

# 1 Innspel til kommuneplanens arealdel – Nystykket og Kjebogen

Innspel for egedomen 445/10, Alver kommune

## 1.1 Nøkkelopplysningar om forslagsstillar og egedomen

Kommune	Alver
Gardsnr./bruksnr.	Gardsnummer 445, bruksnr. 10
Forslagsstillar	Granit Radøy AS
Plankonsulent	Arkoconsult AS
Grunneigar	445/10: Granit Radøy AS
Gjeldande føremål i kommuneplan	Næringsbygningar (1300), friområde (3040), LNFR-areal (5100), bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)
Forslag til nytt føremål	Næring, bustad, hamn
Areal på området	Forslag til nye arealføremål: om lag 152,95 daa

## 1.2 Bakgrunn for innspelet

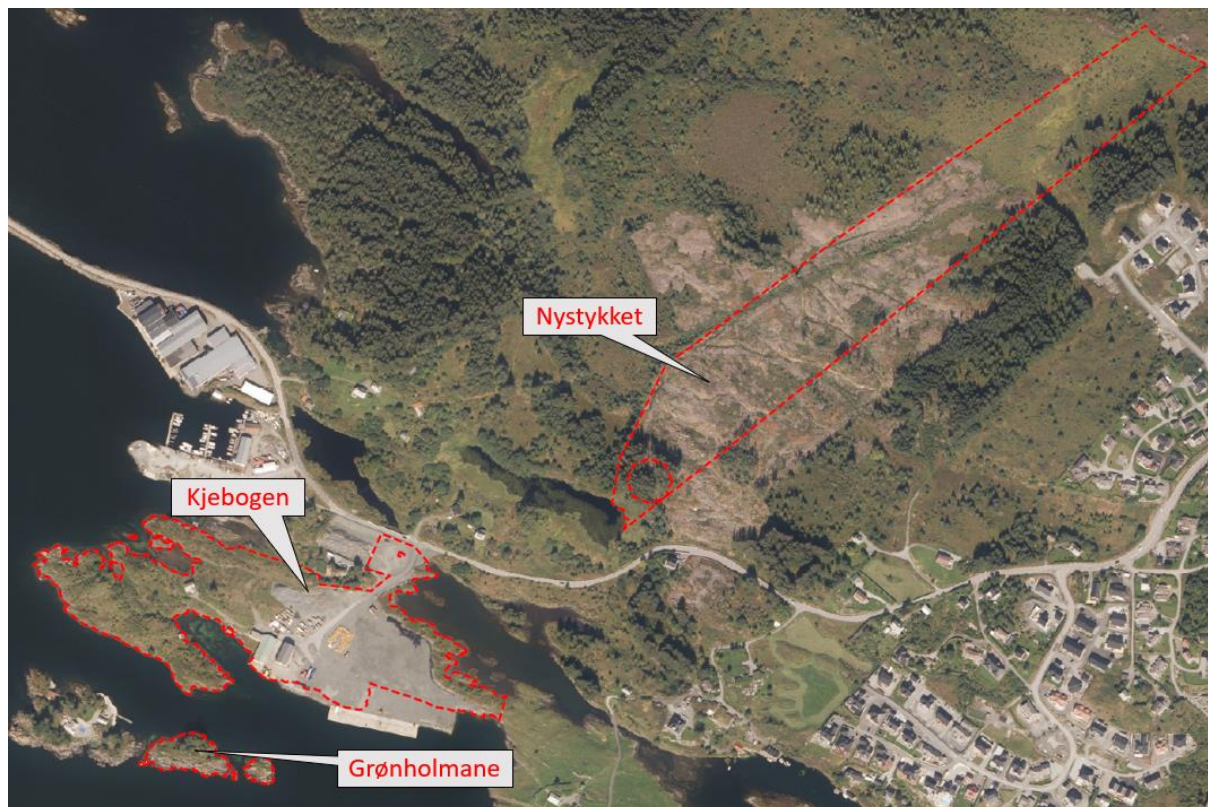
Innspelet tek for seg egedomen gbnr. 445/10. Innspelet er todelt. Den eine delen tek for seg ein vidareutvikling av industriområdet ved Kjebogen. Ein ynskjer her å omregulere noko sjøareal til hamn, og deler av Grønholmane til næring. Den andre delen av innspelet tek for seg ein utvikling av eit nytt bustadområde i den vestlege delen av Manger.

## 1.3 Om området

### 1.3.1 Lokalisering og dagens bruk av området

Områda ein ynskjer omregulert er lokalisert Radøy i Alver kommune. Området ligg vest for Manger sentrum, og avstanden til sentrum er om lag 1-2 km (i luftlinje).

Egedomen består av totalt 9 teigar. Figur 1 viser egedomen med stipla linje. Den største av teigane har eit areal på om lag 82,9 daa, og består av utmark/naturområde. Denne delen av egedomen vert i innspelet referert til som Nystykket.



Figur 1: Heile eigedomen gbnr. 445/10 er markert med raud stipla linje. Ortofoto er frå 2020. Innspelet omfattar berre deler av eigedomen.

