er sjeldan eit problem, og blir ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagt småbåtanlegg.
Flaumfare www.nve.no				
Flaum i elvar/bekkar	1.1	1.1	1.1	Det er ingen synleg bekk i planområdet som vil utgjera fare for flaum.
Flaum i vassdrag/innsjøar	-	-	-	Det er ikkje innsjøar eller vassdrag innanfor planområdet.
Overvasshandtering	1.1	1.1	2.3	Overvasshandtering er ikkje ein potensiell risiko for området. Det må likevel takast omsyn til ei venta framtidig auke i nedbørmengder. Oppsamling av vatn i planområdet er ikkje vurdert til å utgjere potensiell risiko for menneske eller miljø, men vil kunne medføre økonomiske

				konsekvensar. <i>Det må i samband med bygging av området til rette leggest for overvann-drenering.</i>
Springflo/stormflod	-	-	-	Planområdet vill ikkje bli råka av springflo/stormflo.
Historisk flomnivå	-	-	-	Det er ikkje registrert historisk flomnivå i området.
Skredfare www.skrednett.no				
Kvikkleireskred	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet. Det er lausmassar og noko bart fjell i dagen.
Lausmasseskred	2.3	2.3	2.3	Det er skråningar i planområdet som kan utløyse lausmasseskred. Det er ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet eller i nær tilknytning til dette. <i>Ved eventuelle konflikt med planlagt utbygging må det gjærast skredsikringstiltak i form av reinsing og boltesikring. Disse tiltalane må følgjes opp av geolog</i>
Is – og snøskred	1.3	1.3	1.3	Det er ikkje skråningar i eller i tilknytning til planområdet som er vurdert å kunne føre til is eller snøskred i planområdet.
Stein, steinsprang	1.1	1.1	1.1	Det er ikkje vurdert at det er skråningar som kan føre til steinsprang eller steinras i planområdet.
Historiske hendingar	-	-	-	Det er ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet eller i nær tilknytning til dette.
Byggegrunn www.ngu.no				
Setningar	1.1	1.1	1.1	Planområdet består av lausmassar og bart fjell. Setningar av bygningsgrunnen vert ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Utglijingar	1.2	1.2	1.2	Utglijingar er ikkje eit kjent problem i planområdet. Byggegrunn er bestående av fast fjell. Ved tilstrekkelig grunnarbeid vert ikkje utglijing vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Randon	1.1	1.1	1.1	Randon er einaste radioaktive edelgass og er utan farge og lukt den blir danna frå radioaktiv uran og førekjem ofte i forbindelse med granitt. Radon migrerer gjennom over liggande lausmassar / sprekkar og kan akkumulere i kjellar og bustader m.m. Randon i bustader / inne luft kan ved langvaring eksponering føre til lungekreft. Nye byggverk bør oppførast med randon reduserande tiltak som del av konstruksjonen, da dette kan bli kostbart å gjennomføre i ettertid. Det er ikkje stilt krav om dette i reguleringsføresegnene Tiltaksgrense for randon er 100bq/m ³ og maksimumsgrensa er 200q/m ³ etter strålevernsforskrift som vert innført i 2010.

Andre Uønska hendingar				
Skog - og vegetasjon brann	1.3	1.3	1.3	Det er noko skog inntil nye bygg. Det er ikkje vurdert at planområdet vil auke sjansen for skog- og vegetasjonsbrann eller at planområdet fører til auka skogbrannfare i omkring liggjande område. Skogbrann vil likevel kunne oppstå. Skogbrann kan påføra skade på menneskjer og dyr. Det er lagt inn omsynssone branngate mot nord og aust på 2 meter med forbod mot tiltak.
Jordskjelv	1.1	1.1	1.1	Byggverk må dimensjonerast og konstruksjonen må fylgje byggeteknisk forskrifter som gjeld for bygging av bustadhus. Jordskjelvfaren i Noreg er moderat. Det er registrert få jordskjelv i Noreg som medfører skade på konstruksjonar og anlegg.

