

Alver, gnr. 444, bnr.2 m.fl.

Mangersnes-bustadfelt

Planskildring

Desember 2022





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.....15.12.2022
Dato.....13.03.2020
Rapport35
Vedlegg8
Utarbeidet..... VW
Kontrollert
Godkjent VW

INNHOOLD

1.	SAMANDRAG	3
2.	NØKKELOPPLYSNINGAR	3
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEID	4
4.	PLANPROSESS	5
5.	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORRND A RETNINGSLINER	7
6.	SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	8
7.	UTREDNINGER IHHT FORSKRIT OM KONSEKVEN SUTGREIING ..	22
8.	SKILDRING AV PLANFRAMLEGG	22
9.	KONSEKVEN SAR AV PLANFRAMLEGG	28
10.	MEDVERKNAD	32
11.	FORSLAGSTILLERS AVSLUTTANDE KOMMENTAR	32

VEDLEGG (bakarst i rapporten)

- Føresegn
- Plankart
- Plankart_vei1, Plankart_vei2
- Illustrasjonsplan
- Snitt 1:200 (2 stk.)
- Veg 1, veg 2, veg 3, veg 4
- VA-rammeplan
- Trafikkanalyse

Tidlegare levert vedlegg:

- Merknadsskjema med merknadskart
- Merknader
- Situasjon skart jordskifterett og utdrag frå rettsbok
- Varslingsannonse
- Varslingsbrev
- Varslingsliste
- Bilete

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 24 nye einebustadar. Tilkomst vil skje frå offentleg veg. Det skal for heile området leggest vekt på god utforming, materialbruk og landskapsomsyn vil bli vektlagt i planarbeidet.

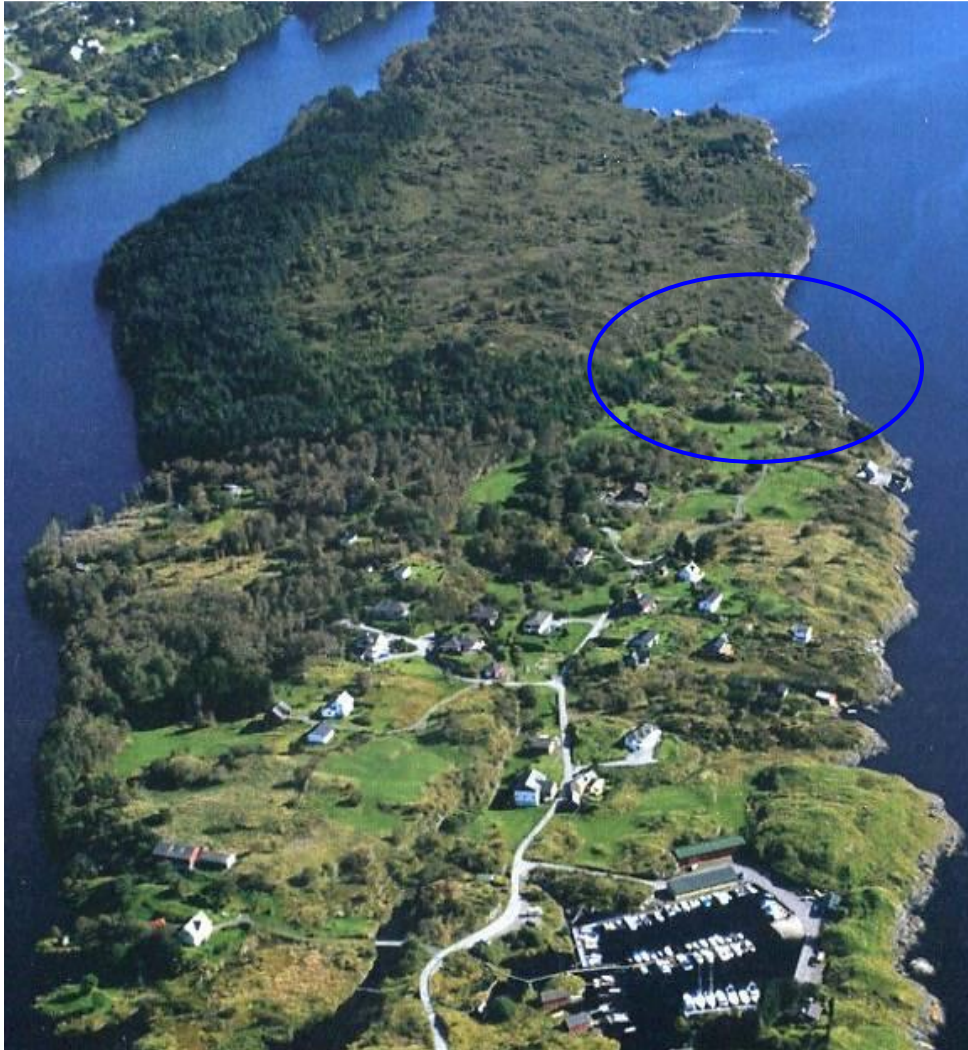
2. NØKKELOPPLYSNINGAR

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	Ca. 81,4 dekar
Grad av utnytting	Varierende
Tal på nye bustader	24 einebustader
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 leggje til rette for einebustader med tilhøyrande anlegg. Planområdet er på 81,4 dekar og ligg på Mangersnes i Alver kommune.