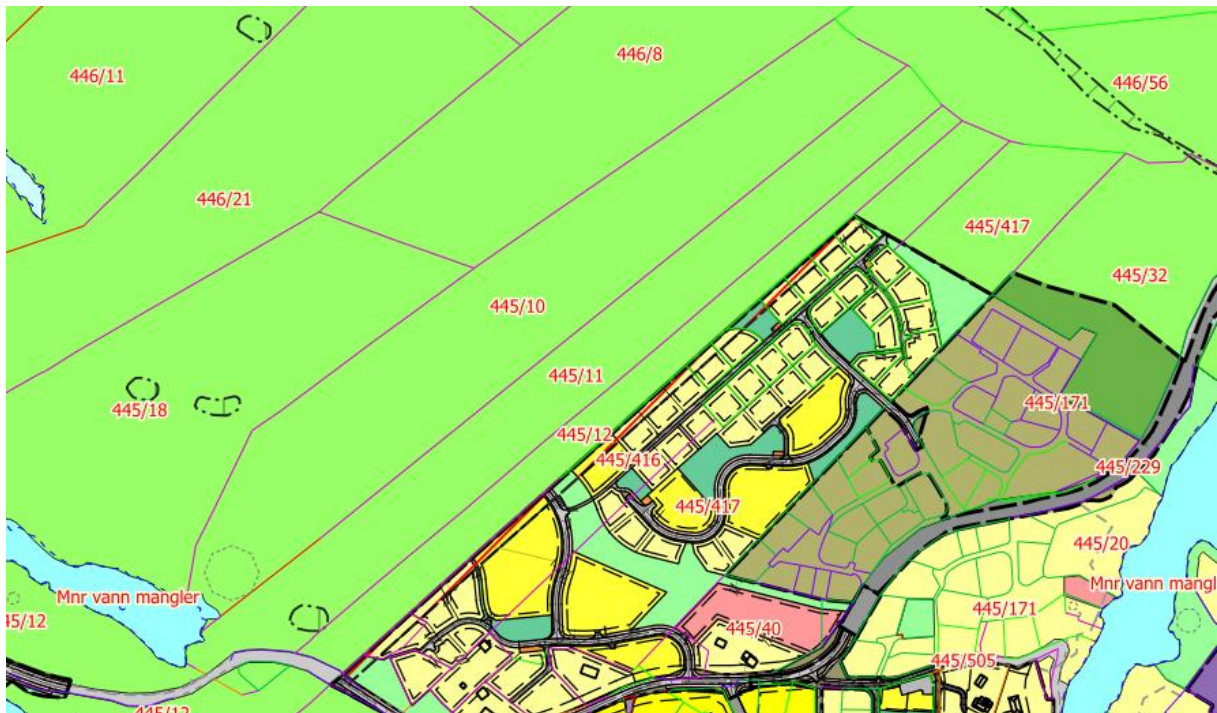
Den nest største av teigane har eit areal på om lag 60,7 daa. Denne delen av eigedomen vert i innspelet referert til som Kjebogen. Kjebogen nyttast i dag til næringsverksemda til Radøygruppen AS. Store delar av teigen vart regulert med ein detaljreguleringsplan i 2017 (*reguleringsplan for Manger Industriområde, Kjebogen, planID: 12602015000200*). Reguleringsplanen omfatta også deler av sjøareala, som vart regulert som hamn.

Innspelet gjelder også for den delen av Grønholmane som tilhøyrar gbnr. 445/10. Grønholmane består av 3 større holmar, i tillegg til nokre mindre (<40 kvm). To av dei større holmane tilhøyrar gbnr. 445/10. Begge holmane er ubebygde, og består av berg og noko vegetasjon.

