

# **Alver, gnr. 444, bnr. 2 mfl.**

## **Mangersnes - bustadfelt**

### **Planskildring**

JULI 2023





## **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 fil ..... Planskildring

Rev. nr. .... 10.07.2023  
Dato ..... 13.03.2020  
Rapport ..... 35  
Vedlegg .. ..... 8  
Utarbeidet..... VW  
Kontrollert ..... ALSA  
Godkjent ..... VW

## INNHold

<b>1. SAMANDRAG</b> .....	<b>3</b>
<b>2. NØKKELOPPLYSNINGAR</b> .....	<b>3</b>
<b>3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET</b> .....	<b>4</b>
<b>4. PLANPROSESS</b> .....	<b>5</b>
<b>5 PLANSTATUS OG YTRE RAMMER</b> .....	<b>7</b>
<b>6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)</b> .....	<b>8</b>
<b>7 VURDERING ETTER FORSKRIT OM KONSEKVENsutREDNING ...</b>	<b>27</b>
<b>8 SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET</b> .....	<b>28</b>
<b>9 VIRNINGER/KONSEKVENsAR AV PLANFRAMLEGGET</b> .....	<b>40</b>
<b>10 MEDVIRKNING</b> .....	<b>44</b>
<b>11 FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR</b> .....	<b>44</b>

### VEDLEGG (bakarst i rapporten)

- Føresegner
- Plankart
- Plankart \_vei1 og plankart \_vei2
- Illustrasjonsplan
- Veg1, veg2 , veg3 og veg4
- Snitt B-B og C-C
- Trafikkanalyse
- VA rammeplan & notat
- Vegplan 7314 (B01/ Co1/Co2/Co3/Co4/U01/U02/U03/U03/U04)
- Solanalyse
- Sjekkliste for naturmangfaldsrapport
- Merknadsskjema & merknadskart
- Sosi

### Tidlegare levert vedlegg:

- Situasjonsskart jordskifterett og utdrag av rettsbok
- Varslingsannonse
- Varslingsbrev
- Varslingsliste
- Foto
- Brev endringer
- Arkeologisk rapport

### *Kilder:*

*Landskapsanalyse utarbeidet av Smedsvig Landskapsarkitekter AS.*

*Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (retteleiar), Kommunal- og moderniseringsdepartementet, februar 2020*

## 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.

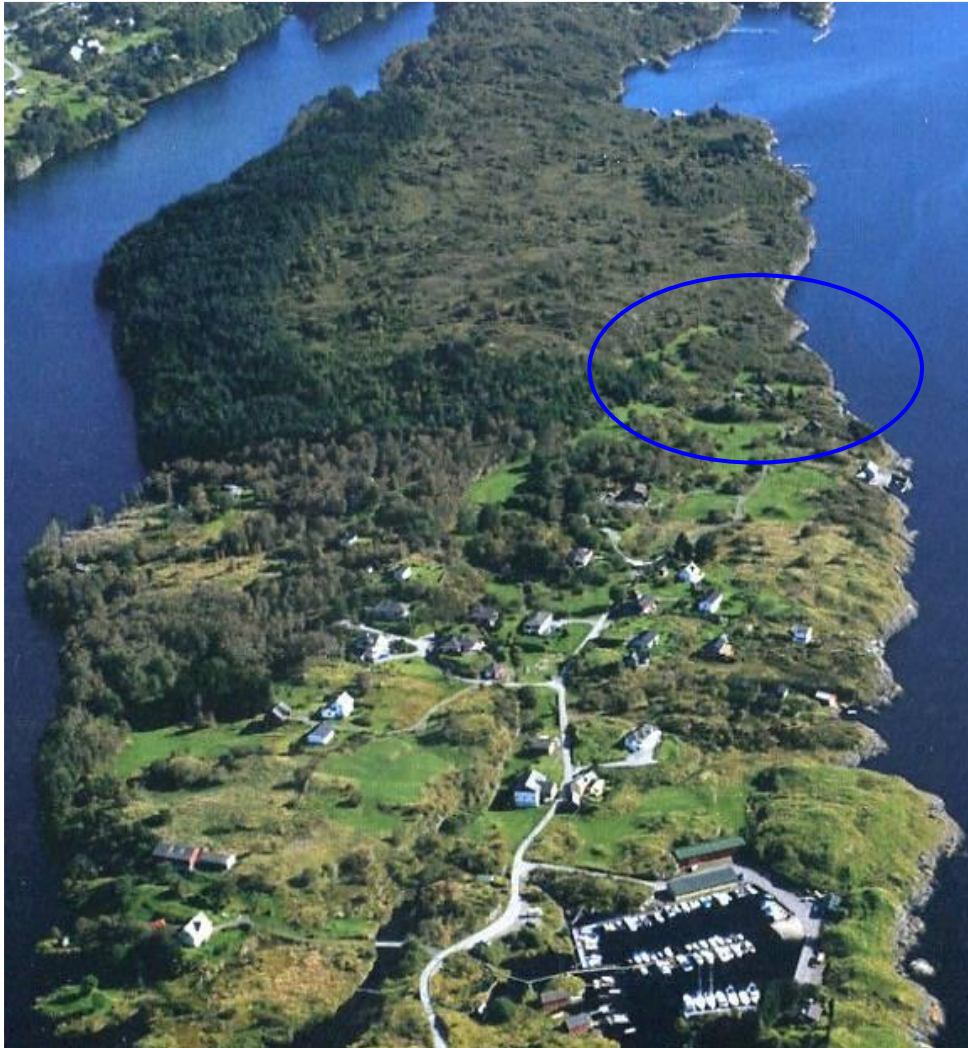
## 2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Alver
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Mangersneset
Gardsnr./bruksnr.	444/2 mfl.
Gjeldande planstatus (reguleringsplan)	Uregulert
Forslagsstillar	Kvalheim Eiendom As
Grunneigarar (sentrale)	Oddmund Kvalheim
Plankonsulent	Weglo Design, Plan & Landskap AS
Ny plans hovudformål	Bustader
Planområdets areal i daa	88,2 dekar
Grad av utnytting	Varierende – sjå plankartet
Tal på nye bustader	24 nye einebustader og 1 hytte
Aktuelle problemstillingar (støy, byggjehøgder, o. l.)	Veg, bustader, avløp i LNF-formål
Foreligger det varsel om motsegn (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Nei
Kunngjering oppstart mindre vesentleg endring, dato	11.12.2013
Planforslag mottatt, dato	10.07.2023
Informasjonsmøte avholet.(j/n)	Dialog på telefon.

### 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

#### 3.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er at Kvalheim Eiendom as ønskjer 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 Føremålet med planen

Målet med planarbeidet er primært å leggje til rette for einebustader (BSF), og tilhøyrande anlegg som er godt tilpassa landskapet og omgjevnadene. Det regulerast òg noko areal til fritidsbusetnad (BFF), samt eit større område til naturområde (GN) og friluftformål (LF). Det er tre eksisterande bustader, to hytter og ein hyttetomt i planområdet i dag.

## 4. PLANPROSESS

### 4.1 Medverkingsprosess og varsel av oppstart

Oppstartsmøte blei heldt med Radøy kommune 03.10.2013. På møtet 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 17.10.2013. I samband med varslinga har det kome inn 8 offentlege merknader og to private merknader. Desse er summert opp og kommentert i vedlagt merknadsdokument.

**VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-3, varslas 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 varslas direkte.

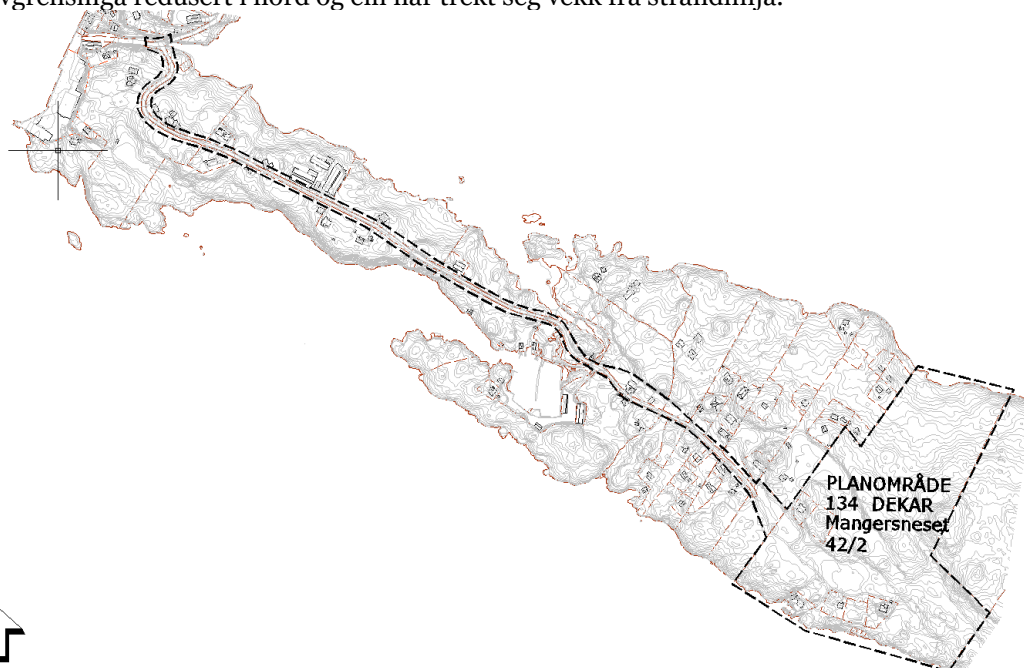
Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos utførende konsulent Vibeke Weglo.

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

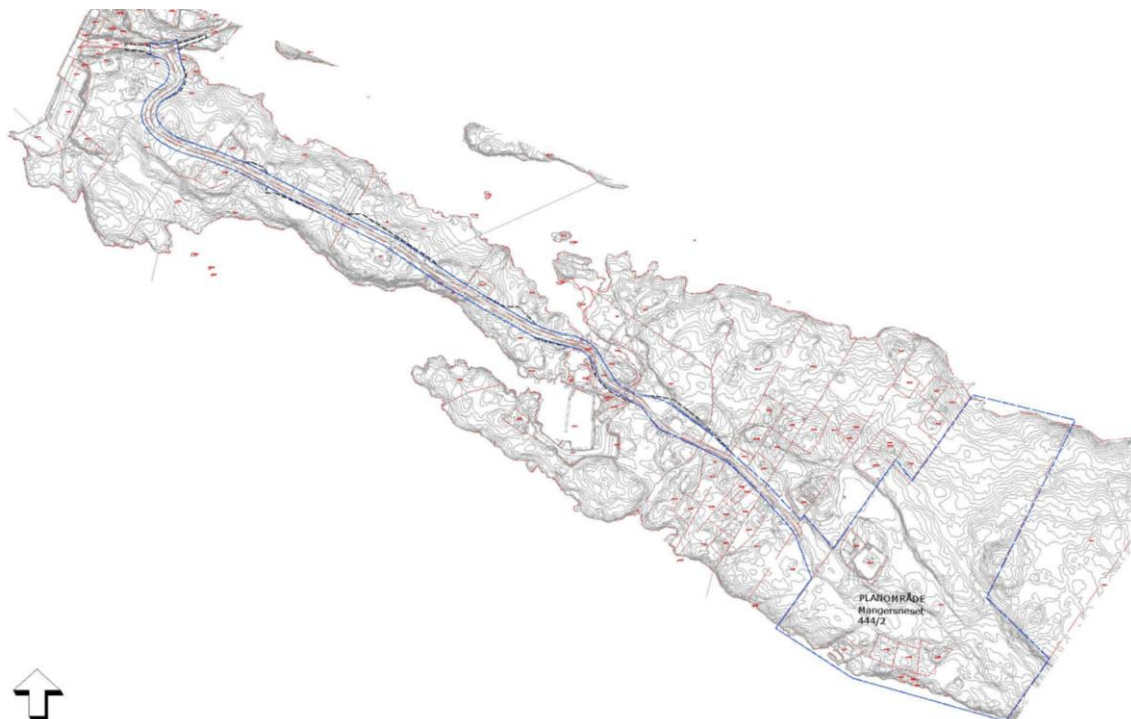
**Weglo Design, Plan & Landskap AS**  
Strandgaten 50, 5004 Bergen, Tlf: 930 94 525  
E-post: [vibeke@weglo-design.no](mailto:vibeke@weglo-design.no)

*Annonser i Strilen avis.*

Planområdet som blei meldt oppstart av 17.10.2013 var på 134 dekar. I etterkant av varsla oppstart blei planavgrensinga redusert i nord og ein har trekt seg vekk frå strandlinja.