Planområde ligg ca. 1 time køyring frå Bergen sentrum.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Målet med planarbeidet er å leggje til rette for einebustader (BSF), og tilhøyrande anlegg som er tilpassa landskapet og omgjevnadene. Landskapsmessing er planområdet hovudsakleg ubyggd og terrenget varierer frå flatt til skråande og bratt. I dag er det tre eksisterande einebustader og tre hyttetomter, der to av tomtene er bygd. Nye einebustader og vegar blir tilpassa terrenget for at dei ikkje får ein negativ fjernverknad.

4. PLANPROSESS

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte blei holdt med Radøy kommune 03.10.2013. På møte deltok representantar frå planavdelinga; 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,

Varsla om oppstart blei publisert i Strilen 17.10.2013.

Varslingsbrev blei sendt til naboar, offentlege og private høyringsinstansar 06.05.2012.

I samband med varslinga har det kome inn 8 offentlege merknader og to private merknader. Desse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsdokument.

**VARSÉL OM OPPSTART
AV PLANARBEID**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-3, varsles 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 tilrettelegge 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

Annonser i Strilen avis.



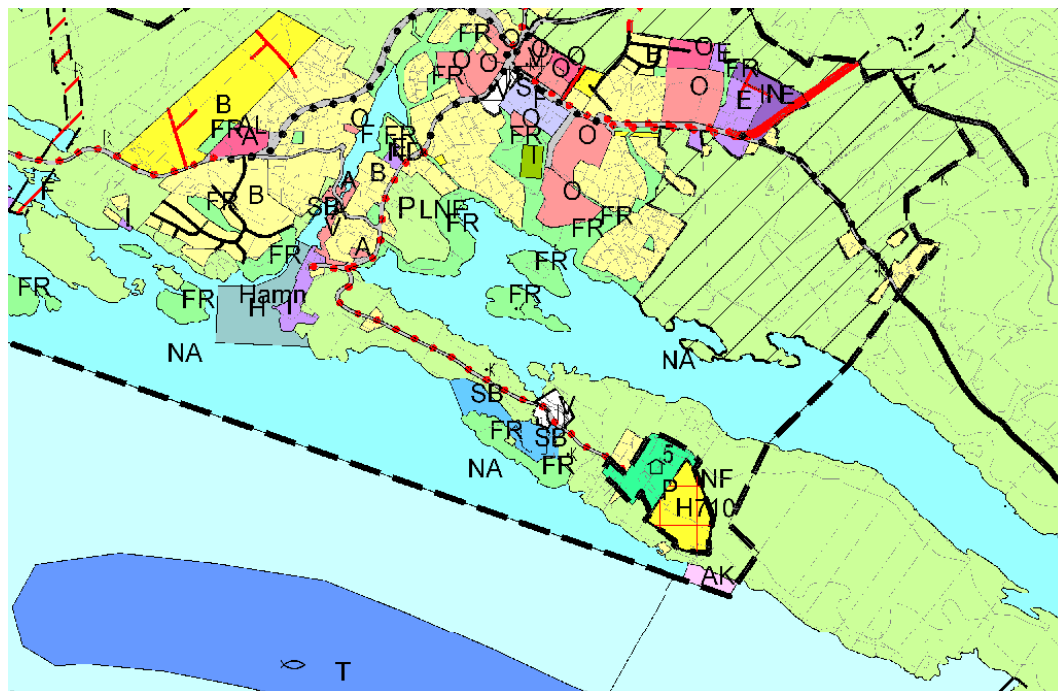
Planområdet som blei meldt oppstart av var på 134 dekar.
I etterkant av varsla oppstart blei planavgrensinga redusert til 96 dekar, der største delen var redusert i nord.

Planområdet blir igjen til ca 81,4 dekar ved at ein har trekt seg vekk frå strandlinja. Endeleg planavgrensing framkjem av vedlagt plankart og illustrasjonsplan.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORRND A RETNINGSLINER

5.1 Kommuneplanplanen sin arealdel

Planområdet er i arealdelen av kommuneplanen for 2011- 2023 vist som bustad og LNF. Sør-austlege delen av bnr. 2 er ikkje del av bustadområde i gjeldande kommuneplan.



Utsnitt av kommuneplankartet.

5.2 Gjeldande reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Liggjestad

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, tar til vestre og kjem inn på den kommunale Mangersnesvegen til han stoppar. Mangersnesvegen er ca. 1,2 km.



Mangernesvegen frå fylkesveg 410 forar inn til bustadområdet. Veggen er ca. 1,2 km lang.

6.2 Avgrensing

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



6.3 Tilstøytane arealbruk/status

Området på Mangerneset ligg ca. 2,5 km frå Manger sentrum, med tilbod som til dømes butikkar og skuler. Rundt Manger sentrum, er det relativt tett busetnad med ~~har~~ eit etablert senter.

På 1800-talet blei felles utmark delt inn i private einingar. Denne eigendomsstrukturen strekk seg i dag tydeleg på tvers av landtungen.

Nord-vest grensar planområdet til eit mindre bustadfelt og spedt busetnad. I nord og nordaust grensar planområde mot skogsareal.

I sør-aust grensar planområde til sjø og beite-landbruksareal. Det er enkelte hytter og hus som grensar til sjølinjen.