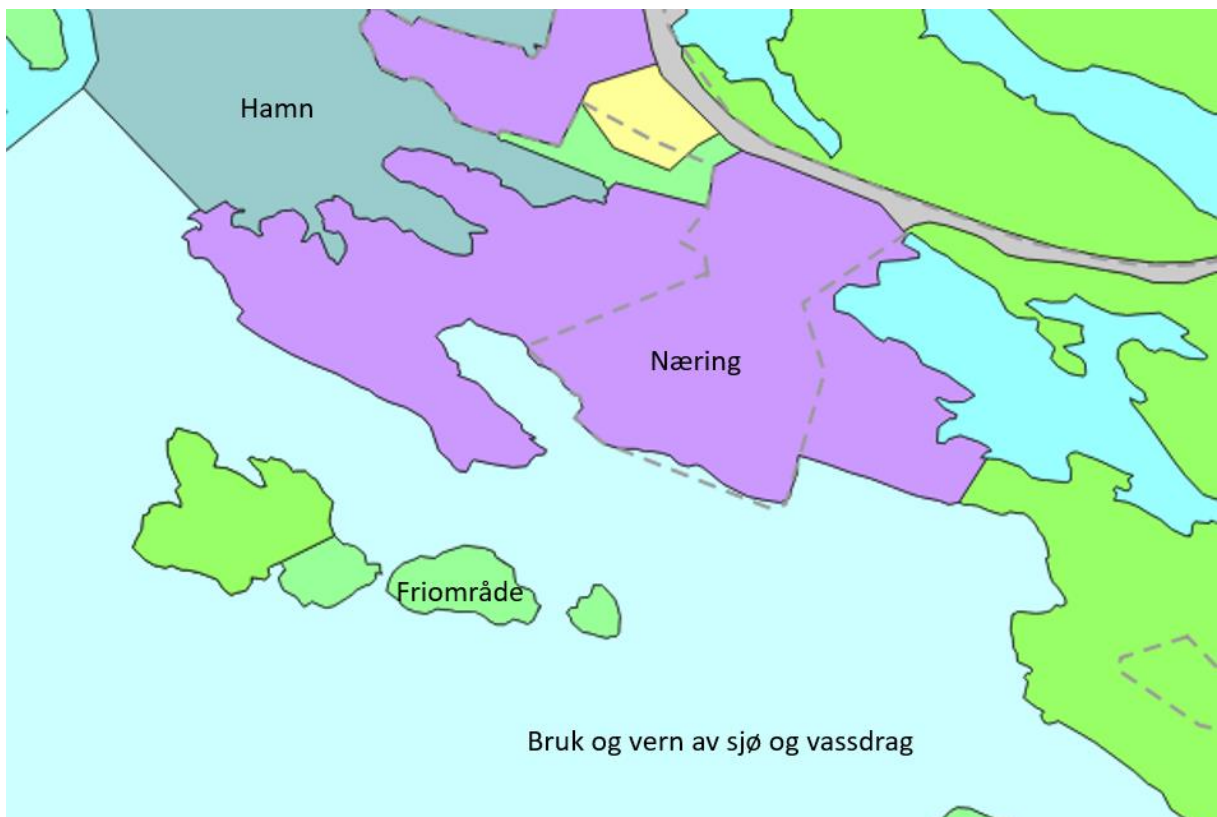
### 1.3.2 Gjeldande planstatus

Eigedomen ligg i tidlegare Radøy kommune. Alver kommune har ikkje utarbeidd ei ny kommuneplan etter samanslåinga ved årsskifte 2019/20. Kommuneplanen for Radøy kommune, som no har status som kommunedelplan (KDP) i Alver kommune, vert derfor gjeldande.

Nystykket er regulert som *LNFR-areal* (5100) i gjeldande KDP. Kjebogen er regulert som *næringsbygningar* (1300), medan sjøarealet i tilknytning til Kjebogen er regulert som *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner* (6001) i gjeldande KDP. Grønholmane er regulert som *friområde* (3040). Kjebogen og delar av sjøarealet er som nemnt innleiingsvis regulert gjennom reguleringsplanen for Manger Industriområde, Kjebogen (figur 4). Sjøarealet er regulert som hamn i reguleringsplanen.

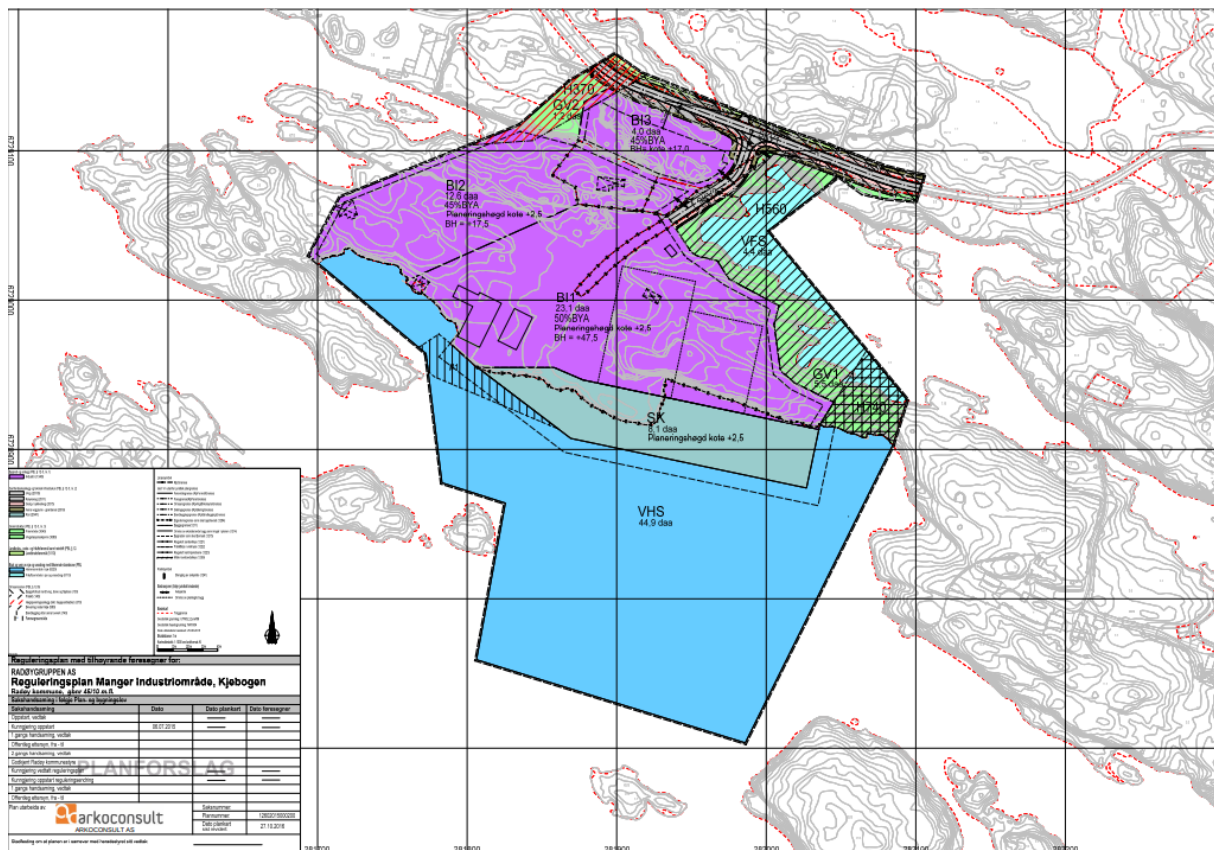


Figur 2: Kartutsnitt henta frå Nordhordlandskart.no. Kartutsnittet viser gjeldande KDP og reguleringsplanar i område rundt Nystykket. Nystykket er regulert som LNFR-areal.