Det vert varsla utvida plangrense i forbindelse med at det var behov for areal til skråningar / tilpassing av terreng som går utanfor opphavelig plangrense. Naboar vart varsla den 20.03.2023, med frist 24.04.2023. Planutvidinga omfattar eigdommen gnr. 444, bnr. 4, 6, 1, 5, 34, 2, 16 og 445/14, 486. Det kom inn to merknader, sjå eget vedlegg.



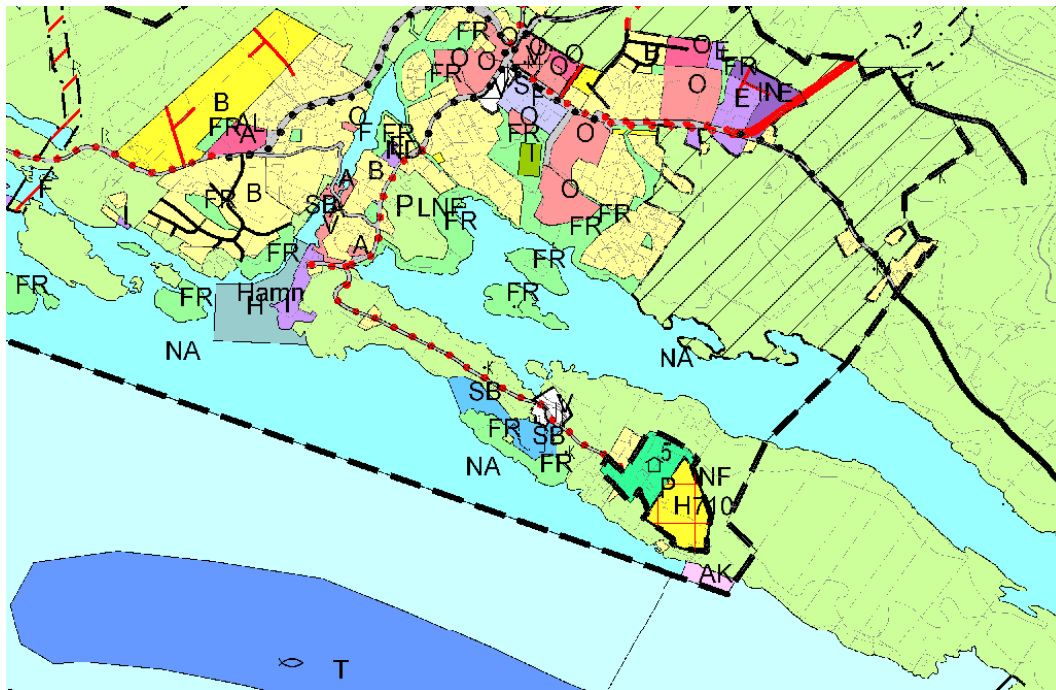
## 5 PLANSTATUS OG YTRE RAMMER

### 5.1 Regionale planar

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028, vedteken 14.06.2017  
Regional transportplan Hordaland 2018-2029, vedteken juni 2017  
Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel (2015)  
Regional plan for folkehelse 2014 - 2025  
Regional kulturplan 2015 - 2025  
Regional næringsplan for Hordaland 2013-2017  
Regional plan for klima og energi (2014-2030)

### 5.2 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.

### 5.3 Gjeldande reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

### 5.4 Statlege planretningslinjer/ rammer/ føringar

- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
- Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunane
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Regjeringa sin miljøpolitikk og riket sin miljøtilstand



## 6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

### 6.1 Lokalisering

Planområdet ligg på enden av Mangersnesvegen, ca. 2,5 km frå Manger sentrum og omlag 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 lang.



*Manger sentrum ligg ca. 2,5 km fra bustadområdet.*



*Mangersnesvegen frå fylkesveg 410 førar inn til bustadområdet. Vegen er ca. 1,2 km*

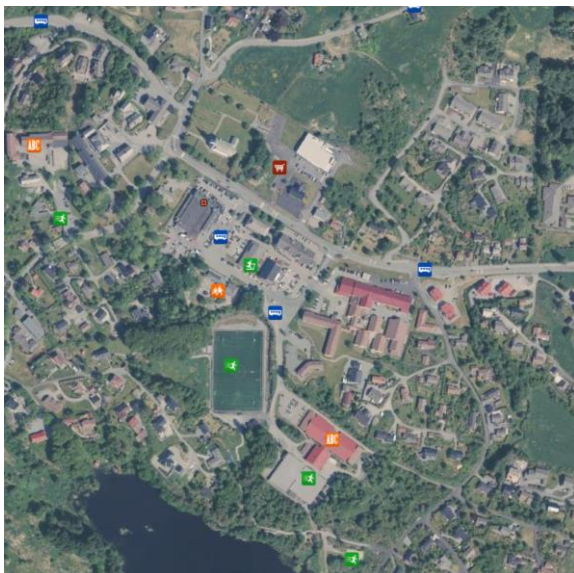
## 6.2 Avgrensning

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



## 6.1 Tilstøytane arealbruk/status

Planområdet på Mangersneset ligg ca. 2,5 km frå Manger sentrum med godt tilbod som til dømes butikkar, kyrkje, sjukeheim, omsorgsbustader, svømmehall, barnehage, skuler, eit senter og idrettsanlegg. Rundt Manger sentrum er det relativt tett busetnad.

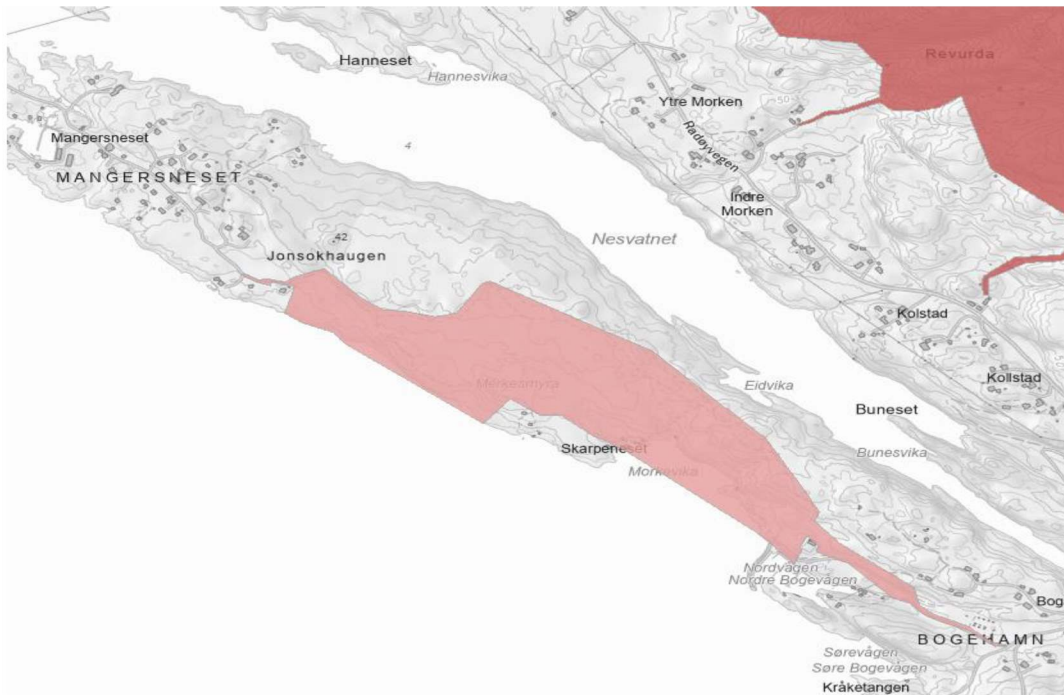


Manger sentrum



Planområde

På 1800-talet blei felles utmark delt inn i private einingar. Denne eigendomsstrukturen strekk seg i dag tydeleg på tvers av landtungen. Nord-vest grenser planområdet til eit mindre bustadfelt og spedt busetnad. I nord og nordaust grensar planområdet mot skogareal. I sør-aust grensar planområde til sjø og beite-/landbruksareal. Det er enkelte hytter og ein bustad som grensar til sjølinja.



Deler av planområdet er registrert som viktig friluftslivsområde på Miljødirektoratets naturbase. Området vart kartlagt i 2016 og er omtalt slik: Tursti som går langs sjøen. Passerer flott naustmiljø i Morkevika. Området er ikkje tilrettelagt og er vurdert som «ganske dårleg» egna.





*Spreidde bustader nordvest for planområdet.*



*Mangersnes som del av kystlandskapet.*

#### **6.4 Eksisterande bustader**

Innanför planområdet er det i dag tre einebustader med tilhøyrande 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 vegtilkomst.



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



*Bustadhus ved sjøen gnr. 444, bnr. 31.*



*Eksisterande bustader, hytter og hyttetomt.*

### **6.5 Soltilhøve**

Planområdet er sørvestvendt og det er veldig gode soltilhøve frå morgon til sein kveld. Sjø vedlagt solanalyse.

### **6.6 Topografi og 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 på denne ryggen og strekk seg sørvest nedover mot sjøen. Området er tidvis kupert, med oppdyrka mark og utmarksområde. 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 ned mot sjøen rett vest for området. Bergensbuene gjer at terrenget er småskalert med 2 – 4 meter høge kollar og enkelte bratte skråningar. Bergensbuene dannar veggjar, 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 sein kveld. Utsikta er vakker.



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 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. Det er 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 dalsøkka er det inngjerda beite med rikt og grønt gras.



*Utsikt frå Jonsokhaugen og mot nordvest*

### **6.8 Naturverdiar**

I Naturbasen til Miljødirektoratet er det innafor planområdet ingen data om naturvernområde, heilskapleg kulturlandskap, foreslått naturvernområde, viktige naturtypar eller statleg sikra friluftsområde. I Miljøstatus.no er ingen spesielle omsyn registrert.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Prinsippa i naturmangfoldloven skal leggjast til grunn som retningslinjer i alle saker som rører naturmangfald, jf. Nml. § 7. Alver kommune sin sjekklister for naturmangfold er nytta og vedlagt planforslaget.

I planarbeidet har ein nytta informasjonsskjelder som naturbase, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Kunnskapsgrunnlaget blir vurdert som godt, og det er ikkje avdekkja konflikhtar mellom arealbruksendringane og utvalde naturtypar og prioriterte artar. Endringane er òg vurdert i forhold til naturmangfaldet generelt

Det ligg føre nok kunnskap om verknaden (effekten) av planens samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar.

Føre-var-prinsippet ligg til grunn, og tiltakshavar vil ta alle utgifter knytt til eventuelle mildnande tiltak og skader på miljøet.