Verksemdsbasert sårbarheit				
Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon				
Brann	1.1	1.1	1.1	Planlagde bustader og bygg i området. er ikkje vurdert som særskilt brann ut satt. Branngate 12 meter er lagt inn i reguleringsplan. Der er det forbehold mot tiltak.
Eksplisjonsfare	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Energitransport				
Høgspant	1.3	1.3	1.3	Det går inga høyspentledning i bustadområde, men en luftledning HSP langs deler av vegtraseen.
Gass	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Forureina vatn				
Drikkevasskjede	1.2	1.2	1.2	Området forsynas med drikkevatt frå kommunalt vatn.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande	1.1	1.1	1.1	Planområdet ligg ved sjøen. Det er ikkje fiskevatn eller vassdrag innanfor planområdet.
Nedbørsfelt	-	-	-	Planforslaget vil ikkje påverke nedbørsfeltet til drikkevasskjelder.
Forureining-grunn www.miljostaus.no				
Kjemikalutslepp	-	-	-	Det er ikkje registrer bedrifter med konsesjonspliktige utslepp eller grunnforureining i nærleiken til planområdet.
Forureining – luft				
Støv/partiklar/røy	-	-	-	Det er ikkje registrert verksemdar i nærleiken til planområdet som slepp ut støv, partiklar eller røyk.
Støy	-	-	-	Det er ikkje registrert verksemd i nærleiken av planområdet.
Lukt	-	-	-	Det er ikkje registrert verksemdar som forårsakar lukt i planområdet.

Sårbarheit knytt til infrastruktur				
Uønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare www.vegvesen.no				
Trafikkulykker på veg.	1.2	1.1	1.1	Det er ikkje registrert mange trafikkulykker på vegen inn til planområdet. Auka trafikk pga. av utbygging vil ikkje auke trafikkulykker langs veg. Det vert etablert møteplassar og fortau langs veg.
Forureining www.sft.no				
Støy	-	-	-	Planområdet er ikkje utsatt for støy frå infrastruktur veier.
Utslepp/ kjemikaliar	-	-	-	Planområdet er ikkje utsatt for utslepp/kjemikaliar
Ulykke på nærliggjande vegar/transportåre				
Veg	1.2	1.1	1.1	Planforslaget er ikkje vurdert til å påverke potensielle trafikkulykker på nærliggjande vegar.
Sjø	1.1	1.1	1.1	Ulykker på sjø vil ikkje påverke infrastruktur eller planlagt tiltak i planområdet.
Luft	1.1	1.1	1.1	Planområdet er ikkje vurdert å være utsett for luftfartsulykker.

Kommentar:

Planarbeidet kan få noko negative verkingar på miljø, naturressursar og samfunn i forbindelse med storm/sterkvind, overvann og lausmasseskred.

Tiltak vind: Byggvert må dimensjonerast for vindpåkjenning.

Tiltak overvann: Det må i samband med bygging av området til rette leggest for overvann-drenering.

Tiltak lausmasseskred: Ved eventuelle konflikt med planlagt utbygging må det gjerast skredsikringstiltak i form av reinsing og boltesikring. Disse tiltalane må følgjes opp av geolog

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

”Ikkje aktuelt”

8. SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

Det er ønskeleg å leggje til rette for einebustader (BFS), tomannsbustad (BKS) og leilegheits bustader (BBB), sjøbodar/badehus (BUN) og leik (BKL)

8.2 Reguleringsformål

8.2.1 Hovedformål

Hovedformålene i planen er:

1. Bustadbebyggelse
2. Leik
3. Naturområde-Grøntstruktur
4. Friluftsområde



Illustrasjonsplan

8.2.2 Reguleringsformål

FORMÅL	Areal M2	BRA	Kote BH	Hø gde byg g	Antall etasjar
NR 1. BUSTADER OG ANLEGG					
BFS-Bustader frittliggjande					
BFS1	1033m2	35%%	BH=K+24		2 etg+loft
BFS2	903m2	35%	BH=K+24		2 etg+loft
BFS3	806m2	35%	BH=K+24		2 etg+loft
BFS4	824m2	35%	BH=K+24		2 etg+loft
BFS5 Eksisterande hytte	1079m2	30%	BH=K+16		2 etg+loft
BFS6 Eksisterande tomt	1216m2	30%	BH=K+16		2 etg+loft
BFS7 Eksisterande hytte	1522m2	30%	BH=K+18		2 etg+loft
BFS8 Eksisterande hytte	1212m2	30%	BH=K+10		2 etg+loft
BFS9 Eksisterande bustader	1055m2	30%	BH=K+28		2 etg+loft
BFS10 Eksisterande bustader	1699m2	25%	BH=K+32		2 etg+loft
BFS11	799m2	40%	BH=K+29		2 etg+loft
BFS12	739m2	40%	BH=K+27		2 etg+loft
BFS13	627m2	40%	BH=K+30		2 etg+loft
BFS14	720m2	40%	BH=K+50		2 etg+loft
BFS15	593m2	45%	BH=K+29		2 etg+loft
BFS16	503m2	45%	BH=K+28		2 etg+loft
BFS17	770m2	40%	BH=K+30		2 etg+loft
BFS18	616m2	45%	BH=K+30		2 etg+loft
BFS19	608m2	45%	BH=K+31		2 etg+loft
BFS20	764m2	40%	BH=K+31		2 etg+loft
BFS21	734m2	40%	BH=K+35		2 etg+loft
BFS22	772m2	40%	BH=K+36		2 etg+loft
BFS23	789m2	40%	BH=K+36		2 etg+loft
BFS24	689m2	40%	BH=K+36		2 etg+loft
BFS25	722m2	40%	Mb=K+35		2 etg+loft
BFS26	725m2	40%	Mb=K+35		2 etg+loft
BFS27	797 m2	40%	Mb=K+35		2 etg+loft
Sum	22450m2				
BKS - Bustader-konsentrert					
BKS1	1132m2	50%	BH=k+24		2 etg+loft
BBB- Bustader- Leilegheitsbygg					
BBB1	3996	70 %	BH=k+22		3 etg+ garasje
Sum	3996 m2				
BAV- Avløpsanlegg					
f_BAV1					
Sum	195m2				
BUN - Sjøbodar/badehus					
f_BUN1	250m2	85%	BH=+6		
Sum	250m2				
BLK-Leik					
f_BLK1	520m2				
f_BLK2	423m2				
Sum	943m2				