Figur 3: Kartutsnittet er henta frå nordhordlandskart.no. Kartutsnittet viser gjeldande KDP ved Kjevogen.





Figur 4: Reguleringsplanen for Manger Industriområde, Kjevogen.

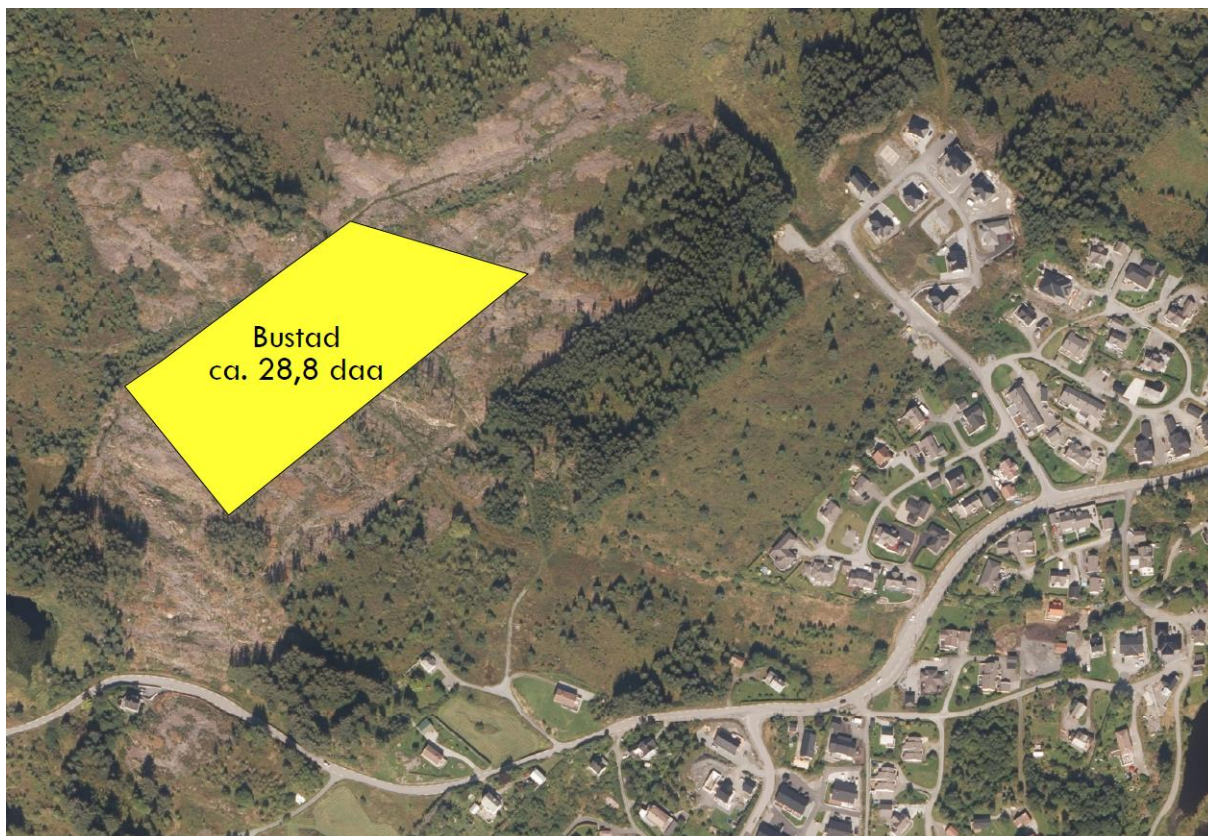
### 1.3.3 Tilgrensande område

Nystykket er omgitt av naturområde. Ein finn ein kombinasjon av skog, myr og hogstfelt i områda rundt Nystykket. Aust/søraust for Nystykket, om lag 100 meter frå gbnr. 445/10, finn ein det regulerte bustadområde Langhøyane (sjå figur 5). Bustadfeltet er regulert med ein kombinasjon av frittliggande og konsentrerte bustader, og er under opparbeiding. Det er også regulert areal til ein barnehage i tilknytning til bustadfeltet.

I reguleringsplanen for Langhøyane er vegarealet (KV05) avslutta slik at ein kan leggje opp til ein fortsetjing av vegen til nye bustadområde innafør gbnr. 445/10. Dette vil vere ein naturleg tilkomst til gbnr. 445/10, men det krev at eigedomane gbnr. 445/11 og 445/12 kryssast.







Figur 6: Forslag til nytt arealformål. Deler av Nystykket vert foreslått regulert bustad.

### **Kjebogen og Grønholmane – næring og hamneføremål**

Forslag til **nye** arealformål ved Kjebogen vist i figur 7. I tillegg ynskjest gjeldande næringsføremål ved Kjebogen vidareført. Gjennom innspelet ber ein om følgande:

- 1) Sjøarealet ved Kjebogen og Grønholmane vert foreslått regulert som hamn (2040). Deler av sjøarealet som vert inkludert i innspelet er regulert som hamn gjennom reguleringsplanen for Manger industriområde, Kjebogen, slik at det vert samsvar mellom reguleringsplanen og KPA. Det vil vere hensiktsmessig at dette arealet vert regulert som hamn også i KPA. I tillegg legg innspelet opp til ein utviding av hamneområdet. Hamneformålet er i nord avgrensa mot hamneområdet som ligg inne i gjeldande KDP, slik at ein får eit samanhengande hamneområde.
- 2) Den delen av Grønholmane som ligg innafor gbnr. 445/10 vert foreslått regulert som næringsbygningar (1300).
- 3) Næringsføremålet ved Kjebogen, som ligg inne i gjeldande KDP, ynskjest vidareført i ny KPA.