### **6.9 Barn og unges interesser**

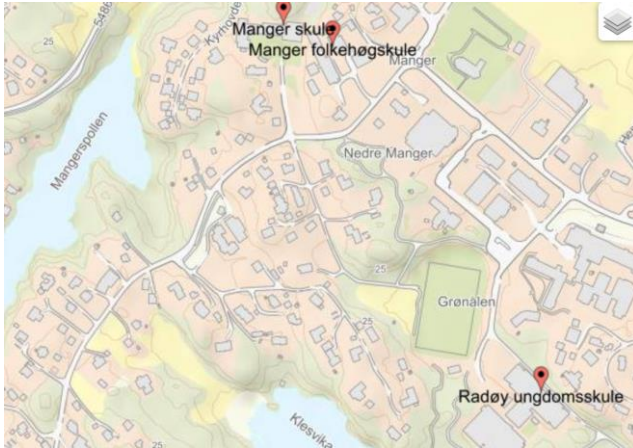
Det er ikkje funnet teikn på at området brukast av barn og unge til leik, hyttebygging eller liknande, men området har fleire stiar og tråkk som truleg òg blir nytta av barn og unge.

## 6.10 Sosial infrastruktur

- Skule

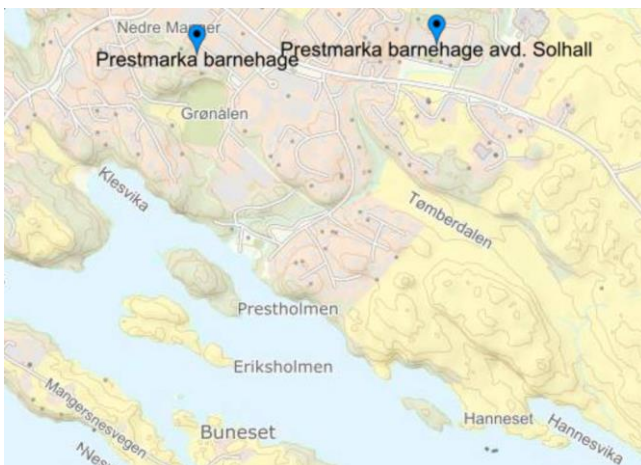
Manger skule ligg i nærheita av det nye bustadområde.

Radøy ungdomsskule ligg om lag 3 km frå planområdet og kan nås med sykkel på 10 min eller til fots på ca. 30 min. Med bil vil ein bruke ca. 6 min til skulen.



- Barnehage

Prestmarka barnehage er den som ligg nærast, eigedom 2,5 km frå planområdet. Denne barnehagen kan nås med sykkel på 10 min eller 30 min om ein spaserar, mens ein med bil vil bruke ca. 7 min. Prestmarka barnehage avd. Solhall ligg ca. 3 km frå planområdet, og ein vil bruke noke lenger tid dertil. Ein vil likevel kunne ta seg dit med sykkel/gange.



## 6.11 Universell tilgjengelegheit

Vegen inn til planområdet er utan merkbar stigning, og planområdet er småkupert med flate areal.

## 6.12 Kulturminne

Området kan karakteriserast som jordbruksmark og anna kulturmark, med bustader og tekniske anlegg, tilrettelagd for menneskeleg bruk og bevegelse.

Området ber tydeleg preg av beitemark, og 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 tomter utskilt for hytter. Det er her tydeleg bruk av området til husdyrhold.



Det er steingardar og rester av en steinbu i området. Delar av området inngår i eit turområde, med fleire stiar og tråkk, gode utsiktsforhold og behageleg terreng, ca. 2,5 km frå Manger sentrum.



*Romlighet. Bilde er tatt mot nordaust innover i planområdet*



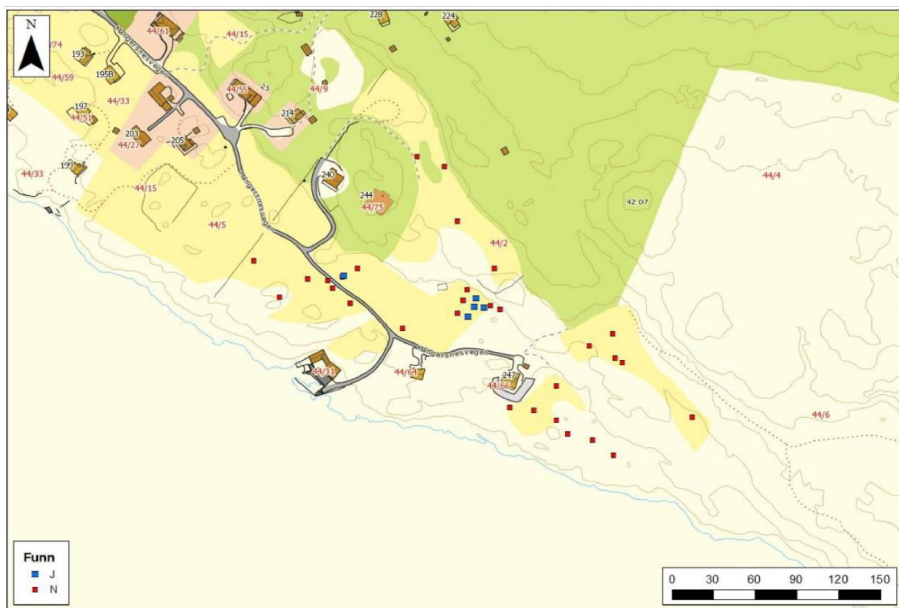
*Bakarste vegg gir unik visning av bergensbuane. Bilete er tatt mot søraust innover i planområdet.*

Løe på gnr. 444, bnr. 15 er SEFRAK-registrert som bygning oppført før 1900 (ID: 1260-0203-066). Bygga på gnr. 444, bnr. 2 er òg SEFFRAK-registrerte som bygning oppført før 1900 (ID: 1260-0203-064, 1260-0203-063 og 1260-0203-062).

På gnr. 444, bnr. 2 er det òg registrert funn av arkeologisk minne – Lausfunn. Bronsenøkkel funne i ei torvmyr 2 ½ alen (1,50 m) djupt. Uviss funnstad, og kartfestinga er difor unøyaktig.

Nordvest for planområdet, nord for vegen er det òg gjort funn etter busetnad – *aktivitetsområde* frå eldre jernalder, med vernestatus automatisk freda.

Hordaland fylkeskommune (no Vestland fylkeskommune) utførte sommaren 2015 arkeologiske registreringar i samband med varsla oppstart av planarbeidet på Mangersneset. Det vart gjort 5 funn på 39 prøvestikk (sjå kart under). Det vart ikkje påvist nokre automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, men rester av reiskapsproduksjon frå steinalder i «omrota torvmassar».



Kart som viser punkt for prøvestikk og funn.

Det visast til arkeologisk rapport - *Rapport 30*, av 2015, for ytterlegare detaljar.

### 6.13 Trafikkforhold

#### • Køyretilkomst

Planområdet har tilkomst frå Mangersnesvegen som kjem frå Manger sentrum:



Køyreveg frå Manger sentrum til planområdet

#### • Vegsystem

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

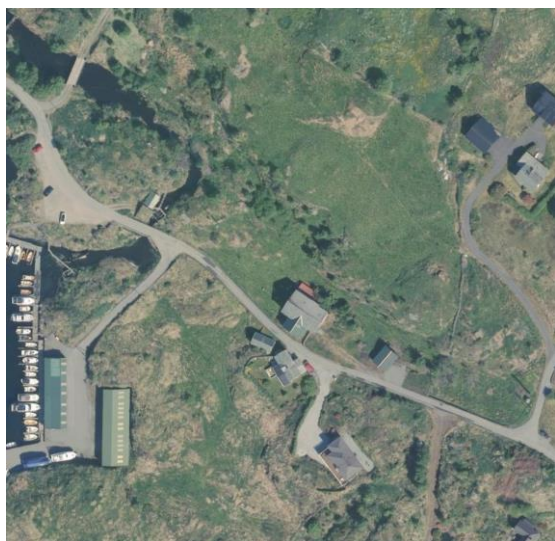
Mangersnesvegen forsyner i dag:

- Eigedom 15 bustader
- Eigedom 15 hytter
- Nesvågen båthamn
- Eit gartneri og eit mindre næringsbygg.



*Bilete som synar korleis det ser ut langs vegen.*

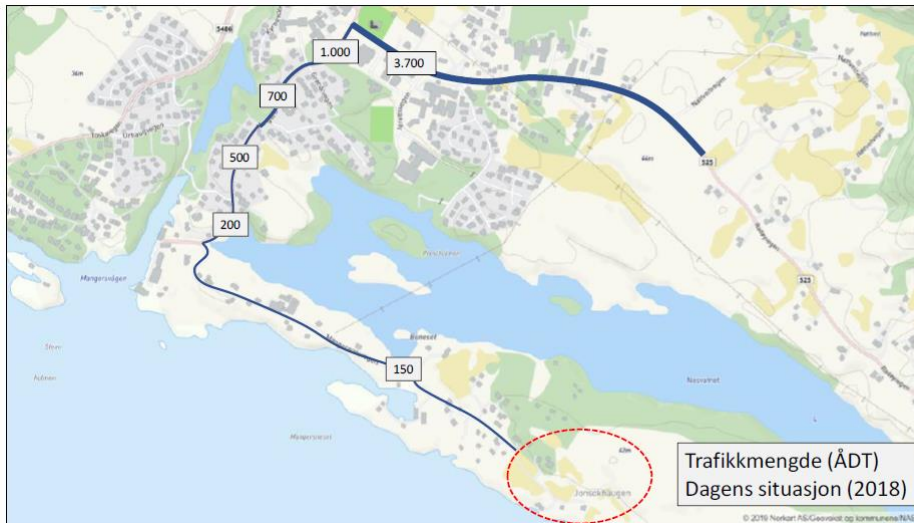
Mangersnesvegen er i hovudsak ein samleveg, i spreidd eller middels tett bustadområde. Vegen fungerer også delvis som tilkomstveg. Mangersnesvegen er ein gamal gardsveg som stort sett følgjer høgdedraget over neset der også dei gamle gardstuna ligg. Vegen ser stort sett ut til å liggja på skrinne mark og til å vere 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.



*Gårdstunet på 444/2*

- **Trafikkmengde**

Trafikkmengda er i dag på ca. 150 ÅDT. Sjå vedlagte trafikkanalyse.



Med ei nedskalering frå 46 til 24 bustader, kan trafikprognosen for framtidig situasjon justerast ned med ca. 100 ÅDT. Forventa framtidig trafikkmengd på samleveggen inn mot planområdet kan med dette estimerast til 250 – 300 ÅDT.

Tilrådinga frå trafikkanalysen er at vegstandarden setjast til vegklasse L2, *øvrige lokalveggar* (Statens vegvesen, Handbok N100) med vegbreidde 3,5 – 4,5 meter inkl. skulder og møteplassar. Det tilråddast òg samanhengande fortau langs vegen med breidde på minimum 1,5 – 2,0 meter.

Tilrådinga frå trafikkanalysen er at planlagt utbetring/utbygging av møteplassar i reguleringsplanen bør vere utført før anleggsarbeidet med sjølv bustadområdet startar opp.

- **Ulykkesituasjon**

Registreringane syner at det ikkje er spesielle ulukkespunkt i det aktuelle området. Det er registrert ein ulukke på Mangersnesvegen (bil, utforkøyring i 2007 m/lettare personskade). For framtidig situasjon må ein i vurdering av trafikksikkerheit ta omsyn til at utbygginga vil skape auka gang-/sykkeltrafikk langs tilkomstvegen.

- **Trafikksikkerheit for myke trafikantar**

Generelt kan det peikast på at trafikksikkerheita er godt ivareteken gjennom å leggje til rette for låg fart på samleveggen, t.d. gjennom 30 km/t og fartshumpar. Fortau har erfaringsmessig liten dokumentert effekt på trafikksikkerheita, og er i første rekkje eit tiltak for å oppnå betre framkomst for mjuke trafikantar og auka kjensle av tryggleik.

## 6.14 Kollektivtilbod

Det går buss frå Manger Sentrum til Bergen sentrum.