NR 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
Kjøreveg					
o_SKV1, 2,10					
sum	9717m2				
f_SKV, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9					
sum	13703m2				
Fortau					
o_SF1	-				
f_SF 3,4	-				
Sum	3859m2				
Anna veggrunn-grøntareal					
O_SVG 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	-				
f_SVG 1,2,3	-				
Sum	980m2				
Møteplasser					
M1-M8	-				
Kai					
f_SK2, SK1, SK3	-				
Sum	227m2				
Nr3 GRØNSTRUKTUR					
Natur-Grønstruktur (GN 1, 2,3)	-				
Sum	12509 m2				
Nr 5. LANDBRUK-NATUR-OG TILHØRANDE STRANDSONE					
Friluftsområde					
LF-1, 2	-				
Sum	2228 m2				
Nr 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG					
Friluftsområde i sjø og vassdrag(VFV)					
Sum	3303m2				
Småbåthamn (VS)	840m2				
sum					
Nr7 OMSYNSSYONE					
Frisiktsonen	-				
Andre sikringssoner-branngate	-				
Totalareal	86664 m2				

8.3 Byggeformål

Einestader (BFS) med garasje, tomannstader (BKS) og leilighets bustader (BBB) med carport. Totalt 48 bueningar innanfor planområdet.



Plankart

8.3.1 Frittliggende småhusbustader BFS1- BFS26

20 nye frittliggende bustader med tilhørende anlegg og 5 eksisterende bustader /hytter. 1 eksisterende bustadtomt. Totalt 26 einebustader.



Utsnitt illustrasjonsplan BFS.

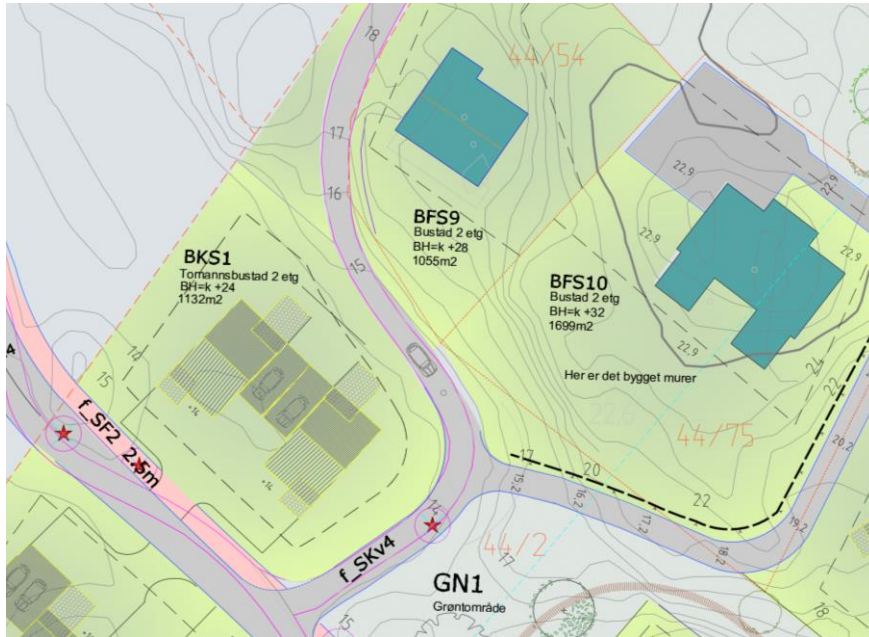
Utnyttingsgrad BFS

BRA bergenes ut i frå byggenes etasjar + parkering/garasje/carport (50m²) x 100/ tomten.