Figur 7: Forslag til nye arealføremål. Grønholmane vert foreslått regulert til næringsbygningar, medan sjøarealet er foreslått regulert til hamn. I tillegg er det ynskjeleg at gjeldande arealføremål (næring) vidareførast ved Kjevogen.

#### 1.4.2 Utbyggingspotensiale og omfang

##### **Nystykket – bustad**

Det er ikkje lagt nokon konkrete planar for ein utbygging per dags dato, men ein ser for seg at området kan byggast ut med ein variert type busetnad. I tillegg må det etablerast tilhøyrande infrastruktur som veg og VA, og settast av areal til leik og friområde. Detaljar rundt ein eventuell utbygging i området må avklarast og løysast gjennom ein reguleringsplan.

##### **Kjevogen og Grønholmane – næring og hamneføremål**

Formålet bak utvidinga av hamneformålet er og næringsområdet er å forenkle tilkomsten for båtar i området. Grønholmane gjer at tilkomsten for båtar til regulert kai ved Kjevogen er forholdsvis trong. Ved å regulere næringsformål ved Grønholmane, ser ein for seg at ein kan legge til rette for etablering av kai også her. Dette vil forenkle tilkomsten for større båtar/skip. Det er ikkje lage nokon konkrete planar for utforminga eller dimensjonen av ein slik kai.

## 1.5 Vurdering av byggeområde

### 1.5.1 Vurdering av behovet

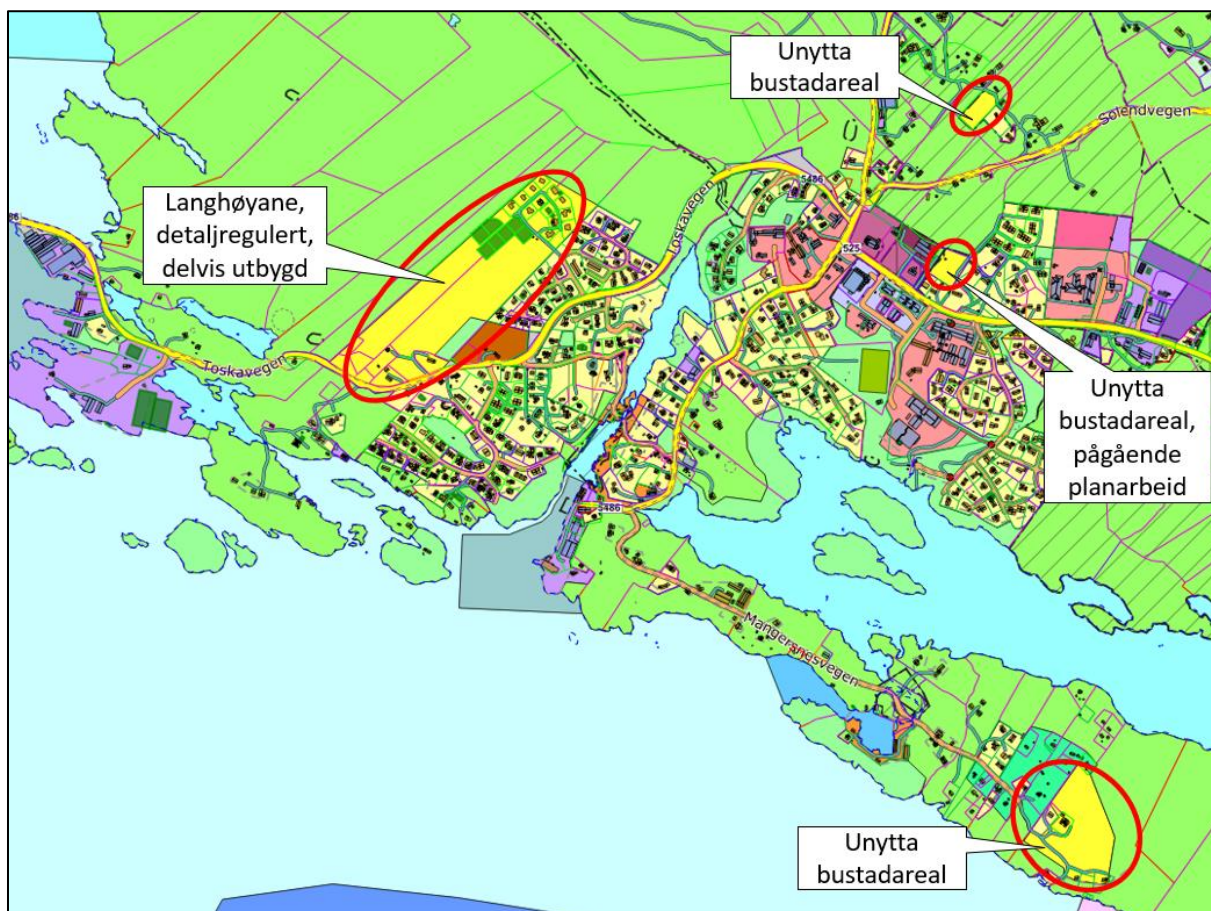
##### **Nystykket – bustad**

Det er ikkje kjennskap til at areala som vert foreslått til bustadføremål har vore regulert som dette tidlegare.