## 6.15 Støyforhold

Bustadnære opphaldsområder (inklusive verandaer) skal ikkje overstige 55-60 dBA iht. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Det er ikkje registrert støy som overstig dette i planområdet, og støyforholda vurderast som tilfredsstillande.

## 6.16 Teknisk infrastruktur

- Vassleidningar

Vassleidningar til eigedomar på Mangersneset er lagt som sjøleidning i Nesvatnet, frå fylkesveg 410 – Mangersnesvegen, med dimensjon 075mm. Statisk trykk på offentleg vassleidningsnett i området er oppgitt til normalt ca. 4 kg.

- Eksisterande spillvassleidningar

Det er ikkje registrert eksisterande spillvassleidningar i planområdet.

Bustadar og hyttar på Mangersneset har privat anlegg med septiktank og spreieledning eller utslepp til sjø.

- Eksisterande system for overvatn

Det er ikkje registrert rørleidningar i planområdet. Overvatn frå Mangersneset renn mot Mangersfjorden i sør eller Nesvatnet i nord.

## 6.17 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold

Området ligg under marin grense (nve.no, 2023), men det er ikkje gjort registreringar av eller funne teikn til kvikkleire. Det er fjell i dagen og tynt jordlag over. Sjå ark. Rapport

- Rasfare

I fylgje NVE sitt aktsemdskart er området ikkje utsett for snøskred, steinsprang, jord- og flaumskred eller snø- og steinskred. Det er heller ikkje registrert skredfaresoner i Naturbase.

- Leidningar

Det går inga høgspenteledning i bustadområde, men ein luftledning (høgspent) frå eigedom 444/1 over Nesvatnet.

### 1.3 Luftforureining

Det er ikkje luftforureining i området. Det er ein småbåthamn vest for planområde og noko biltrafikk langs eksisterande vegar som evt. Kan gi noko luftforureining.

### 1.3 Privat og offentleg service

Nærmaste butikkar finn ein i Manger sentrum.

## 6.20 Risiko og sårbarheit

Risiko kan definerast som sannsyn kombinert med konsekvens. Risiko blir knytt til uønskte 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 risiko- og sårbarheitsanalysen 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 eit systems evne til å fungera og oppnå sine mål, når det utsettast for påkjenningar.

RISIKOMATRISE – arealbruk (LIV OG HELSE)							RISIKOMATRISE – arealbruk (ØKONOMI)							RISIKOMATRISE – arealbruk (MILJØ)						
S A N N S Y N	Z	S5	■	■	■	■	Z	S5	■	■	■	■	Z	S5	■	■	■	■		
		S4	■	■	■	■		S4	■	■	■	■		S4	■	■	■	■		
	S3	■	■	■	■	S3	■	■	■	■	S3	■	■	■	■					
	S2	■	■	■	■	S2	■	■	■	■	S2	■	■	■	■					
	S1	■	■	■	■	S1	■	■	■	■	S1	■	■	■	■					
		K1	K2	K3	K4	K5			K1	K2	K3	K4	K5			K1	K2	K3	K4	K5
KONSEKVENS							KONSEKVENS							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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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 kartleggingsområda, menneskes liv og helse, ytre miljø og materielle verdiar/økonomi er gitt.

Vekting blir gitt ved vurdering av dei ulike kartleggingsområde. Dersom registreringa visar at det er nødvendig med avbøtande tiltak, blir det foreslått risikoreducerande 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 scenarioa som ligg i **raud sone**, er risikoen uakseptabel. Dette inneber at det må setjast i verk risikoreducerande 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 økonomisk og praktisk forsvarleg, skal tiltak gjennomførast. Det skal vera eit mål å få risikoen så låg som praktisk mogleg.

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

Naturbasert Sårbarheit				
Uønskt hending/forhold	Potensiell for risiko			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær <a href="http://www.mef.no">www.mef.no</a>				
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 materielle skader (brot på infrastruktur, straumbrot, brot på telesambandet), skade på bygningar, nedfall av skog, stengte vegar. Slik området ligg til, vil det ikkje vere utsett for vindpåkjenningar utover det som er forventa. Byggverk må dimensjonera 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. Planområdet ligg i eit småkupert –skråande område 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 oseanisk klimasone. Store snømassar er sjeldan eit problem, og blir ikkje vurdert som ein potensiell risiko for planlagde tiltak.
Flaumfare <a href="http://www.nve.no">www.nve.no</a>				
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.  <i>Det må i samband med bygging av området leggast til rette for drenering av overvatn.</i>
Springflo/stormflod	-	-	-	Planområdet vil ikkje bli råka av springflo/stormflo.
Historisk flomnivå	-	-	-	Det er ikkje registrert historisk flomnivå i området.
Skredfare <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a>				
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 eventuell konflikt med planlagt utbygging må det gjerast skredsikringstiltak i form av reinsing og boltesikring. Disse tiltaka 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.
<b>Byggegrunn <a href="http://www.ngu.no">www.ngu.no</a></b>				
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.
Utglijdingar	1.2	1.2	1.2	Utglijdingar er ikkje eit kjent problem i planområdet. Byggegrunn er beståande av fast fjell. Ved tilstrekkeleg grunnarbeid blir ikkje utglijding 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 overliggende lausmassar / sprekker, og kan akkumulereast i kjellarar og bustader m.m. Radon i bustader/inneluft kan ved langvarig eksponering føre til lungekreft. Nye byggverk skal oppførast med radonreduserande tiltak som del av konstruksjonen, iht. Byggteknisk forskrift. Det er derfor ikkje nødvendig å stille krav om sikring mot radon i reguleringsføresegnene.
<b>Andre Uønska hendingar</b>				
Skog – og vegetasjon brann	1.3	1.3	1.3	Det er noko skog inntil nye bygg. Det er vurdert at planområdet ikkje vil auke sjansen for skog- og vegetasjonsbrann eller at planområdet fører til auka skogbrannfare i omkringliggjande område. Skogbrann vil likevel kunne oppstå. Skogbrann kan påføra skade på menneske og dyr. Det er lagt inn omsynssone for branngate (GN4-H190) mot nord og aust på 4 meter med forbod mot tiltak.
Jordskjelv	1.1	1.1	1.1	Byggverk må dimensjonerast og konstruksjonen må fylgje byggteknisk 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				
Uønskt 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 brannutsatt. Branngate på 4 meters bredde er lagt inn i reguleringsplan. Der er det forbehold mot tiltak.
Eksplosjonsfare	-	-	-	Det går ikkje infrastruktur for gass gjennom området.
Energitransport				
Høgspenning	1.3	1.3	1.3	Det går inga høgspenning i bustadområdet, men ein luftleidning 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 <a href="http://www.miljostaus.no">www.miljostaus.no</a>				
Kjemikalutslepp	-	-	-	Det er ikkje registrerte bedrifter med konsesjonspliktige utslepp eller grunnforureining i nærleiken til planområdet.
Forureining – luft				
Støv/partiklar/røy	-	-	-	Det er ikkje registrerte verksemdar i nærleiken til planområdet som slepp ut støv, partiklar eller røyk.
Støy	-	-	-	Det er ikkje registrerte verksemdar i nærleiken av planområdet.
Lukt	-	-	-	Det er ikkje registrerte verksemdar som forårsakar lukt i planområdet.

Sårbarheit knytt til infrastruktur				
Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare <a href="http://www.vegvesen.no">www.vegvesen.no</a>				
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 truleg ikkje auke trafikkulykker langs veg. Det blir etablert møteplassar og fortau langs veg.
Forureining <a href="http://www.sft.no">www.sft.no</a>				
Støy	-	-	-	Planområdet er ikkje utsett for støy frå veginfrastruktur e.l.
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 planlagde tiltak i planområdet.
Luft	1.1	1.1	1.1	Planområdet er ikkje vurdert å vere utsett for luftfartsulykker.

### Kommentar:

Planarbeidet kan få nokre negative verknader på miljø, naturressursar og samfunn i forbindelse med storm/sterk vind, overvatn og lausmasseskred.

Tiltak vind: Byggverk må dimensjonerast for vindpåkjenning.

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

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

## 7 VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSENTREDNING

Forskrift om konsekvensutredningar (KU-forskrifta) trådte i kraft 1. juli 2017, mens oppstart av planen ble kunngjort i 2013. Det var ikkje vurdert å vere krav om konsekvensutredning for planen etter den dagjeldande forskrifta.

Det følger av rettleiar til KU-forskrifta kap. 7.1 at «I de tilfella der en plan ikkje var omfatta av tidlegare forskrift, og saksbehandlinga av planen var starta opp før ikrafttredelse av 2017-forskriften (20. juni 2017), vil ikkje planen være omfattet av 2017-forskriften. Med passusen «saksbehandlingen av planen ble starte», menas at planen er behandle etter pbl. §§ 8-3, 11-2 eller 12-8 (kunngjøring av oppstart).

Ut ifrå dette skulle ein kunne legge til grunn at det ikkje er krav om konsekvensutredning for føreliggande plan.

I referat frå undervegs møte med planmynda datert 05.11.2020 vart det likevel gjort følgande vurdering:

*«Planforslaget som vart sendt inn til kommunen 16.3.2020 omfatta fleire tiltak over store områder som er i strid med LNFR formål satt i overordna plan, som vill samla sett utløyse krav om konsekvensutgreiing. Med bakgrunn i fylkesmannen sin førebels uttale og dialog med kommunen har ein funnet ei planavgrensing som imøtekjem både PLT sine vilkår og KMD si KU rettleiar frå 2020 (sjå vedlegg 4), om kva tiltak som berre treng ein KU vurdering i staden for ein KU utgreiing, så lenge arealet som er i strid med overordna plan er mindre enn 15 daa (KU rettleiar kap 8.1.3 side 41).»*

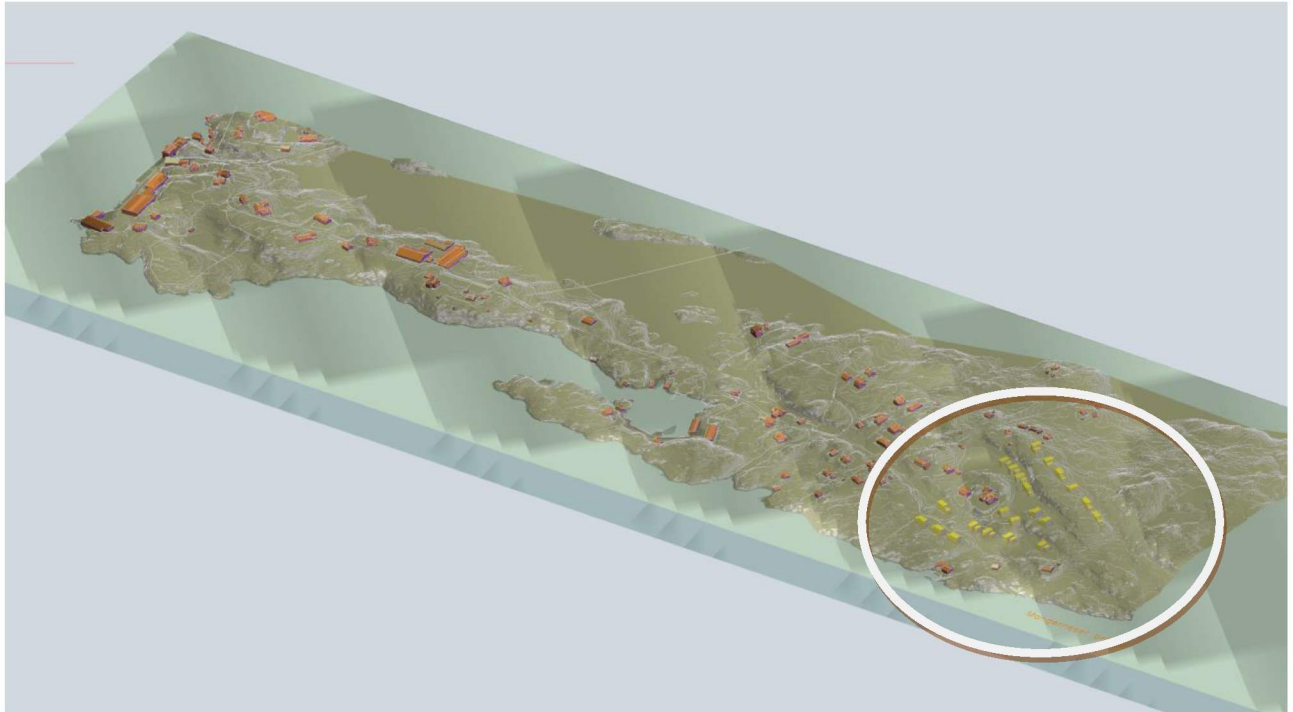
KU-rettleiaren frå KMD (2020) kap. 8.1.3 omtalar korleis ein skal forhalda seg til KU-forskriftas § 6 – Vedlegg I, pkt. 25, bokstav b – «Nye bustader- og fritidsbustadområder som ikkje er i samsvar med overordna plan». Av KU-rettleiaren går det fram at kravet ikkje slår inn for eit område som er mindre enn 15 dekar:

*«Departementet legger derfor til grunn at føresegner i vedlegg I nr. 25 omfattar områder på 15 dekar eller meir, det vil si same størrelses kriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b). Føresegner gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekast at føresegner kun gjelder regulering som ikkje er i samsvar med overordna plan.»*

## 8 SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET

### 8.1 Innleiing

Det er ønskeleg å leggje til rette for 24 nye einebustader (BFS) med tilhøyrande anlegg. Ein har frå ein starte opp planarbeidet i 2013 redusert nye einingar frå 87 til 24 einingar.