BRA bustad = max.300 m².

8.3.2 Konsentrert småhusbustader – BKS1

1 tomannsbustad BKS1 (2 einingar).



Tomannsbustad BKS.

Utnyttingsgrad BKS

BRA bergenes ut i frå byggenes etasjar + parkering/garasje (50m²) x 100/ tomten.
BRA bustad = max. 250 m².

8.3.3 Leilegheitsbustader/blokkbustader - BBB1

BBB1: 17 leilegheiter med felles carport.



Utnyttingsgrad BBB1

BYA er beregnet ut i frå byggens fotavtrykk + parkering/garasje (1000m²) x 100/ tomten.

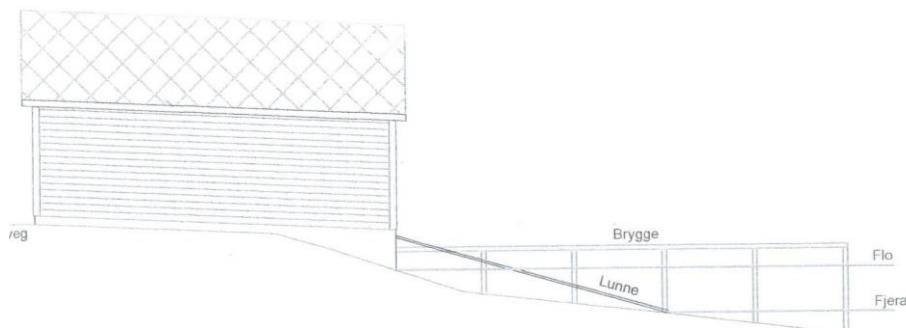
BBB1:

Byggenes 1 etg + 2 etg += max 2000m²

BRA (BB) = 220m²+560m² x 100/3996m²= 70%

8.3.4 Felles sjøbodar/badehus BUN1

I forslaget til reguleringsplanen er den sørlige delen av strandsona sett av til sjøbodar/badehus med kaifront/brygge. Naust er vist som 8 meter langt x 5 meter bredt. Det er regulert inn 4 nye sjøbodar med bryggje . Det kan til retteleggjast for opptrekk av båtar til naust. Se skisser under.



Ide skisse sjøbodar.

8.3.4 Privat uteoppholdsareal

Det stilles krav om minimum 7 m² privat uteoppholdsareal i BBB1, BKS1 og BFS.

8.3.5 Sol tilhøve

De nye bustadene får svært gode sol tilhøve frå morgon til sen kveld. Områda ligg vest vendt.

8.3.6 Parkering

Det leggas til rette for felles parkeringsplass for BBB1 for ca. 27 plasser.

8.3.7 Renovasjon/boss

For BSF og BKS1 og BBB1 leggas det til rette for felles areal for avfall. Dette vert sikra gjennom regulerings føresegnene. Det skal etablerast postkassestativ innanfor same areal.

8.3.8 Leikeplass

Planforslaget vidare fører de areal- og kvalitetskrav som er fastsatt i kommuneplanens arealdel knytas til felles uteopphaldsareal. Dette medfører at det skal etablerast minimum 25 m2 felles uteopphaldsareal per buening. For BF stilles det krav om 50 m2 felles uteopphaldsareal. Det leggst til rette for 2 leikeplassar.

Leikeplassen

I planområdet er det plassert 4 felles leikeplasser. Disse anbefalast utstyrt med bl.a. sandkasse, disse, rutsjebane og bord med benker.

Leikeplassen skal ha følgjande kvaliteter:

- Areal skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.
- Gode sol forhold.
- God utforming og materialbruk
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA.
- Tilfredsstillende krav om universell utforming.
- Areal skal ikkje være brattare enn 1:3 og smalare enn 10 meter.

8.4 Trafikkareal

Kjøreveg (SKV)

Offentleg køyrevegar o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV10. F_SKV3-f_SKV9 er felles adkomst vegar inn i bustadfeltet.

Fortau (SF)

Offentlig og felles fortau o_SF1, f_SF2 og f_SF3.

Møteplasser (M)

Langs eksisterande veg er det lagt inn 8 møteplassar. Nokre av møteplassane er heilt eller delvis eksisterande. Desse møteplassar vert tilpassa nytt fortau.