Bilete av Mangersneset



Sprett bustader nordvest for planområdet.



Mangersneset som del av kystlandskapet.

6.4 Eksisterande bustader

Innanför planområdet är det i dag tre einebustader med tillhörande anlegg, og tre hyttetomter der to av tomtene er bygd. Bustaden vist på bilete under ligg eksponert med høy mur i front og en ny veg åtkomst.



Ny bustad på gnr. 444, bnr. 75 og ein eksisterande bustad å gnr.444, bnr.54



Bustadhus ved sjøen gnr. 444, bnr. 31.



Eksistrande bustader, hytter og hyttetomt.

6.5 Sol tilhøve

Planområdet er sørvest vendt og det er veldig 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. Nærast sjøen er ein flate på ca. 15 m over havet. Landskapet er relativt bratt mot sjø rett vest for området. Bergensbuene gjer at terrenget er småskalert med 2 - 4 meter høge kollar og enkelte bratte skråningar. Bergensbuene danner veggar, som gir opne og mindre daldrag mellom seg. Daldraga opplevast som avgrensande og lune rom. Dei er lette å ta seg fram i og gir ein fin romsleg kjensle. Terrenget her er syd- og vestvendt, med sol frå tidleg morgon til sen kveld. Utsikta er vakker.



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

6.7 Naturmangfald, vegetasjon, vassdrag og dyreliv

Ei bekk renn sør på tomten. Sjølv om det ikkje er særlege førekomstar av vatn elles i planområdet, er partia som ligg lavast litt fuktige. Fjell i dagen på markerte koller. På toppane er det stadvis også lågare vegetasjon som lyng og einer. I skråningane er det rogn, selje, blandingsskog og innslag av planta gran. I dalsøkkane er det inngjerda beite med rikt og grønt gras.



Utsikt frå Jonsokhaugen og mot nordvest

Det er ikkje registrert 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 Kulturminne

Jordbruksmark og anna kulturmark, bustader/ tekniske anlegg, menneskeleg bruk og bevegelse. Det er tydeleg preg av beitemark. Det som truleg tidlegare har vært felles beite og utmark for fleire gardar, er i dag delt opp i fleire inngjerda område for beite innanfor 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 tydeleg 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



Bakarste vegg gir unik visning av bergensbuene. Bilete er tatt mot søraust innover i planområdet.

6.10 Vegar og trafikkforhold

Mangersnes vegen er ein kommunal samleveg, i spreidd eller middels tett busetnad. Vegen fungera også delvis som tilkomstveg. Ved enden av vegen er et lite bustadfelt, og spreidd hytter og bustadhus. Vegen var opphavleg ein gamal gardsveg som går over fleire tun.

Mangernesvegen forsyner i dag :

- Omlag 15 bustader
- Omlag 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).

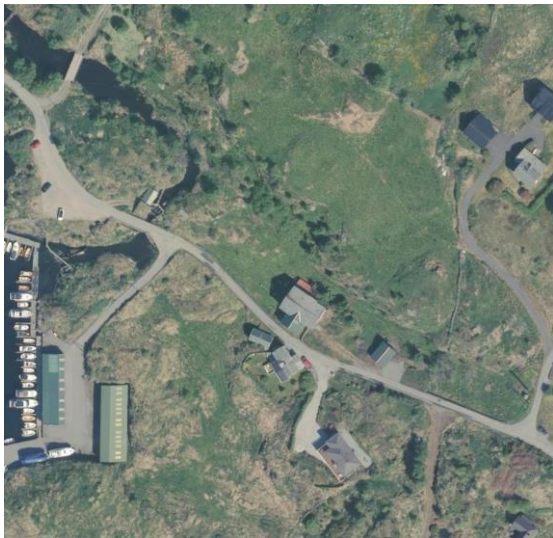


Bilete som synar korleis det ser ut langs vegen.



Vegen slynger seg mellom eksisterande 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 ein må i dag køyra gjennom tunet.



Gårdstunnet på 444/2

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 Offentleg 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 spreieledning eller utslepp til sjø.

Det er ikkje registrert eksisterande leidningar for overvatn i planområdet.
Overvatn frå Mangersneset renn mot Mangersfjorden i sør eller Nesvatnet i nord.

6.13 Energi

Innanfor planområde har ikkje BKK Nett høgspennet linje og nettstasjon.
Ein evt. ny nettstasjon må plasserast minimum ein meter frå vegkant og utanfor frisiktsona. Størrelsen på nettstasjonen vil vere opptil $2,5 \times 4$ meter.

6.14 Privat og offentleg service

Nærmaste matvarebutikk finn ein i Manger sentrum.

6.15 Risiko og sårbarheit

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

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

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

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

Høgare sannsyn medfører større risiko.

På same måte vil større konsekvens medføre høgare risiko.

Sårbarheit er et uttrykk for et systems evne til å fungere og oppnå sine mål, når det utsettest for påkjenningar.