*Illustrasjonen viser Mangernesvegen inn til planområde, og planområde med nye bustader (gul farge), og eksistrande bustader og fritidsbustader (rød farge).*

- Plassering og utforming

Nye bustader er tilpassa terreng og landskapet slik at det blir minst mogleg skjeringar og fyllingar. Nye bustader skal utformast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk heilheit i forhold til fjernverknad og eksisterande omgjevnadar. Materialbruken skal i hovudsak vere tre, murverk og naturstein, og fargesettinga skal vere jord- og bergfargar. Bustaden i området skal ha einskapleg arkitektur og fargesetting.

- Grad av utnytting

%-BYA er satt til max. 25 %, og %-BRA ligg på mellom 25 - 50 %.

- Bustadmiljø og bukvalitet

Det vert fortau på 2,5 meter frå Mangernesvegen og inn i planområde. Mangernesvegen vert utvida til 4,5 meter. Det vert trygge og gode bumiljø og kvalitetar med bevarte grøntareal og friområde. Det vert nye leikeplassar, parselhage og stiar som knytt områdar saman. Strandsona vert bevart, men ein in kan likevel nyte utsikten, bade, fiske og ta en tur med kaiaken.

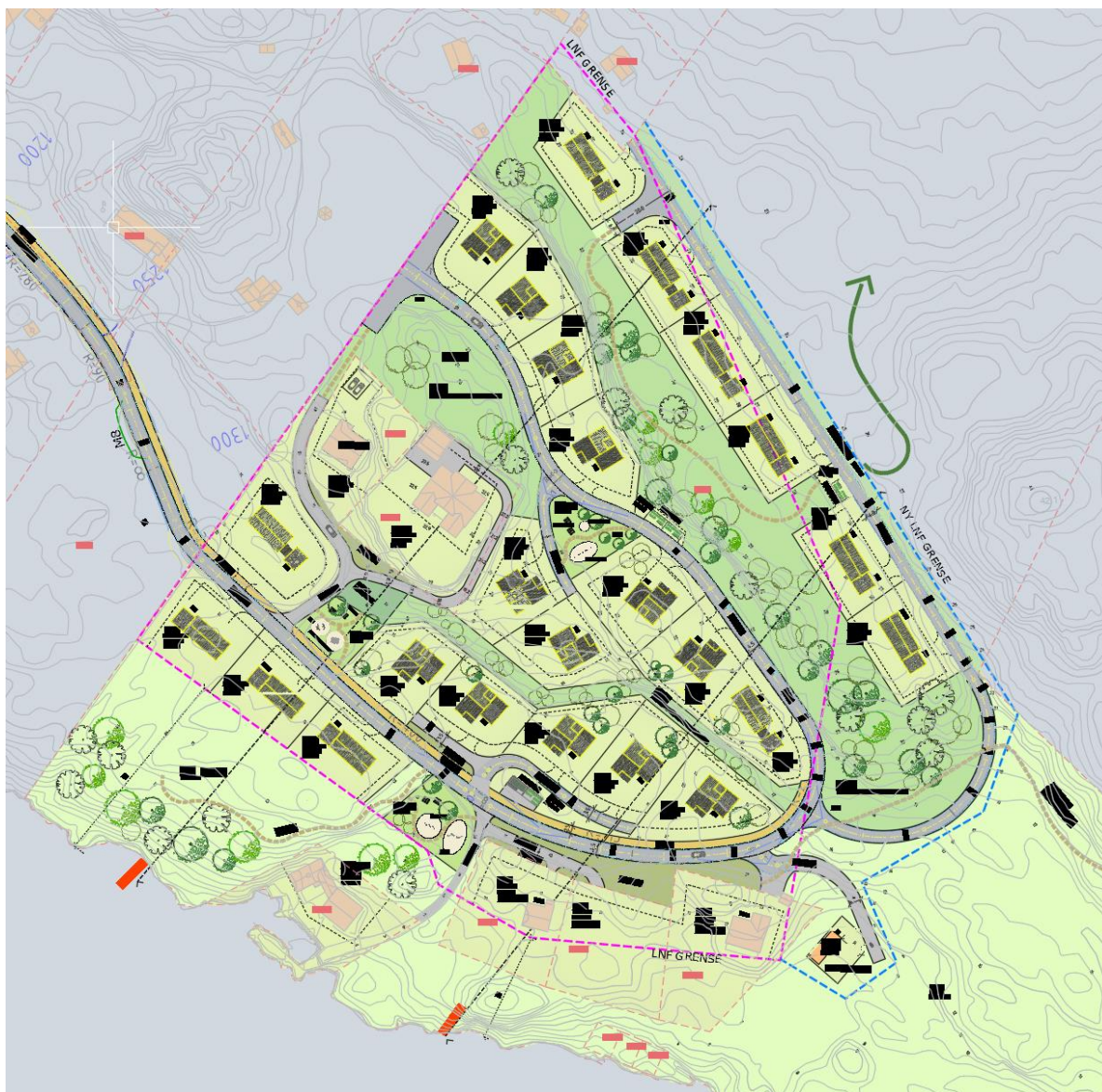
- Miljøoppfølging

Det vert minst mogleg terrenginngrep, og ein ønsker å bevare mest mogleg av naturmarka i bustadområdet.

## 8.2 Reguleringsformål

Hovudføremål i planen er som følgende:

1. Einebustader
2. Fritidsbustader
3. Avløpsanlegg
4. Leik
5. Naturområde-Grønstruktur
6. Friluftsområde
7. Parsellhage



*Illustrasjonsplan*

### Illustrasjoner med ortobilde



Sett mot nord.

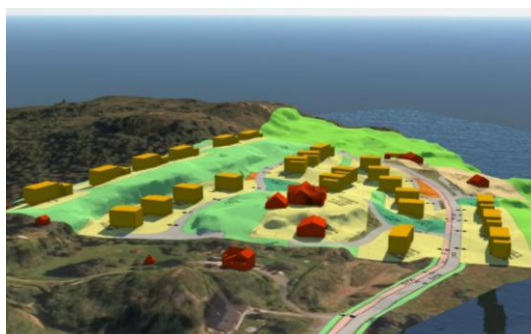
### Illustrasjoner med reguleringsplan



Sett mot nord.



Sett mot øst.



Sett mot øst.



Sett mot nord øst.



Sett mot nord øst.

## 8.2.2 Reguleringsformål

FORMÅL	Areal M2	BRA	Kote BH	Tall på etasjar
<b>NR 1. BUSTADER OG ANLEGG</b>				
<b>BFS-Bustader frittliggjande</b>				
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	724,1m2	50%	BH=K+30	2 etg+loft
BFS16	665,6m2	50%	BH=K+30	2 etg+loft
BFS17	662,9m2	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	690,8m2	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	
BFS26 Eksisterande bustad	1053,0m2	30%	BH=K+27	
BFS27 Eksisterande bustad	1699,0m2	25%	BH=K+32	
<b>Sum</b>	<b>2250,2m2</b>			
BFF1 Eksisterande hytte	1179,4m2	30%	BH=K+16	
BFF2 Eksisterande hyttetomt	1216,1m2	30%	BH=K+16	
BFF3 Eksisterande hytte	1521,7m2	30%	BH=K+17,5	
<b>Sum</b>	<b>3917,1m2</b>			
<b>BKH - Parsellhage</b>				
f_BKH1	269 m2			
<b>Sum</b>	<b>269 m2</b>			
<b>BRE- Renovasjonsanlegg</b>				
f_BRE1	273,1m2			
f_BRE2	86,8m2			
f_BRE3	75,2m2			
<b>Sum</b>	<b>435,1m2</b>			
<b>BAV- Avløpsanlegg</b>				
f_BAV1	207,8		BH=K+13	
<b>Sum</b>	<b>207,8m2</b>			
<b>BLK-Leik</b>				
f_BLK1	514,9m2			
f_BLK2	411,6m2			
f_BLK3	324,8m2			
<b>Sum</b>	<b>1251.3 m2</b>			



<b>NR 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>					
<b>Kjøreveg</b>					
o_SKV 1, 2, 11					
f_SKV, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10					
<b>Sum</b>	<b>13108,5</b>				
<b>Fortau</b>					
o_SF1					
f_SF 2,3,4					
<b>Sum</b>	<b>3840,5m2</b>				
<b>Anna veggrunn-grøntareal</b>					
O_SVG 7, 8, 9, 10, 11, 12					
f_SVG 1,2,3,4, 5,6					
<b>Sum</b>	<b>2404,2m2</b>				
<b>Møteplasser</b>					
M1-M8					
<b>Nr3 GRØNSTRUKTUR</b>					
Naturområde (GN 1,2,3,4,5, 6 )					
<b>Sum</b>	<b>16877,8m2</b>				
<b>Nr 5. LANDBRUK-NATUR-OG TILHØRANDE STRANDSONE</b>					
<b>Friluftsområde</b>					
LF-1, 2					
<b>Sum</b>	<b>23673,6m2</b>				
<b>Nr7 OMSYNSSYONE</b>					
Frisktsonen					
Andre sikringssoner-branngate					
<b>Totalareal</b>	<b>88235,2m2</b>				

### 8.3 Byggeformål

Det vert 24 nye einebustader (BFS) og ein ny fritidsbusetnad (BFF) i planområdet.

- Frittliggande bustader (BFS1- BFS27)

Det vert 24 nye frittliggjande bustader med tilhøyrande anlegg , og det er 3 eksisterande bustader i planområdet i dag. Totalt 27 einebustader i planområdet.

#### Utnyttingsgrad (BFS)

BRA reknast ut i frå byggas etasjar + parkering/garasje/carport ( ca. 50m<sup>2</sup>) x 100/ tomten.

BRA bustad = ca. 300 m<sup>2</sup>.

#### Utnyttingsgrad (BFS)

BYA reknast ut i frå byggas fotavtrykk + parkering/garasje/carport ( ca. 50m<sup>2</sup>) x 100/ tomten.