Kai (Sk)

Kai/bryggje der ein kan legge til med båt. SK1 og Sk3 er privat og Sk3 er felles.

8.5 Stiar og køyrbar gangveg

Det kan etablerast stiar mellom bustader, leikeplassar og køyrbar gangveg til felles sjøbodar/badehus. Stiar skal binde saman områder samt fungere som snarveger.

8.6 Naturområde-Grønstruktur (GN)

Naturområde-Grønstruktur er grønbuffer mellom bustader i planområdet. Eksisterande vegetasjon takast vare på. Området skal være ope for ålmenn ferdsel og bruk. Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar naturopplevinga i området, som samlingsplassar, stiar og benkar.

8.7 Friluftsområder (LF)

Friluftsområder mot sjø og mellom bustads områder. LF områder med særskilt fokus på friluftsliv. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet. Det kan etablerast enkle tiltak som fremjar friluftslivet i området, som samlingsplassar, stiar og benkar. Området skal være ope for ålmenn ferdsle og bruk.

8.8 Vatn og avløp

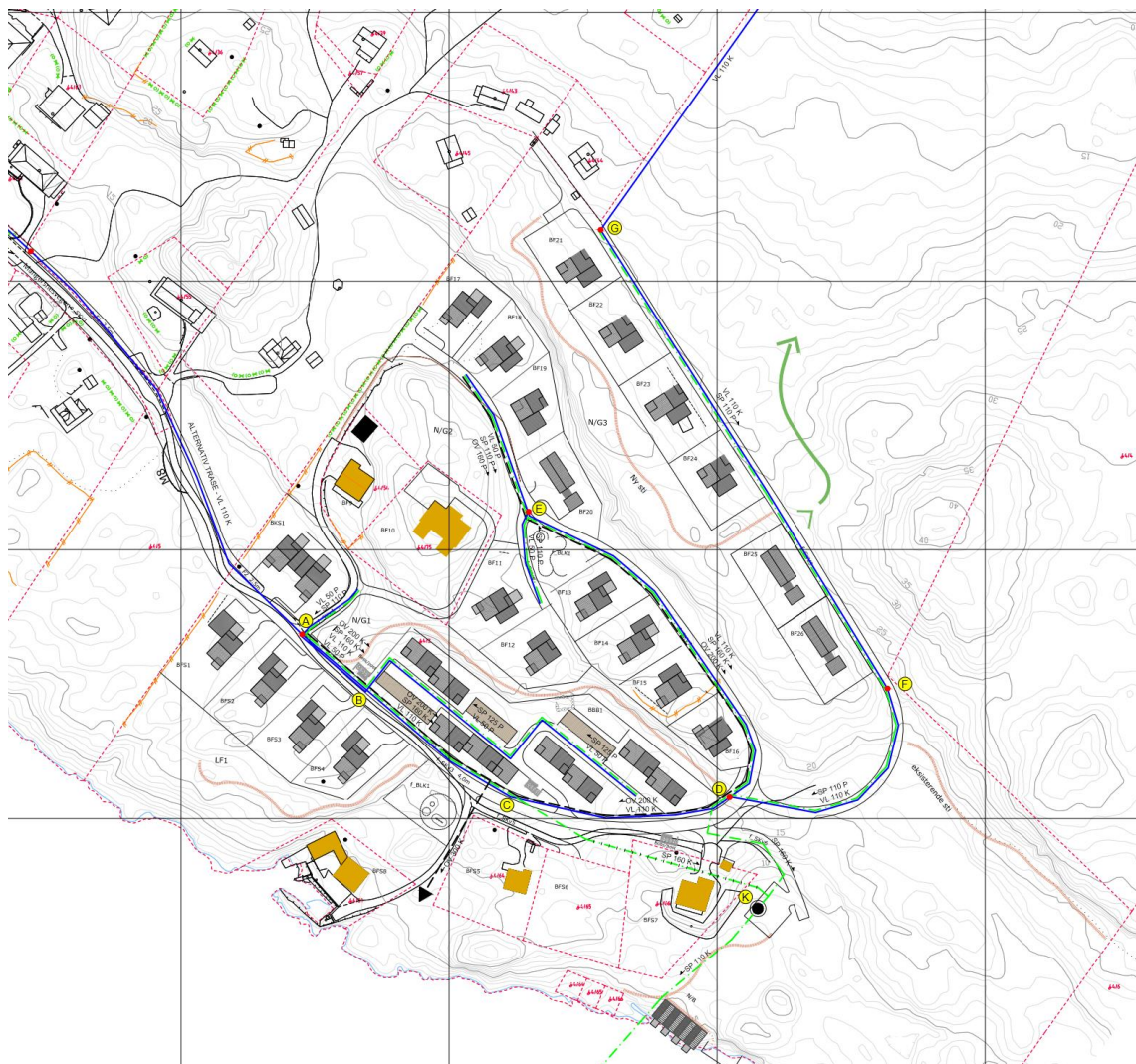
Det er utarbeidet VA rammeplan som er vedlagt planforslaget. Denne skal leggas til grunn for utbygginga jf. Regulerings føresegner.