Når det gjeld øvrig areal med same formål, finn ein nokre område rundt Manger som er sett av til bustad, og som har ledig kapasitet. Desse er vist i figur 8. Med unntak av Langhøyane, ligg desse områda om lag 1,5-2 km unna Nystykket. I tillegg til desse områda, finn ein enkelttomter med ledig kapasitet for fleire bustader rundt Manger. Det er ikkje sett av ytterlegare areal til framtidig bustad i gjeldande KDP i den vestlege delen av Manger, utover arealet som er regulert ved Langhøyane.

Manger er i planprogrammet for ny kommuneplan definert som eit av lokalsentra i Alver kommune. Dersom ein skal leggje til rette for vidare vekst i Manger sentrum, ser ein også behovet for at det vert sett av areal til nye bustadområde.



Figur 8: Oversikt over unytt bustadareal i gjeldande KDP.

### **Kjebogen og Grønholmane – næring og hamneføremål**

Behovet for utvidinga av arealføremålet er knytt til eit ynskje om å utvide eksisterande næringsverksemd i området. Områda som vert foreslått regulert til industri og hamneområde ligg i tilknytning til industriområdet på Kjebogen. Det er ynskjeleg at sjøområda i tilknytning til industriområda vert regulert som hamneområde i KPA. På denne måten kan ein leggje til rette for at båtar kan leggje til også utanfor Grønholmane.



### 1.5.2 Er arealet egna for utbygging?

#### ***Nystykket – bustad***

Området som vert foreslått regulert til bustad ligg om lag 1,5 km unna Manger sentrum. Området ligg såleis i gangavstand til Manger sentrum, kor ein finn barnehage og skule, butikkar, idrettsanlegg, kommunehus, møteplassar, helse m.m. Det er etablert gang/sykkelveg langs fv. 5486, mellom Selfallet og Manger sentrum. Vidare ligg området i kort avstand frå brannvesen og helsetenester (Manger sentrum), medan nærmaste politistasjon er i Knarvik, i overkant av 20 km unna.

Området er ubebygd, og det er såleis ikkje etablert infrastruktur som veg og VA i området per no. Ved ein utbygging i området bør ein sjå på moglegheita til å kople seg på eksisterande infrastruktur ved Langhøyane. Ein detaljregulering av område vil sikre trafikksikre løysingar for både gåande, syklende og køyrande.

Terrenget er generelt slakt, med nokre småkuperte område. Kartlagt bratthet ligg stort sett mellom 0-15 grader. Ein finn også nokre brattare område, der helninga er opptil 22 gradar. Det er ikkje registrert aktsemdområde for jord- og flaumskred, steinsprang, snøskred eller flaum innafor området. Radonaktsemd er ifølgje NGU sine kart i hovudsak moderat til låg. Ein mindre del av området er kartlagt med usikker radonaktsemd (NGU, 2022).

Området ligg i sin heilskap under marin grense, altså i eit område kor ein potensielt kan finne marin leire. Ifølgje NGU sine kart består grunnen i området av bart fjell. Denne kategorien nyttast for område som stort sett manglar lausmasser, der meir enn 50% av arealet er fjell i dagen (NGU, 2022).

Det går ein høgspenlinje gjennom den aktuelle eigedomen (distribusjonsnett 22 kV) (NVE, u.d.). Denne må takast omsyn til ved ein utbygging av området. Det kan enten vere aktuelt å flytte denne, eller leggje til rette for ein nedgrave løysing. Dersom ein ikkje legg opp til endringar i lokalisering, må det leggjast inn ein omsynssone rundt høgspenlinja.

Området ligg i sin heilskap utanfor støysona langs fylkesvegen (Statens Vegvesen, 2022). Nærmaste industriområde er Kjobogen, og det er ikkje andre støykjelder i nærområdet.

#### ***Kjobogen og Grønholmane – næring og hamneføremål***

Som nemnt, nyttast Kjobogen i dag til industriføremål. Eigedomen er delvis planert, delvis bebygd og tilrettelagt med infrastruktur. Avkøyrsla frå Kjobogen til fylkesveg er regulert gjennom planen for Manger Industriområde, Kjobogen. Avkøyrsla er regulert i samsvar med handbok N100, og her er også teikna inn frisktsoner. Det er regulert gangveg heile vegen mot Manger sentrum, med unntak av eit strekk på om lag 280 meter. Detaljplan for ny veg med fortau for dette stekket er under arbeid. Nærmaste brannvesen og helsehus er lokalisert i Manger, medan nærmaste politistasjon er i Knarvik.

Terrenget i området er generelt slakt, og det er ikkje store høgdeskilnadar innafor området. Det er ikkje registrert aktsemdområde for jord- og flaumskred, steinsprang, snøskred eller flaum innafor området. Grønholmane og strandlinja langs Kjobogen ligg innafor

aktsemdområde for stormflo, men utover dette er det ikkje registrert flaumfare i området (NVE, 2022).

1.5.3 Er arealet/tiltaket i konflikt med viktige verneinteresser og/eller kvalitetar?

#### **Nystykket – bustad**

Den aktuelle delen av eigedomen består av naturområde. Det er ikkje etablert busetnad innafor området. Det er ikkje registrert verneområde eller inngrepsfri natur innafor eller i umiddelbar nærleik til området. Det er heller ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse innafor eller i umiddelbar nærleik til området. Det er ikkje registrert framande artar ved området.