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

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

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

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

Akseptkriteria

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

Risikoakseptkriterium er eit kriterium som blir lagt til grunn for avgjerd om akseptabel risiko. Risikoakseptkriterier kan bli uttrykt med ord eller vere talfesta, eller ved ein kombinasjon av desse, som t.d. 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 kartleggast 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 økonomisk 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 vere utsett for vindpåkjenningar utover det som er forventa. Byggverk må dimensjonerast for vindpåkjenning.
Store nedbørmengder	1.1	1.1	1.1	Store nedbørmengder kan ramme lokalt. Ei auke i ekstrem nedbør på 10-15% fram til 2050 er venta. 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 utløyse 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 kan føre til økonomiske konsekvensar.

				Det må i samband med bygging av området leggje til rette for overvann-drenering.
Springflo/stormflod	-	-	-	Planområdet vil 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. Desse 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 kan 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.ngi.no				
Setningar	1.1	1.1	1.1	Planområdet består av lausmassar og bart fjell. Setningar av bygningsgrunnen blir ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Utglidningar	1.2	1.2	1.2	Utglidningar er ikkje eit kjent problem i planområdet. Byggegrunn er bestående av fast fjell. Ved tilstrekkelig grunnarbeid blir ikkje utgliding vurdert som ein potensiell risiko for planlagde byggverk.
Randon	1.1	1.1	1.1	Radon er ein radioaktiv edelgass utan farge og lukt. Gassen blir danna frå radioaktiv uran og førekjem ofte i forbindelse med granitt. Radon migrerer gjennom over liggande lausmassar / sprekker og kan akkumulere i kjellar og bustader m.m. Radon i bustader / inne luft kan ved langvarig eksponering føre til lungekreft. Nye byggverk bør oppførast med radon reduserande tiltak som del av konstruksjonen, og kan bli kostbart å gjennomføre i ettertid. Det er ikkje stilt krav om sikring for radon i reguleringsføresegnene Tiltaksgrense for radon er 100bq/m ³ og maksimumsgrensa er 200q/m ³ etter strålevernsforskrift som blir innført i 2010.
Andre Uønska hendingar				
Skog - og vegetasjon	1.3	1.3	1.3	Det er noko skog inntil nye bygg. Det er

brann				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 menneske 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 byggtknisk 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				
Drikkevasskjelde	1.2	1.2	1.2	Området er forsynt 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 verksemd 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 verksemd 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 blir etablert møteplassar og fortau langs veg.
Forureining www.sft.no				
Støy	-	-	-	Planområdet er ikkje utsett for støy frå infrastruktur veier.
Utslepp/ kjemikaliar	-	-	-	Planområdet er ikkje utsett 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 vere utsett for luftfartsulykker.

Kommentar:

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

Tiltak vind: Byggverk må dimensjonerast for vindpåkjenning.

Tiltak overvann: Det må i samband med bygging av området gjere klart for drenering av overvatn.

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

7. UTREDNINGER IHHT FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

”Ikkje aktuelt”

8. SKILDNING AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

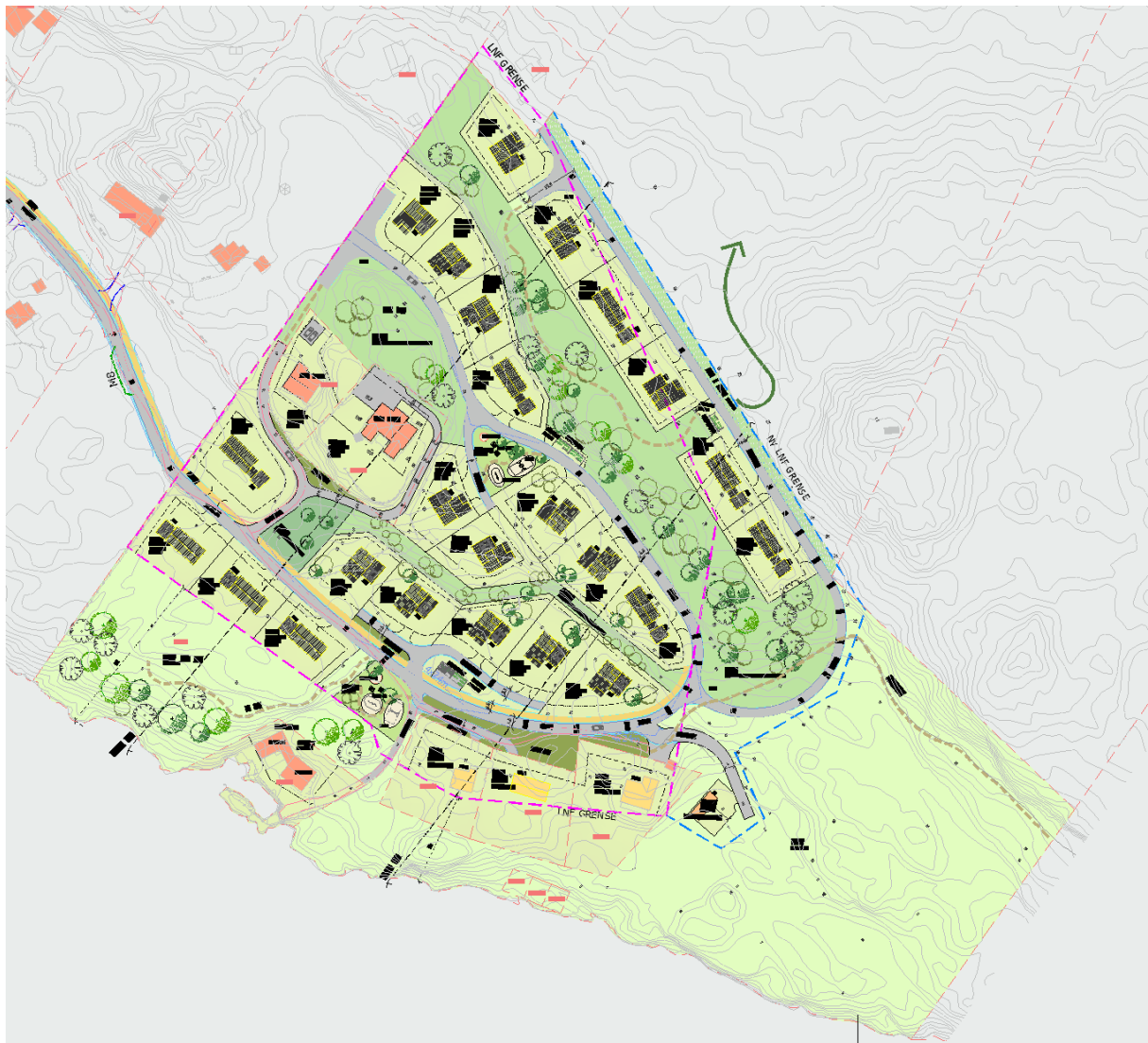
Det er ønskeleg å leggje til rette for 24 nye einebustader (BFS) med tilhøyrande anlegg.