Ø160mm vassleidning knytast til kommunalt nett i Prestmarkvegen og leggjast som sjøleidning på tvers av Nesvatnet. Vidare kryssar leidningen terreng aust for private hytteeigedomar gnr. 44 bnr. 44, 46 og 48 fram til ny veg i bustadfeltet (pkt. H-G).

Ø160mm leidning leggjast fram til vassverkskummar ved punkt F, D og A. Til vassverkskum punkt E leggjast ø110mm leidning.

Som alternativ trase for hovudvassleidning mellom pkt. G og Prestmarkvegen kan leidning leggjast i Mangersnesvegen, vest for planområdet, frå vassverkskum i punkt A. Frå Nesvågen leggjast sjøleidning på tvers av Nesvatnet, fram til Prestmarkvegen. Denne leidning kan og forsyna bustadar langs Mangersnesvegen med vatn og gir uttak for brannvatn. Se vedlagt va rammeplan.

Det etablerast eit spillvassanlegg for bustadfeltet, men reiseanlegg som slamavskiljar og utslepp i Mangersfjorden.



8.9 Universell utforming

Leilegheitsbygget i BBB1 vil ha krav om heis og som følgje vert det krav om tilgjengelige bueiningar jf. TEK 10 § 12-2.

9. KONSEKVENSAAR AV PLANFRAMLEGGET

9.1 Overordna planer og vedtak

Bustadområdet er vesentleg i samsvar med kommuneplanen bortsett frå eit mindre område i nordaust.

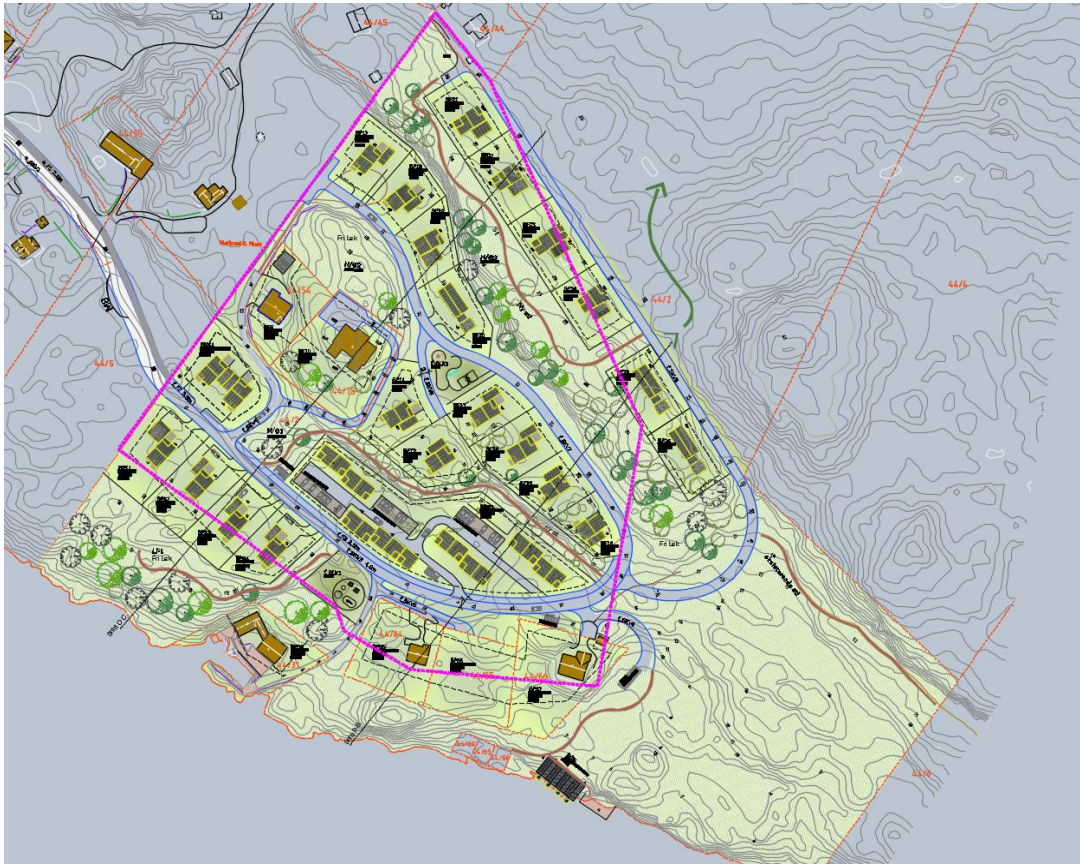
Område i nordaust som er satt av til LNF i kommunedelplanen er på ca. 21 dekar og ein ønsker å regulere ca. 8,6 dekar av dette til bustader, leik, reinseanlegg og felles naust/ badehust.