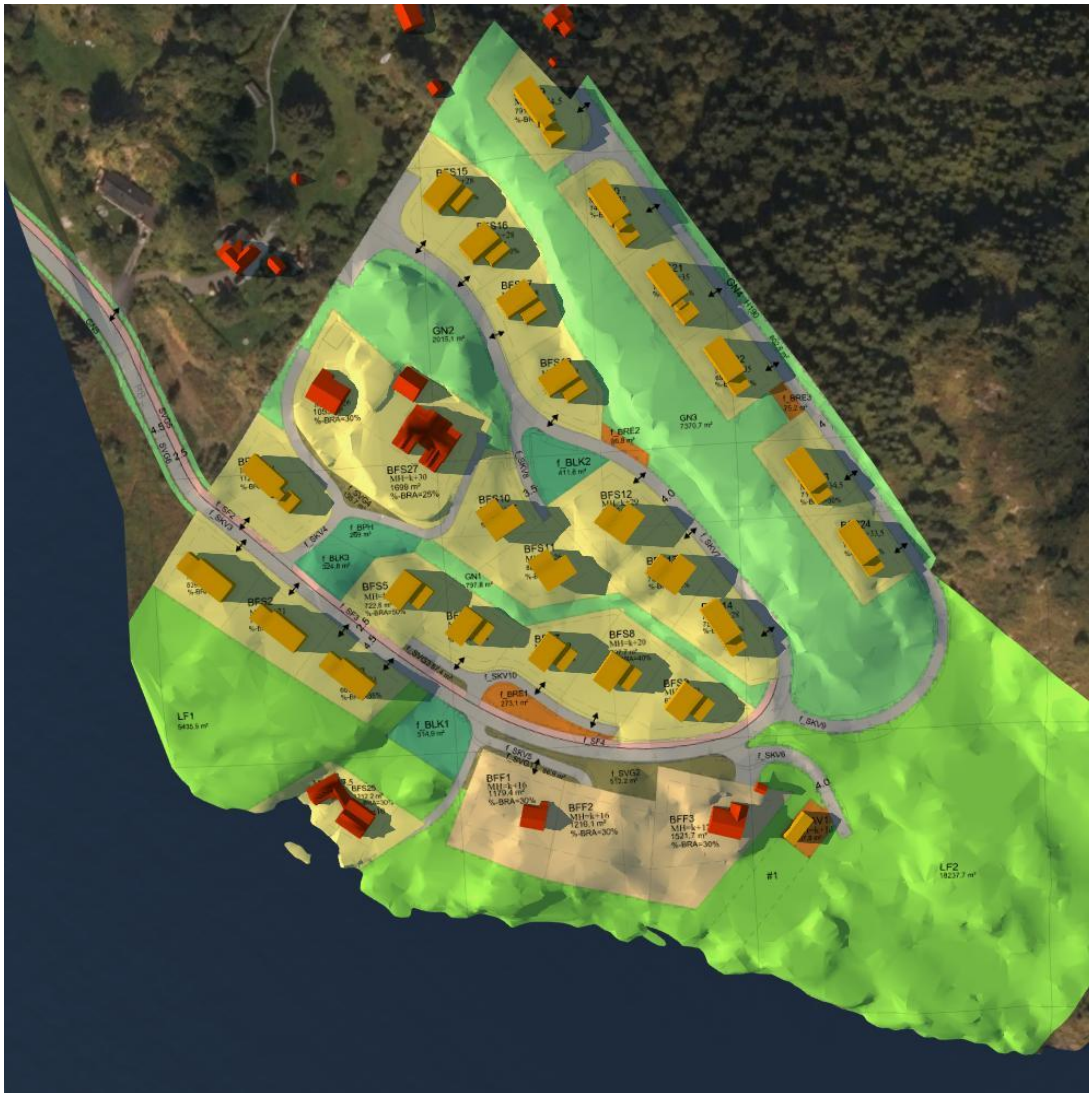
Fotavtrykk = Mellom 140-180 m<sup>2</sup>.

- Frittliggande fritidsbusetnad (BFF1- BFF3)

Det er 2 eksisterande hytter i planområdet i dag, og ein hyttetomt som blir regulert til hytteformål.



Plankart.



Illustrasjonar



## 8.4 Uteoppholdsareal

Planforslaget vidare fører de areal- og kvalitetskrav som er fastsett i kommuneplanens arealdel knyttast til felles uteopphaldsareal, noko som sikrar at det skal etablerast minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal per bueining.

- Felles leikeplassar:  
Arealet skal opparbeidast og leggjast til rette for leik og opphald.  
f\_BLK1, f\_BLK2, f\_BLK3 er felles for nye bustader.

### Arealkrav:

Det skal avsettast minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal per bueining BFS som tilfredsstillar kvalitetskrava jf. § 4.3.4.

- f\_BKL1 vert på 323 m<sup>2</sup>
- f\_BKL2 vert på 411,6 m<sup>2</sup>
- f\_BKL3 vert på 323 m<sup>2</sup>

### Kvalitetskrav:

Leikeareal skal ha følgjande kvalitetar:

- Klimatisk skjerming, beskytta mot framherskende vindretning, forurensing, stråling og trafikkfare.
- God utforming og materialbruk.
- Gode sol tilhøve.
- Støynivå skal ikkje overstige 55 dBA.
- Alt leikeareal skal være på bakkeplan.
- Areal skal ha hensiktsmessig form, tilgjengelegheit og plassering.

Leikeområde skal:

- Tilfredsstillast krava til universell utforming.
- Ikkje vere brattare enn 1:3. Brattare terreng enn angitt skal ha særskilte kvalitetar, til dømes være eigna til akebakke.
- Leikeplassar skal vere opparbeidd med minst to leikeapparat og benkebord.
- Det skal setjast opp gjerde på min 1,2 meter høgde rundt heile leikeplassen.

### Adkomst:

Leikeplassar ligg i langs veg og vet lett tilgjengeleg.

- Ivaretaking av eksisterende og evt. ny vegetasjon:  
Ein vil behalde naturmark og trær i grøntområde og friområde. På leikeplassar skal ein la trær stå dersom dei ikkje kjem i konflikt med leikeapparat, bordbenker og UU. Det vet ny vegetasjon ved etablering av nye bustader og ved leikeplassar dersom ein vil skjerme dei for innsyn.

- Krav utomhusplan  
Ved innsending av rammesøknaden skal det leggast ved utomhusplan, 1:200. Utomhusareal skal utformast etter prinsipp om universell utforming.

- Privat uteopphaldsareal  
Det stilles krav om minimum 200 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal MUA for kvar bustad i BFS. Minste tomteareal for einebustader er 650 m<sup>2</sup>.

## 8.5 Stiar og turvegar

- Stiar

Det kan etablerast stiar i LF1 og GN3 . Stiar skal binde saman områder samt også fungere som snarvegar.

- Turveier /traktorveg

Eksisterande turveg mot Nesvatnet nord , og traktorveg/turveg mot øst.

## 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 møteplassar, 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 Parsellhage (BKH)

Det vert etablert parsellhage for dyrking ag ulike grønnsaker og bær. Dette vil også bli eit sosialt møtestad for bebuarane.

## 8.9 Utforming av veg (SKV), fortau (SF) og møteplassar (M)

- Avvik frå vegnormalen

Det skal utarbeidast teknisk plan for veg i tråd med handbok N100 (og R700) som skal godkjennast av Alver kommune/aktuell vegmynde før igangsetjingsløyve vert gjeve.

- Stigningsforhold

Nye vegar og fortau i planområdet vil være utan merkbar stigning, men noko mindre strekningar får ein stigning på mellom 1:10 og 1:15. Her ønska ein å tilpassa seg landskapet og unngå høge skjeringar og fyllingar.

Køyrevegar (SKV)

Mindre avvik i plassering kan akseptertast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt. Terrenginngrep i forbindelse med køyreveg skal gjerast mest mogleg skånsamt.

Offentleg køyrevegar: o\_SKV1, o\_SKV2.

o\_SKV1 er eksisterande og vert uendra.

o\_SKV2 vert 4,5 meter.

Felles Køyrevegar: g\_SKV3-f\_SKV10 er felles vegar.

f\_SKV3 vert 4,5m.

f\_SKV6, f\_SKV7 og f\_SKV 9 vert 4 meter.

f\_SKV8, f\_SKV10, vert 3,5 meter.

f\_SKV4, f\_SKV5 er eksisterande vegar med mindre justeringar.

- Fortau (SF)

Offentleg fortau o\_SF1 og felles fortau, f\_SF2 f\_SF3 og f\_SF4. Bredde vert 2,5 meter.

Mindre avvik i plassering kan akseptertast opptil 1 meter vertikalt og horisontalt.

- Møteplassar (M)

Langs eksisterande kommual veg er det lagt inn 8 møteplassar (o\_M1-o\_M8). Nokre av møteplassane er heilt eller delvis eksisterande. Mindre avvik i plassering kan akseptertast opptil 0,5 meter vertikalt

og horisontalt. Der møteplassar går utanfor køyreveg er møteplassar vist som anna veggrunn-grøntareal.

### **8.10 Parkering**

Det leggst tiltrette for 2 plasser for kvar bustad i BFS.

### **8.11 Renovasjon**

For BSF leggst det opp til 3 stk. felles areal for renovasjon (BRE). Det skal etablerast postkassestativ innanfor same areal. Det skal utarbeidast renovasjonsteknisk avfallsplan(RTP) som skal godkjennast av NGIR og leverast som vedlegg til søknad om rammeløyve.

### **8.12 Vatn og avløp**

Det er utarbeida VA rammeplan 29.11.2022 som er vedlagt planforslaget. Denne skal leggst til grunn for utbygginga jf. Reguleringsføresegner.

- Vassleidningar

DN180mm vassleidning knytast til kommunalt nett i Prestmarkvegen og leggst som sjøleidning på tvers av Nesvatnet. Vidare kryssar leidningen terreng aust for private hytteeigedomar gnr. 444 bnr. 44, 46 og 48 fram til ny veg i bustadfeltet (pkt. H-G). DN180mm leidning leggst fram til vassverkskummar ved punkt F, D, A og E.

Som alternativ trase for hovedvassledning mellom pkt. G og Prestmarkvegen kan ledning leggst i Mangersnesvegen, vest for planområdet, frå vassverkskum i punkt A. Frå Nesvågen leggst sjøleidning på tvers av Nesvatnet, fram til Prestmarkvegen. Denne ledning kan og forsyna bustadar langs Mangersnesvegen med vatn og gir uttak for brannvatn.

DN50mm stikkleidningar til delfelt vert knyta til i vassverkskummar.

Det vil bli søkt om kommunal overtaking av vassleidning fram til uttak for brannvatn. Stikkleidningar vil bli felles privat ledning.

Bustadeininga i planområdet er planlagt i høgd frå kote +3-26 moh. Det vil ikkje vere naudsynt for trykkreduksjonsventil på forbruksvatnet, men dette må kontrollerast før bygg vert knyta til leidningsnettet.

Dimensjonerande vassmengde vil vere uttak av slokkevatn (20 l/s).

- Spillvassanlegg

Det etablerast eit spillvassanlegg for bustadfeltet, med pumpestasjon for overføring av spillvatn til nytt, kommunalt reinseanlegg i Mangersnesvegen. Pumpeleidning leggst som sjøleidning fram til reinseanlegget, vest for planområdet.

DN160mm ledning leggst parallelt med vassleidning i vegar. For å oppnå sjølvfall for avlaup frå sørvestre del av planområdet (felt BFS1-9 og BFS26-27) leggst spillvassledning i borehol gjennom fjell under felt BFF4 (gnr/bnr. 444/66), mellom pkt. C-K.

Stikkleidningar til delfelt utførast som DN110-125mm ledning.

Dersom felt BFS25 (Gnr. 444 Bnr. 31) skal knytast til nytt leidningsnett må eigedomen installere avlauspumpe og leggje pumpeleidning i veg f\_SKV5 fram til kommunal ledning (pkt. C).