8.2 Reguleringsformål

8.2.1 Hovudføremål

Hovudføremål i planen er:

1. Einebustader
2. Leik
3. Naturområde-Grønstruktur
4. Friluftsområde
5. Kolonihage



Illustrasjonsplan

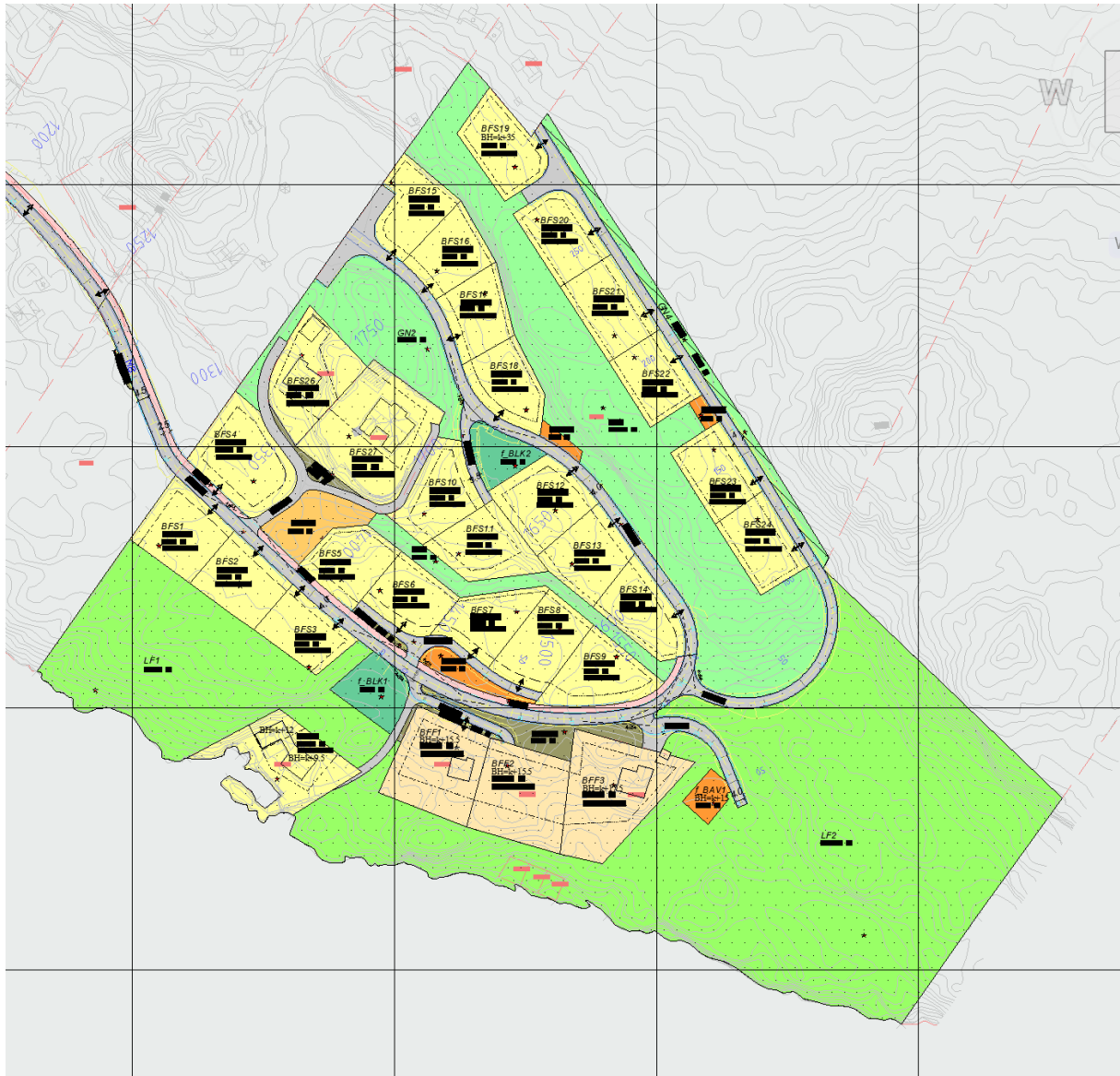
8.2.2 Reguleringsformål

FORMÅL	Areal M2	BRA	Kote BH	Tall på etasjar
NR 1. BUSTADER OG ANLEGG				
BFS-Bustader frittliggjande				
BFS1	839m2	35%%	BH=K+23	2 etg+loft
BFS2	743,8m2	35%	BH=K+23	2 etg+loft
BFS3	669,3m2	35%	BH=K+23	2 etg+loft
BFS4	1126,7m2	35%	BH=K+23	2 etg+loft
BFS5	722,6m2	30%	BH=K+21	2 etg+loft
BFS6	671,7m2	50%	BH=K+21	2 etg+loft
BFS7	696m2	50%	BH=K+21	2 etg+loft
BFS8	797,7m2	40%	BH=K+22	2 etg+loft
BFS9	824,4m2	40%	BH=K+23	2 etg+loft
BFS10	782,8m2	45%	BH=K+29	2 etg+loft
BFS11	801,1m2	45%	BH=K+28	2 etg+loft
BFS12	870,5m2	40%	BH=K+31	2 etg+loft
BFS13	763,5m2	45%	BH=K+30	2 etg+loft
BFS14	755,8m2	45%	BH=K+30	2 etg+loft
BFS15	724m2	50%	BH=K+30	2 etg+loft
BFS16	665,7m2	50%	BH=K+30	2 etg+loft
BFS17	662,9,5m2	50%	BH=K+31	2 etg+loft
BFS18	707,5m2	50%	BH=K+31	2 etg+loft
BFS19	791,9m2	45%	BH=K+35	2 etg+loft
BFS20	746,3m2	45%	BH=K+35	2 etg+loft
BFS21	788,3m2	45%	BH=K+36	2 etg+loft
BFS22	690,9m2	50%	BH=K+36	2 etg+loft
BFS23	711,7m2	50%	BH=K+35	2 etg+loft
BFS24	727,7m2	50%	BH=K+32	2 etg+loft
BFS25 Eksisterande bustad	1212,2m2	30%	BH=K+12/9,5	2 etg+loft
BFS26 Eksisterande bustad	1053,0m2	30%	BH=K+27	2 etg+loft
BFS27 Eksisterande bustad	1699,0m2	25%	BH=K+32	2 etg+loft
Sum	2250,3m2			
BFF1 Eksisterande hytte	1179,4m2	30%	BH=K+15,5	2 etg+loft
BFF2 Eksisterande hyttetomt	1216,1m2	30%	BH=K+15,5	2 etg+loft
BFF3 Eksisterande hytte	1521,7m2	30%	BH=K+17,5	2 etg+loft
Sum	3917,1m2			