Nye bustader nordaust er godt tilpassa landskapet med lite/ingen skjeringar og fyllingar, og vert ikkje noko meir eksponert frå sjø enn resten av planområdet. Bustadene vil hovudsakleg liggje i daldraget. Koller og høydetrug har ein ivarettatt på best mogleg måte.

Ein har i heile planområde tilrettelagt for gjennomgåande større naturområder og friluftsområder med stiar som vert positivt til rekreasjon for bustadene og nærområde. Naturområda og friluftsområda vil lede vidare til større friluftsområder i nord, aust og sør.



Område vist med gult er satt av til bustader i kommuneplanen.



Lagt inn (rosa) linje fra kommuneplanen inn på illustrasjonsplan.

Det er små avvik fra kommuneplanen, i nordaust (vei tre boliger) , sørvest (deler av bustadtomter) og sørøst (felles naust/badehus). Avgrensinga frå kommuneplanen er grovt tegnet i . Ved ein nærmare vurdering vil ein justert grense mot nordvest/sørvest vere ein meir naturleg avgrensning. Som vist på illustrasjonsplan og snitt vil bustader og veg liggje godt i terrenget og vert lite eksponert. Bustader i nordaust vil liggje bak høgdedraget og titte over kanten.

Felles sjøbodar/badehus med kai ligg i det uregulerte område. Dette vert eit felles samlingstad og vil skapa liv -aktivitet ved sjøkanten som er svært positivt for bustadsområdet.

9.2 Estetikk

Nye bustadar skal utformas med god materialbruk og høg arkitektonisk kvalitet. Det oppnås da ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjevnad og fjernverknad. Ved søknad om rammeløyve skal det også sendes inn en smala overordna plan for arkitektonisk utforming.

9.3 Landskap

Landskapet er småkupert og eksponert mot sjøen. Området sin topografi tilseier at det vert mogleg å byggje ut området utan dominerande skjeringar og fyllingar. Nye bustader vert tilpassa landskapet i planområdet slik at det vert minst mogleg terrenginngrep .

9.4 Konsekvensar for naboar

Nye bustader vil i liten grad øydelegge naboanes kvalitetar. Planen vil ikkje få konsekvensar for utsikt og sol tilhøve. Tiltaka i planen vil kunne skapa noko trafikkvekst gjennom tilkomstvegen til Mangersnes. Ny utbygging vil medføre tilflytting til Alver kommune som igjen vert med på å skape nye arbeidsplassar i kommunen. Det vil igjen auke behovet for skular, sykeheim, barnehagar, butikkar og fritids aktivitetar m.m. Alt dette er svært positivt for Radøy kommune.

9.5 Trafikktilhøve- og parkeringsforhold

Det vert noko auka i biltrafikk langs kommunal veg inn til planområdet ved etablering av nye bustader. Det vert etablert nye møteplassar og fortau langs tilkomstvegen til planområdet og fortau internt i planområdet. Parkering vert i dagen eller i garasjar /carport.

9.6 Kulturminner

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for kulturminner i planområdet. Hordland Fylkeskommune har utført arkeologiske registreringar. Etter gjennomgang har dei definert funnområda men desse er ikkje automatisk freda kulturminner. For planarbeidet vil funna ikkje ha noko praktisk innverknad, og dei har derfor ikkje vesentlege merknad til planen i høve til automatisk freda kulturminne. Rapport frå utført arkeologiske registreringar ettersendast til Radøy kommunen.