- Nytt system for overvatn

Det leggst DN200mm ledning parallelt med vass- og spillvassledning i veg mellom punkt A-E. Ledning til sjø leggst langs veg til eksisterande bustad gnr/bnr. 444/31 (punkt C) og utførast med dimensjon DN300mm.

DN160mm stikkleidning leggst i veg til felt BFS15-18 (punkt E).

Det vil bli søkt om kommunal overtaking av overvassledning mellom pkt. A-E og C-utslepp

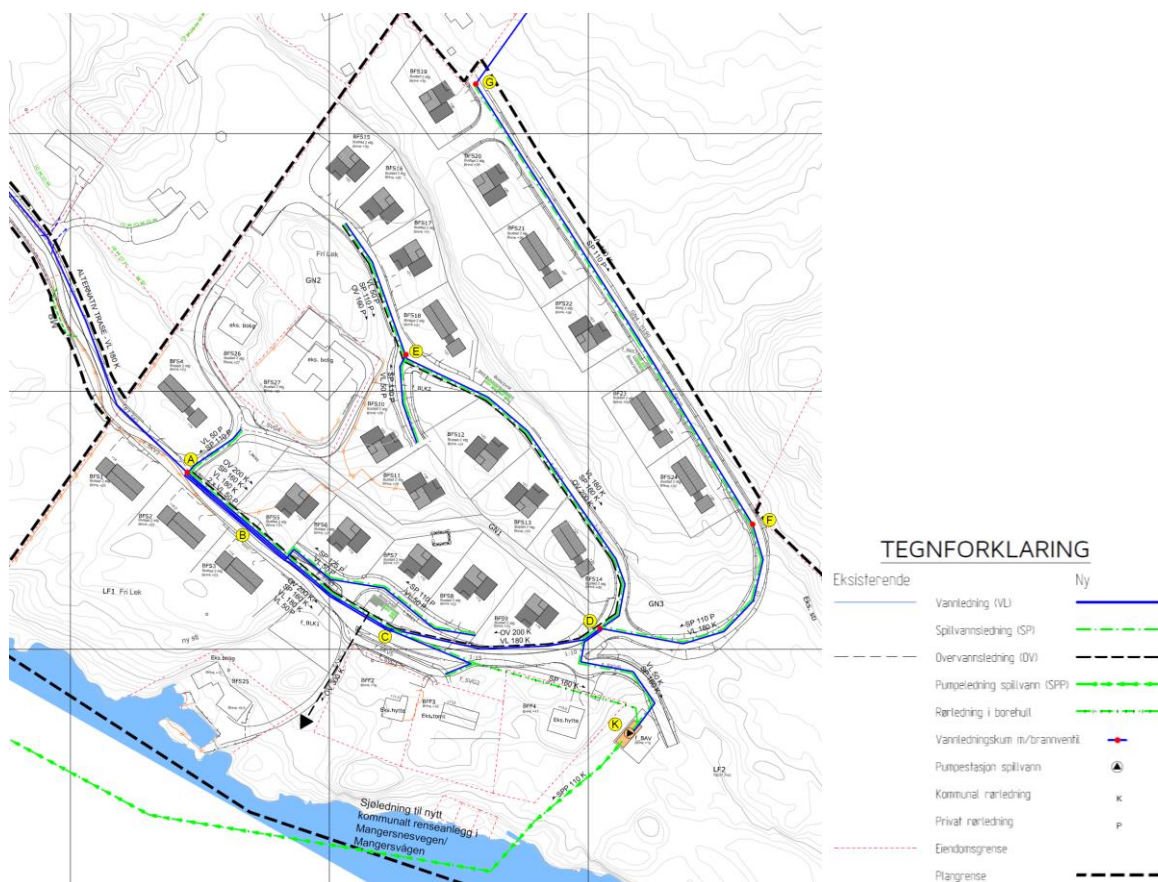
sjø. Stikkledningar vil bli felles privat ledning.

- Brannvannsdekning

Uttak for brannvatn plasserast i vegkryss i bustadfeltet (punkt A, D, E) og i veg f\_SKV9 ved tomt BFS24 og 19 (punkt F og G). Alle nye bustader ligg maksimalt 100m frå eit uttak. Slokkevassuttak utførast som brannventil i vassverkskum.

- Overvasshåndtering

Overvatn frå nye bustader knytast til overvassledning til sjø eller leiast til infiltrasjon i terreng. Flomveger etablerast som opne grøftar langs vegane, fram til utløp i terreng eller mot sjø. I all overordna planlegging er det viktig å fokusera på konsekvensar som store nedbørmengder får for den nye utbygginga og tilsvarande for omgjevningane. I samband med prosjektering av vegane er det viktig å prioritere at disse må fungere som flomveger, då i hovudsak veggroftene. Hinder må etablerast slik at vatn som følgjer vegane, ikkje forsvinner ut på plasser kor stor skade oppstår. Flomveger over delfelt må sikrast. Bygg og konstruksjonar må ikkje plasserast i flomvegtrase. Bekkar og grøftar må haldast opne og driftast med jamne mellomrom. I felles private vegar må drift organiserast i veglag.



### 8.13 Soltilhøve

Dei nye bustadene og leikeplassar får svært gode sol tilhøve frå morgon til sen kveld. Områda ligg vest vendt. Se vedlagt solanalyse.

### 8.14 Trafo

Trafostasjon kan etablerast innanfor planområdet uavhengig av formål.

- Trafostasjon skal ikkje vere til hinder for fri sikt til veg.
- Trafostasjon må plasserast minst 5 meter frå bygningar med brennbare overflater.
- Motorisert køyretøy opp til klasse C, må kunne stå attmed nettstasjon og drive vedlikehald utan at det er til

- hinder for allmenn ferdsel.
- Trafostasjonar kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa og 60 meter frå sjø.
- Trafostasjonar kan etablerast i eigne rom i bygg.

### **8.15 Energi**

Ved søknad om rammeløyve skal det lagast ei utgreiing om tiltakets energibruk. Lav energi- eller passivhus løysningar skal vurderast for bygningane, og det skal greiast ut om vurderingane i forbindelse med søknad om rammeløyve.

### **8.16 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.

### **8.17 Barn og unges interesser**

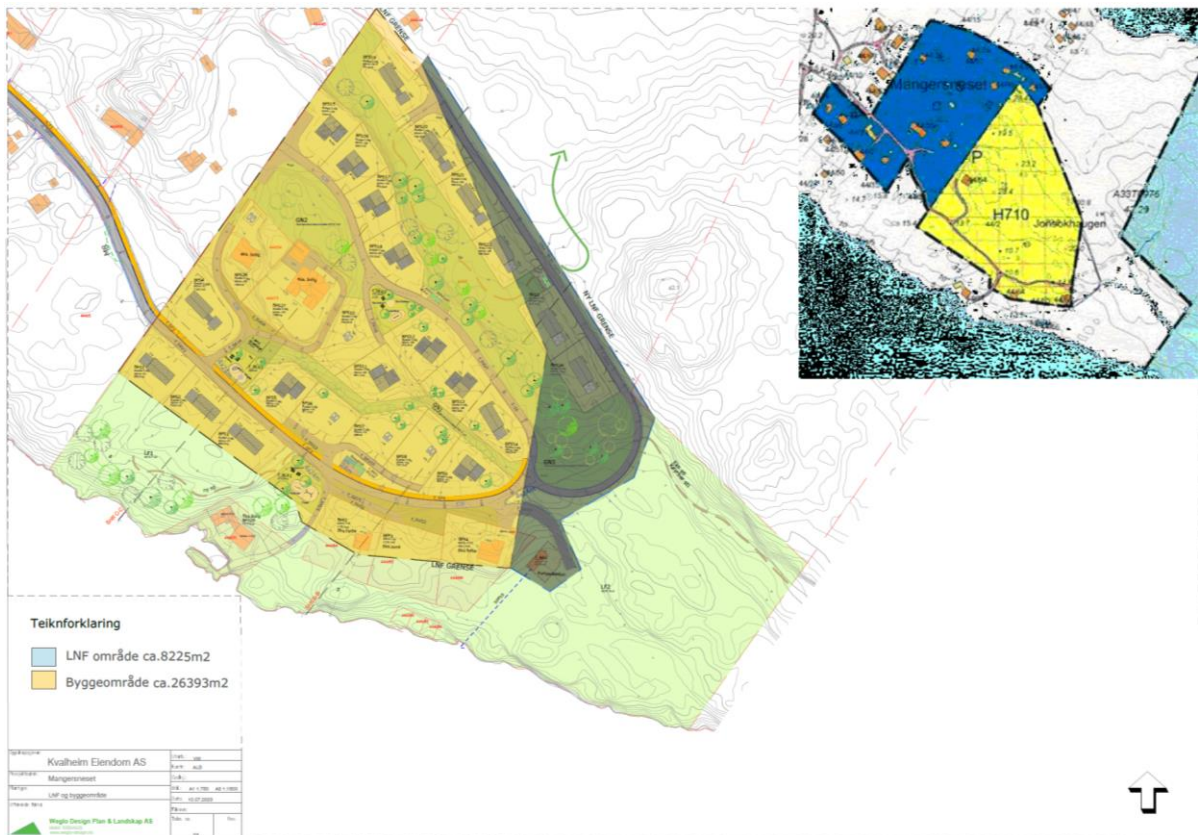
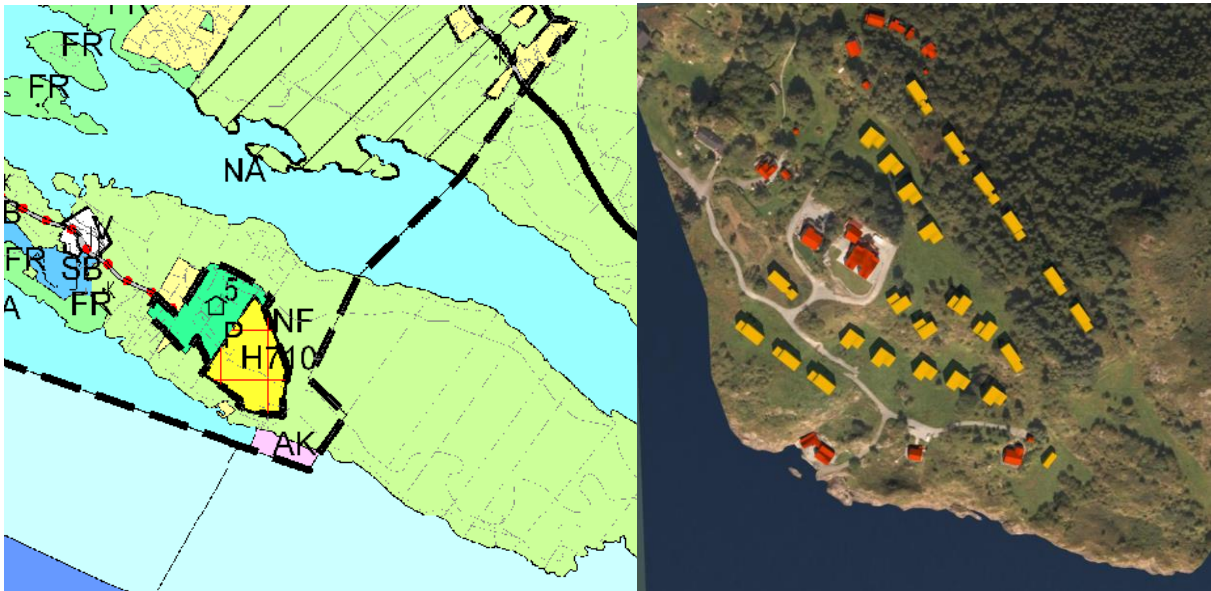
Noko av området vert opparbeida med leikeplassar , parsellhage , eksisterande grønstruktur og friområde med stiar . Dette vert positiv for området.