BKH - Kolonihage				
f_BKH1	593,8m2			
Sum	593,8m2			
BRE- Renovasjonsanlegg				
f_BRE1	273,1m2			
f_BRE2	86,8m2			
f_BRE3	75,2m2			
Sum	435,1m2			
BAV- Avløpsanlegg				
f_BAV1	207,8		BH=K+15	
Sum	207,8m2			
BLK-Leik				
f_BLK1	514,9m2			
f_BLK2	411,6m2			
Sum	926,5m2			

NR 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
Kjøreveg					
o_SKV1, 2,11					
Sum	7408m2				
f_SKV, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10					
Sum	5708,8m2				
Fortau					
o_SF1	3122,5m2				
f_SF 3,4	721,0m2				
Sum	3843,5m2				
Anna veggrunn-grøntareal					
O_SVG 5-21	-				
f_SVG 1,2,3,4	-				
Sum	1468,7m2				
Møteplasser					
M1-M8	-				
Nr3 GRØNSTRUKTUR					
Naturområde (GN 1, 2,3,4)	-				
Sum	10986,1 m2				
Nr 5. LANDBRUK-NATUR-OG TILHØRANDE STRANDSONE					
Friluftsområde					
LF-1, 2	-				
Sum	23673,6m2				
Nr7 OMSYNSSYONE					
Frisiktsonen	-				
Andre sikringssoner-branngate	-				
Totalareal	81419,4m2				

8.3 Byggeformål

24 nye einebustader (BFS) med tilhørende anlegg.



Plankart

8.3.1 Frittliggande småhusbustader BFS1- BFS27

24 nye frittliggande bustader med tilhøyrande anlegg, og 3 eksisterande bustader . Totalt 27 einebustader.

Utnyttingsgrad BFS

BRA reknast ut i frå byggas etasjar + parkering/garasje/carport (ca. 50m²) x 100/ tomten.

BRA bustad = ca. 300 m².

8.3.2 Frittliggande fritidsbustad BFF1- BFF3

2 eksisterande hytter og ein hyttetomt som blir regulert til hytte.

8.3.3 Privat uteopphaldsareal

Det stilles krav om minimum 200 m² privat uteopphaldsareal MUA for kvar bustad i 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 leggst til 2 plasser for kvar bustad i BFS.