9.7 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for friluftaktivitetar, naturområder, barn og unges interessa. I planarbeidet er det lagt til grunn sterk vektning av barn og unge sine interessa . Det er regulert inn ca. 2 daa leikeområde som har fått fordelaktige lokalisering i høve til tilgjenge og sol tilhøve. Mellom bustadfeltane er det større friluftsområder, naturområder som barn kan bruke til fri lek. Frå f_Sv6 kommer ein innpå eksisterande sti system. Planområdet ligg i utgangspunktet særst høveleg til når det gjeld friluftaktivitetar, då ein grenser til LNF-område på fleire kantar.

9.8 Vurdering jamfør Naturmangfaldslova

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

I planarbeidet har ein nytta viktige informasjonskjelder som naturbase, arts karta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekket konflikter mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar i forslag til forskrift. Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt og registrert kjent lokal kunnskap.

9.9 Tilhøve til strandsona, badehus/sjøbod

Det etablerast felles sjøbod/badehus med kai/bryggje som vert felles for bustadfeltet. Dette vert positivt for bustadområdet og vil ikkje gje negative konsekvensar for strandsona. Strandsona vert aktivert og tatt i bruk. Dei kan bade, fiske, grille ect. og leggje til med båt.

Tiltaket vil ikkje få konsekvensar for friluftsområdet, landbruk og naturmangfald. Det er ikkje verdifullt landskap, eller truede artar i området som blir påverka av tiltaket.

Det er ikkje verdifulle kulturmiljø/eller kulturminne i området.

Tiltak er ikkje lokalisert innanfor et eksisterande, foreslått eller midlertidig verneområde

Tiltaket gir ikkje økt fare for flom eller rasfare. Arealbruken vil ikkje utløyse krav om KU.

9.10 Privat og offentlig servicetilbod

Nye bustader i planområdet vil auke behovet for privat og offentlig servicetilbod.

Radøy kommune har god dekning både på skule og barnehage.

Privat servicetilbod er gjennomgåande godt på Manger. Planframlegget vil ikkje få direkte positive eller negative konsekvensar for desse.

9.11 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhet er omtalt i planskildringa. I dette tilfellet er det ingen tiltak i forbindelse med støy som skal vurderast. Rasfare: Snitt kan konkludera med at det ikkje er spesiell rasfare i planområdet.

Havnivåstigning: Område i strandsona vil bli påverka ved ei framtidig havnivåstigning. Det er ikkje bustader i strandsona men det er naust/badehus med kai.

9.12 Infrastruktur (veg/vann/avløp, el - anlegg etc.)

Eksisterande infrastruktur vil delvis være tilstrekkeleg til å bære økt belastning som følge av tiltaket.

Møteplassar, nytt fortau og utbering av eksisterande kommunal veg vert utført. (Se rekkje følgjekrav i føresegner), og nye vegar og fortau inn i planområdet etablerast saman med vatn og avløp .

9.13 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen

Det er ikkje venta at planforslaget vil føre til juridiske konsekvensar for kommunen utover eit vanleg reguleringsplan framlegg. Det er ikkje kjennskap til servituttar, heimlar eller liknande som kan føre til konsekvensar for planforslaget.

9.14 Byggeperioden

I byggeperioden vert anleggsmaskinane værande i planområdet . Det vert lite utkøyningar av massar sidan det vert meir eller mindre massebalanse. Dersom noko overskytande massar vert desse brukt i planområde.

10. MEDVIRKNING

Reguleringsarbeidet vert varsla etter krava i plan- og bygningsloven. Merknader er opp summert og kommentert i vedlagt merknadsdokument.

I tillegg har det vært nær dialog mellom forslagsstiller og undervegs møte med kommunen samt oppfølging på mail og telefon med kommunen.

11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planframlegget for Mangerneset i Alver kommune tilrettelagt for nye bustader på Alver.

Planframlegget er hovudsakleg i samsvar med overordna plan. Ein har vore opptatt av å ta vare på grønstruktur-naturmark i planområde og etablert naturlege stiar som knytt dei ulike bustadområda saman.

Bustader og vegar er på best mogleg måte tilpassa terrenget slik at ein får minst mogleg skjeringar fyllingar og murar.

Kolbings punkt til eksisterande sti system vert tatt vare på slik at ein kjem seg lett ut i turterreng i nærområdet. I tillegg er det tilrettelagt med gode ute og opphaldsareal.

Det til retteleg for møteplassar, fortau, utbering av kommunal veg og felles fortau internt i feltet for å sikre mjuke trafikkantar.

Manger er hovudsakleg prega av sprett einebustader og planen legg opp til å gje tilbod om både einebustader, rekkjehus, tomannsbustader og leilegheitsbygg. I tillegg er det regulert inn felles plass for sjøbod /badehus/kai i planområdet.

Dei nye bustader vert eit positivt tilskot i området.