Det er ikkje vist elvar eller bekker i karta over området. Eigedomen grensar til Kjevatnet. Kjevatnet er kartlagt som naturtypen *middels kalkrik innsjø* i Miljødirektoratet sitt kart *Naturbase* (Miljødirektoratet, 2022). Naturtypen er gjeve verdien *viktig*. Ved Kjevatnet er det også registrert fleire raudlista artar, som grønfink (VU), granmeis (VU), vannrikse (VU), sandsvale (VU), fiskemåke (VU), snadderand (NT), tjeld (NT), storskarv (NT), stær (NT) og rødstilk (NT) (Artsdatabanken, 2022). Kjevatnet ligg ikkje innafor området som vert omfatta av innspelet, men ved ein eventuell utbygging må ein syrgje for at nye tiltak ikkje har ein negativ verknad på naturmiljøet ved innsjøen.

Det er ein turløype som kryssar eigedomen. Turløypa er ein del av det kartlagde friluftsområdet Skageneset, som er registrert som eit svært viktig friluftsområde (Miljødirektoratet, 2022). Ved ein eventuell utbygging må ein ivareta tilkomst til turløypa.

Området som vert aktuelt for bustader er i sin heilskap kartlagd som skog i NIBIO sine kart over arealtypar (NIBIO, 2022). Ein ser likevel frå flyfoto at skogen er rydda i nyare tid, og et eigedomen såleis består av open mark. Det er ikkje kartlagt myr innafor området som vert aktuelt for bustadfelt.

Det er ikkje registrert kulturminne eller SEFRAK-registrerte bygg innafor eigedomen.

#### **Kjebogen og Grønholmane – næring og hamneføremål**

Sjøarealet ligg i randsona av eit lokalt viktig gytefelt. I forbindelse med planarbeidet for Manger Industriområde, Kjebogen, vart verknaden av planarbeidet for gytefeltet vurdert. Ein kom den gang fram til at konsekvensen av planarbeidet overfor gytefeltet var lite negativ (Torgersen & Mikkelsen, 2015).

Deler av arealet som vert foreslått regulert som hamn ligg i randsona av den kartlagde naturtypen *større kamskjelførekostar* (Miljødirektoratet, 2022). Den kartlagde naturtypen har eit areal på i overkant av 38 500 daa, og innspelet overlappar berre med ein mindre del av randsona til naturtypen. Ein kan basert på dette ikkje sjå at ein omregulering i samsvar med innspelet vil ha ein nemneverdig verknad på naturtypen.

Det er ikkje registrert verneområde, inngrepsfri natur eller kulturlandskap innafor området. Det er ikkje registrert truga artar innafor området som vert omfatta av innspelet, men det er registrert nokre truga fugleartar (ærfugl, taigasædgås, fiskemåke, storspove, makrellterne,



grønfink, sandsvale og rødstilk) i nærområdet. Det er ikkje registrert framande artar i området (Miljødirektoratet, 2022).

Det er ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse innafor området som omfattast av innspelet. Brupollen, som ligg like ved Kjevogen, er eit viktig funksjonsområdet for fleire fugleartar, deriblant nokre truga artar. Brupollen ligg ikkje innafor området som vert omfatta av innspelet, men ved ein eventuell utbygging må ein syrgje for at nye tiltak ikkje har ein negativ verknad på naturmiljøet i området.

Grønholmane er kartlagd som friområde i gjeldande kommunedelplan, men det er ikkje noko registrert friluftsområde her.

Kjevogen er kartlagd med arealtypene open fastmark, bebyggd og innmarksbeite. Det er ikkje kartlagt skog eller myr i området (NIBIO, 2022).

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i området (Miljødirektoratet, 2022). Eit naust ved Kjevogen er SEFRAK-registrert. Dette naustet ligg innafor området som er regulert som næring i gjeldande KDP.

1.5.4 Er arealet ei utviding av allereie utbygd areal?

#### ***Nystykket – bustad***

Det er ikkje bustader å finne innafor egedomen per dags dato, men egedomen ligg i nærområdet ved bustadfeltet Langhøyane. Dette bustadfeltet er ikkje ferdig realisert endå. Det vil vere naturleg å kople nytt bustadfelt saman med det regulerte bustadfeltet Langhøyane.

#### ***Kjevogen og Grønholmane – næring og hamneføremål***

Kjevogen nyttast til industriføremål. Innspelet legg såleis opp til ein utviding av eksisterande næring/industriområde. Det kjem fram av planprogrammet til Alver kommune at ein skal vurdere potensiale for utviding og transformasjon, før nye områder for utbygging vert vurdert. Ein ser såleis at ein utviding av nærings- og hamneområdet ved Kjevogen/Grønholmane er i samsvar med kommunen sin strategi.

### ***1.6 Alver kommune sine prinsipp for arealbruk***

Kommuneplanen sin samfunnsdel legg føringar for kommunal aktivitet, og prinsippa i denne vert såleis relevante i vurderinga av nye arealføremål. Følgjande prinsipp frå Alver kommune sin samfunnsplan vert vurdert som relevante for dette innspelet:

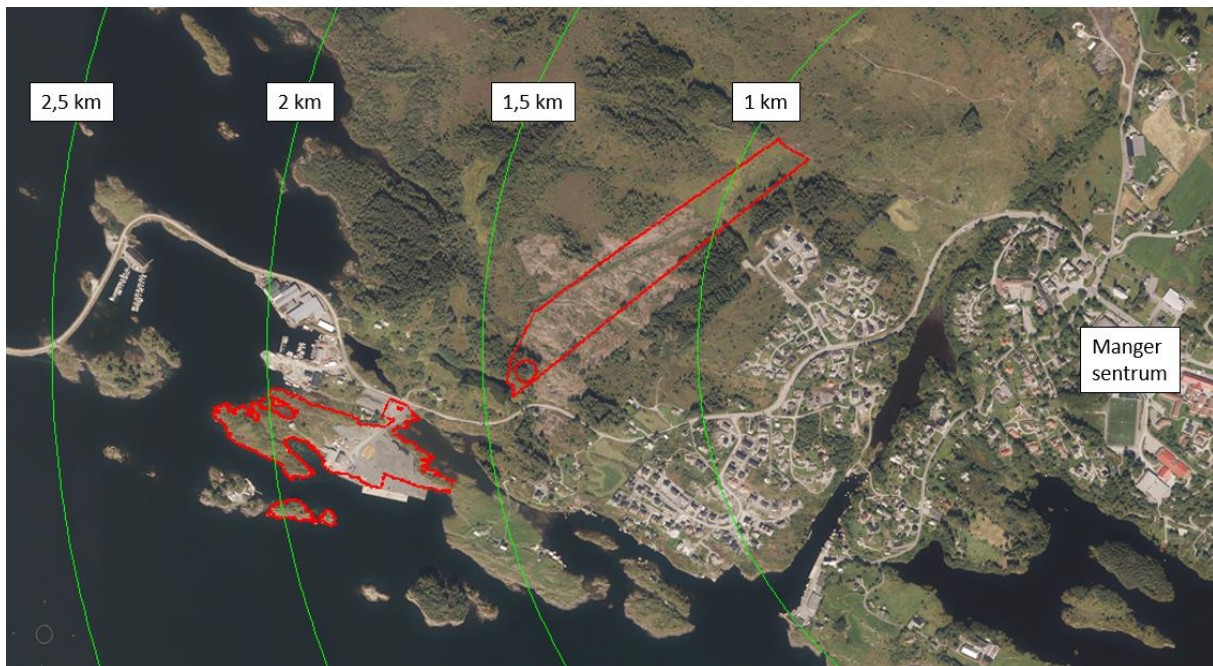
- Samordna bustad-, areal-, og transportplanlegging
  - Prinsipp for næringsutvikling
- Prinsipp for senterutvikling
  - Senterstruktur i Alver
  - Kvalitetar i sentra
  - Kompakt senterutvikling (fortetting i eit Alver-perspektiv)
- Prinsipp for klimavenlege transportløyserar
  - Prinsipp for gang- og sykkelveg i planlegginga av bumiljø

### **Nystykket – bustad**

Alver kommune skal ha størst fokus på bustadvekst i dei definerte sentra. Manger er definert som eit av lokalsentra i Alver kommune. Kommunen skal utvikle levande og attraktive sentera, med varierte tilbod. Når det gjeldt bustadbygging, skal det leggjast til rette for varierte bustadtypar i alle sentera.

Gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel skal Alver kommune definere kva som skal vere lokal vekstsona for kvart senter, og sikre at nye utbyggingsområde kjem innfor vekstsona. Ifølgje samfunnsplanen er vekstsona 1-2 km får haldeplass i sentrum. Føreslått bustadareal ligg innfor ein avstand på 1,5 km frå Manger sentrum (i luftlinje), sjå figur 9.

Alver kommune skal sikra gang- og sykkelveg i planlegginga av nye bumiljø. Området som vert foreslått til nytt bustadfelt ligg i eit område der det allereie i stor grad er etablert gang- og sykkelveg. Det er etablert gang-/sykkelveg langs fv. 5486, frå Selfallet til Manger sentrum. Det er såleis berre tilkomstveggar til bustadfeltet som må opparbeidast med nye fortau/gang-/sykkelveggar.



Figur 9: Avstanden frå Manger sentrum er vist med grøn linje/sirkel. Avstanden er vist i luftlinje. Gbnr. 445/10 er markert med raud linje.

### **Kjebogen og Grønholmane – næring og hamneføremål**

Alver kommune skal som hovudprinsipp vidareutvikle, fortette og bygge på eksisterande næringsområde, framfor å etablere nye næringsområde på areal som ikkje er bygd på. Kommunen skal ivareta og styrke etablerte næringsområde, med tilrettelagt infrastruktur (veg, vatn og avlaup med meir).

Ein vidareutvikling av næringsområdet ved Kjebogen, som innspelet legg opp til, vil etter vår vurdering vere i samsvar med kommunen sitt prinsipp for næringsutvikling.



## 2 Referanser

Artsdatabanken. (2022). *Artskart*. Hentet fra Artsdatabanken:  
<https://artskart.artsdatabanken.no/>

Miljødirektoratet. (2022). *Naturbase kart*. Henta frå Naturbase: [kart.naturbase.no](http://kart.naturbase.no)

NGU. (2022). *Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase*. Hentet fra  
[http://geo.ngu.no/kart/losmasse\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/)

NGU. (2022). *Radon aktsomhet*. Hentet fra [http://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/)

NIBIO. (2022). *Kilden*. Hentet fra [kilden.nibio.no](https://kilden.nibio.no): <https://kilden.nibio.no>

NVE. (2022). *NVE Temakart - Flomaktsomhet*. Hentet fra NVE:  
<https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet>

NVE. (u.d.). *Nettanlegg*. Hentet fra <https://temakart.nve.no/tema/nettanlegg>

Statens Vegvesen. (2022). *Støysoner for riks og fylkesveger*. Hentet fra  
<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>

Torgersen, P., & Mikkelsen, K. O. (2015). *Manger Industriområde - Konsekvensutrending Naturmangfold*. COWI.