8.3.7 Renovasjon

For BSF leggst det opp for felles areal for avfall. Dette blir sikra gjennom regulerings føresegnene.

Det skal etablerast postkassestativ innanfor same areal.

8.3.8 Leikeplass

Planforslaget vidare fører de areal- og kvalitetskrav som er fastsett i kommuneplanens arealdel knytast til felles uteopphaldsareal, noko som sikrar at det skal etablerast minimum 50 m² felles uteopphaldsareal per buening. Det skal opparbeidast 2 leikeplassar.

Leikeplassen

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

Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Klimatisk skjerma, beskytta mot framherskande vindretning, forureining, stråling og trafikkfare.
- God utforming og materialbruk.
- Gode sol tilhøve.
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA.
- Alt leikeareal skal vere på bakkeplan.
- Areala skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.

Minst 200 m² av leikeområde skal:

- Tilfredsstillande krava til universell utforming.
- Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes vere egna til akebakke.

8.4 Trafikkareal

Køyreveg (SKV)

Offentleg køyreveg o_SKV1 , o_SKV2 og o_SKV11. F_SKV3-f_SKV10 er felles adkomst vegar inn i bustadfeltet.

Fortau (SF)

Offentleg fortau o_SF1 og felles fortau, f_SF2 f_SF3 og f_SF4 .

Møteplasser (M)

Langs eksisterande veg er det lagt inn 8 møteplassar (o_M1-o_M8). Nokre av møteplassane er heilt eller delvis eksisterande.

8.5 Stiar

Det kan etablerast stiar mellom bustader, leikeplassar. Stiar skal binde saman områder samt fungere som snarveg.

8.6 Naturområde (GN)

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

8.7 Landbruksområde (LF)

LF områder med særskilt fokus på friluftsliv. Friluftsområda mot sjø og mellom bustadområde. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på i friluftsområdet. Det kan etablerast enkle tiltak som stiar og køyrbar sti, sjå illustrasjonsplan. Området skal vere ope for ålmenn ferdsle og bruk.

8.8 Kolonihage

Det ver etablert kolonihage for dyrking ag ulike grønnsaker og bær. Dette vil også bli eitt sosialt møtestad for bebuarane.

8.9 Vatn og avløp

Det er utarbeida VA rammeplan 29.11.2022 som er vedlagt planforslaget. Denne skal leggjast til grunn for utbygginga jf. Regulerings føresegner.

8.10 Universell utforming

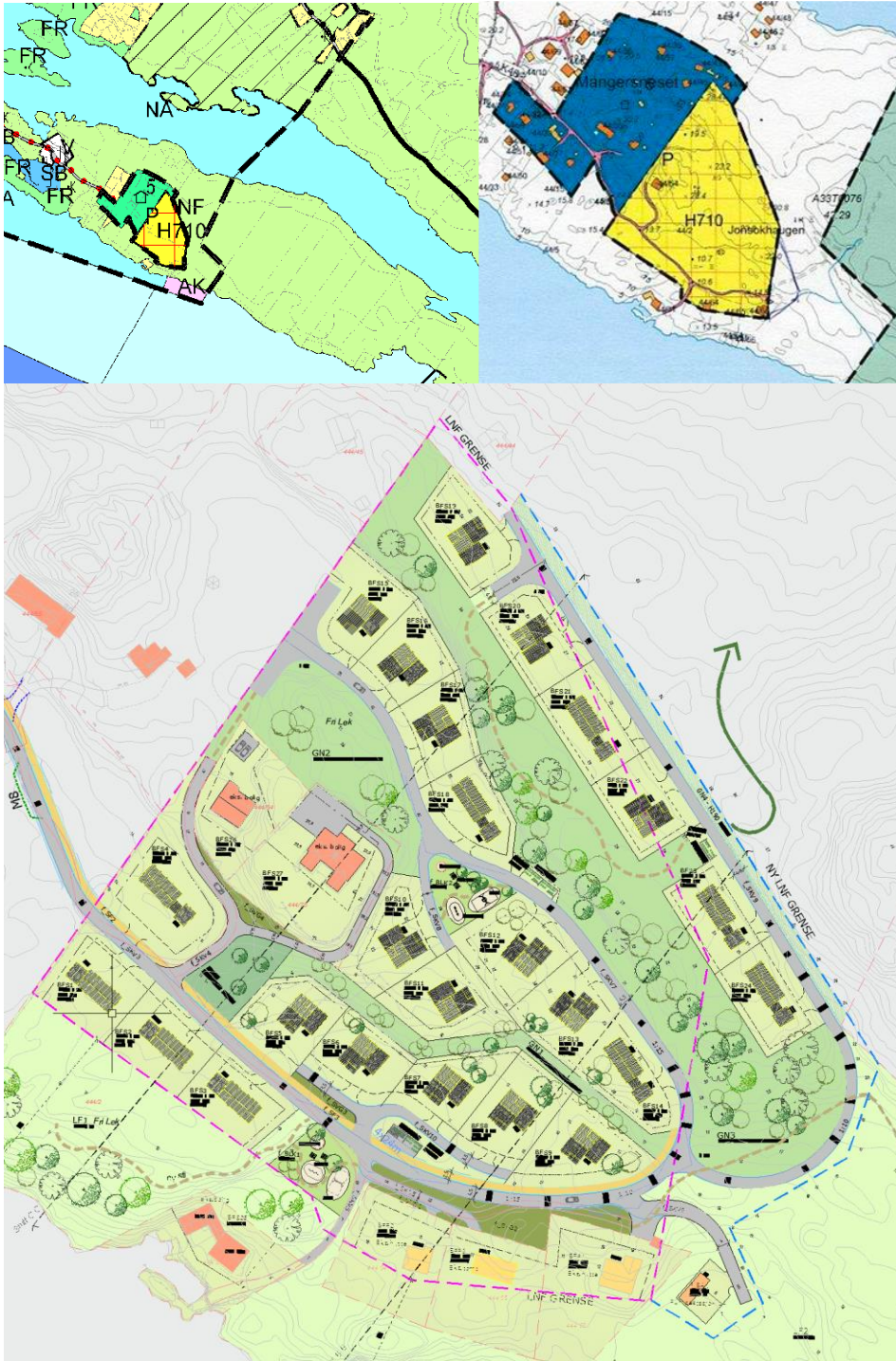
Det skal leggjast til rette slik at minst 50% av nye bueiningar blir utforma som tilgjengelege bueiningar. Trafikkområde og leikeplass skal vere utforma slik at alle skal nytte dei på ein likestilt måte så langt som råd utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

9. KONSEKVENSNAR 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 ønskjer å regulere ca. 8250 m² av dette til bustader, renovasjon, avløpsanlegg, grønstruktur og køyreveg.



Blå linje viser forslag til ny LNF grense. Rosa grense viser gjeldande LNF grense.

9.2 Estetikk

Nye einestader skal utformast med god materialbruk og høg arkitektonisk kvalitet. Planlagt bustadfelt kan oppnå ein god funksjonell og arkitektonisk heilheit i høve til eksisterande omgjevnad og fjernverknad. Ved søknad om rammeløyve skal det også sendast inn ein samla overordna plan for arkitektonisk utforming.

9.3 Landskap

Landskapet er småkupert og eksponert mot sjøen. Området sin topografi tilseier at det blir mogleg å byggje ut området utan dominerande skjeringar og fyllingar. Nye bustader blir tilpassa landskapet i planområdet så det blir minst mogleg terrenginngrep. Se snitt C-C og B-B.

9.4 Konsekvensar for naboar

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

9.5 Trafikktilhøve- og parkeringsforhold

Det blir noko auka i biltrafikk langs kommunal veg inn til planområdet ved etablering av nye bustader. Det blir etablert nye møteplassar og nytt fortau langs tilkomstvegen til planområdet og fortau internt i planområdet. Parkering på eigen bustadtomt.

9.6 Kulturminne

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for kulturminne i planområdet. Hordland Fylkeskommune har utført arkeologiske registreringar. Etter gjennomgang har dei definert funnområda men desse er ikkje automatisk freda kulturminne. 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, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for friluftaktivitetar, naturområde, barn og unges interessa. I planarbeidet er det lagt til grunn sterk vektning av barn og unge sine interessa. Det er regulert inn leikeområde. Mellom bustadfeltane er det større friluftsområde, naturområde som barn kan bruke til fri leik. Frå f_Skv9 kjem ein inn på eksisterande sti system. Planområde 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

Strandsona er urørt og regulert til LNF område.

9.10 Privat og offentleg servicetilbod

24 nye bustader i planområdet vil auke behovet noko for privat og offentleg servicetilbod.

Alver 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 sårbarheit

Risiko og sårbarheit 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 ein eksisterande bustad i strandsona.

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

Eksisterande infrastruktur vil delvis vere tilstrekkeleg til å bere auka belastning som følgje av tiltaket.

Møteplassar, nytt fortau og utbering av eksisterande kommunal veg blir utført. (Se rekkjefølgjekrav i føresegner). Nye vegar og fortau inn i planområdet blir etablert 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 og massar

I byggeperioden blir anleggsmaskinane værande i planområdet . Det blir lite utkøyringar av massar sidan det blir meir eller mindre massebalanse. Dersom noko overskytande massar blir desse brukt i planområde. Det blir satt krav til massehandtering i føresegner.

10. MEDVIRKNING

Reguleringsarbeidet blir varsla etter krava i plan- og bygningsloven. Merknader er summert opp og kommentert i vedlagt merknadsdokument. Det har også vore nær dialog mellom forslagsstillar og kommunen med undervegs møte, oppfølging på mail og telefon.

11. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planframlegget tilretteleggjar for framtidige nye bustader på Manger i Alver kommune. Planframlegget er hovudsakleg i samsvar med overordna plan. Ein har vore opptatt av å ta vare på grønstruktur-naturmark i planområde og etablere naturlege stiar som vil knytte dei ulike bustadområda saman.

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

Kolbingspunktet til eksisterande sti system blir tatt vare på slik at ein kjem seg lett ut i turterreng i nærområdet. Det er også tilrettelagt for ute og opphaldsareal.

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

Manger er hovudsakleg prega av spreidd einebustader. Planen legg opp til å gje tilbod om fleire einebustader som vil vere positivt for dei som ønskjer å flytte ut på landsbygda. Dei nye bustader blir eit positivt tilskot i området.