## 9 VIRNINGER/KONSEKVENSNAR AV PLANFRAMLEGGET

### 9.1 Overordna planer og vedtak

Bustadområdet er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen bortsett frå eit mindre område i nordaust. Området i nordaust som er satt av til LNF i kommunedelplanen ønskjer ein å kunne regulere ca. 8225 m<sup>2</sup> til bustader, renovasjon, avløpsanlegg , grønstruktur og veg. Den delen av planområdet som omfattar byggeområde i kommuneplanen er ca. 26,4 dekar.



Kart visar byggeområde på ca. 26,4 dekar og LNF område på 8,2 dekar.

Dei nye bustader innanfor BFS19-BFS24 i nordaust vert godt tilpassa landskapet med lite skjeringar og fyllingar, og blir lite eksponert sett frå sjøen. Bustader ligg delvis bak høgdedraget og tittar over kanten. Vegen opp til desse bustadene er lagt slik at ein får minst mogleg terrengingrep. Pumpestasjonen er plassert der det er mest naturleg i forhold til nytt bustadfelt.”

Hadde ein valt å legge bustadane og vegen i GN3 for å ikkje kome i konflikt med LNF-området, hadde det vore eit større terrengingrep enn det ein no legg opp til. For å minske terrengingrepet ønskjer ein derfor å trekke bustadene lengre mot nord og vegen lengre mot aust.

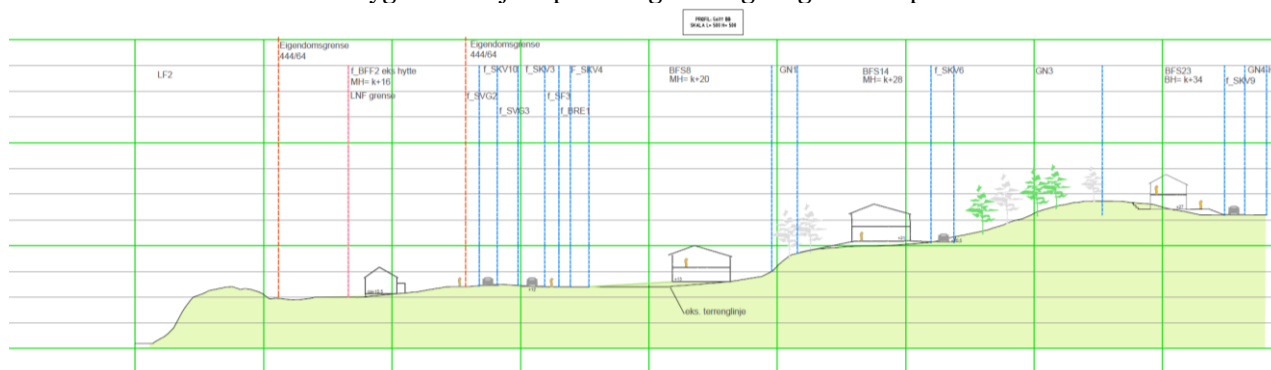
Vi vil også føye til at vi hadde ein synfaring med kommunen og politikare der vi gjekk opp terrenget der forslag til nye bustader og vegen var tenkt plassert, og synleggjorde då at denne løysinga blir det beste for landskapet. Det var då ein felles forståing og samtykke til dette valet av vegtrasé og plassering av bustader.

Ein har i planområdet tilrettelagt for gjennomgåande grøntområde og friluftsområde med stiar. Det er eit positivt tiltak med omsyn til rekreasjon for bustadene og nærområdet, og for folkehelsa. Grøntområda og friluftsområda i planen vil koplast mot og lede til større friluftsområde i nord, aust og sør.

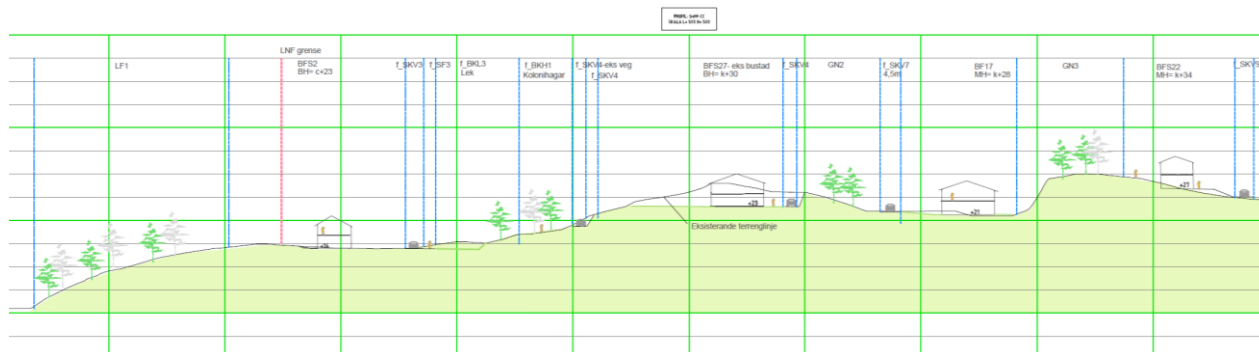
Formålsgransene i kommuneplanen er grovt tegna, og ein må kunne anta at ein ved detaljregulering må kunne justera formåla i noko grad. Ved ein nærmare og konkret vurdering ser ein at ein justert grense mot nordvest/sørvest vil vere ein meir naturleg avgrensning enn det som er vist i kommuneplanen. Størrelsen på arealet nytta til bustadområde vert derfor ikkje større enn det som er vist i kommuneplanen – **formålet blir omrokkert** for å tilpasse tiltakene betre til landskapet, og for å få betre massebalanse og terreng ingrep.

Som vist på illustrasjonsplan og snitt vil nye bustader og veg liggje godt i landskapet , og vert lite eksponert. Det vert lite murar og bortkjøyrrig av massar.

Eksistereande bustad som er bygd har ikkje tilpassa seg terrenget og landskap.



Snitt B-B



Snitt C-C

## **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 slik at det vert 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 soltilhøve. 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 fritidsaktivitetar m.m. Dette kan vere svært positivt for Alver kommune.

## **9.5 Trafikktilhøve og parkeringsforhold**

Det vert etablert fortau og utbering av veg. Parkering blir på eigen bustadtomt. Forventa framtidig trafikkmengd på samleveggen inn mot planområdet kan med dette estimerast til 250 - 300 ÅDT. Estimert trafikkmengd i dag på ca. 150 ÅDT.

## **9.6 Kulturminne**

Planforslaget vil ikkje få konsekvensar for kulturminne i planområdet. Vestland 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 merknader til planen i høve til automatisk freda kulturminne. Rapport frå utførte arkeologiske registreringar leggst ved planforslaget.

## **9.7 Friluftaktivitet, naturområde, barn og unges interesser i nærmiljøet**

Planforslaget vil ikkje få negative konsekvensar for friluftaktivitetar, naturområde, barn og unges interesser. I planarbeidet er det lagt til grunn sterk viktig av barn og unge sine interesser. Det er regulert inn leikeområde. Mellom bustadfeltene er det større friluftsområde, naturområde som barn kan bruke til fri lek. Frå f\_SKV9 kjem 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. Sykkell, leikeplassar, stiar og nærheit til grønstruktur, sjø og friområdet er positivt for folkehelsa.

## **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, artskarta til artsdatabanken.no, nasjonal raudliste og lokale observasjonar av naturmangfald. Det er ikkje avdekkja konfliktar 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 vert urørt og regulert til LF - friluftsmål.

### **9.10 Privat og offentleg servicetilbod**

24 nye bustader i planområdet vil auke behovet for privat og offentleg servicetilbod som igjen vil skape ny arbeidsplassar. Tilflytting til Manger som er positivt. Manger sentrum har butikkar, barnehagar, skular, kyrke, sjukeheim med offentleg kjøkken, omsorgsbustader, idrettsanlegg med svømmeanlegg, hall, fotballbaner og eit etablert senter. Det ligg også ein båthamn med plass til 85 båtar i nærleiken til det nye bustadfeltet.

### **9.11 Landbruk**

Området er i dag delvis brukt til beite. Ny bustader og veger vil endre og redusere beiteområde noko, men ein kan likevel oppretthalda beite i LF 1, LF2 og i GN3. Desse områda kan ein for eksempel styre ved Nofence. [www.nofence.no](http://www.nofence.no) Ingen fysiske gjerdar må settast opp eller vedlikehaldast. Ein får kontroll på dyreflokk og beitene på mobilen.

### **9.12 Klimatilpassing**

Lav energi- eller passivhus løysningar skal vurderast for nye bustader og det skal utreias. Bustader vert tilpassa landskapet slik at det vert mest mogleg massebalanse som er positiv for klima. Grønstruktur og LF områder bevarast i planområdet, og det vert grønne hagar og parsellhage. Overvann handterast lokalt på tomter, i grøntområde/LF og langs vegar. I fylgje NVE sitt aktsemdskart er området ikkje utsett for snøskred, steinsprang, jord- og flaumskred. Det er heller ikkje registrert skredfaresoner i Naturbase.

### **9.13 Transport**

Det vert noko meir trafikk med 24 nye bustader til Mangers sentrum som ligg ca. 2,5 km frå planområdet. Med nytt fortau på 2,5 bredde vil ein vil lettare ta i bruk sykkel/el sykkel. Vegen vert utbetra til 4,5 meter som er positiv for alle som bor i området. Fleire køyrer El bil i dag som er positivt for klima og gir mindre tøy. Fortau har liten dokumentert effekt på trafikktryggleiken, og er i første rekkje eit tiltak for å oppnå betre framkomst for mjuke trafikantar og auka kjensle av tryggleik.

### **9.14 Skole og barnehagekapasitet**

Alver kommune har dekning både på skule og barnehage, og det private servicetilbodet er gjennomgåande godt på Manger. Det er i framtida ønske om å kunne bygge ein ny barneskule i Manger.

### **9.15 Risiko og sårbarheit**

Risiko og sårbarheit er omtalt i planskildringa. I dette tilfellet er det ingen tiltak i forbindelse med støy som skal vurderast. Som ein ser av snitta, kan ein konkludere med at det ikkje er spesiell rasfare i planområdet. Området i strandsona vil bli påverka ved ei framtidig havnivåstigning.

### **9.16 Infrastruktur (veg/vann/avløp, el - anlegg etc.)**

Eksisterande infrastruktur vil delvis vere tilstrekkeleg til å bere auka belastning som følgje av tiltaket. Ein vil gjere tiltak som møteplassar, fortau, utbering av veg og nytt VA anlegg. Fritidsbustader kan knytte seg til nytt VA anlegget som er positivt.

### **9.17 Juridiske/ økonomiske konsekvensar for kommunen**

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

### **9.18 Byggeperioden og massar**

Ein legg i planen opp til tilnærma massebalanse, og det blir lite utkøyringar av massar i byggeperioden. Det blir satt krav til massehandtering i føresegnene.

### **9.19 Energibehov – energiforbruk**

Det vert økt energi behov, men ved søknad om rammeløyve skal det lagast ei utgreiing om tiltakets energibruk.

## **10 MEDVIRKNING**

Reguleringsarbeidet ble varsla etter krava i plan- og bygningsloven. Merknader er summert opp og kommentert i vedlagte merknadsdokument. Det har vore dialog mellom forslagsstillar og kommunen med undervegsmøter, teamsmøter, oppfølging på mail og telefon.

## **11 FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR**

Planframlegget tilretteleggjar for framtidige bustader på Manger i Alver kommune og er hovudsakleg i samsvar med overordna plan med en noko rokkering av areal for å få minst mogleg terrenginngrep i landskapet . Ein har vore opptatt av å ta vare på grønstruktur, friområde og etablere naturlege stiar.

Bustader og vegar er på best mogleg måte tilpassa terrenget og landskapet slik at ein får minst mogleg skjeringar, fyllingar og da oppnå masse balanse.

Koplingspunktet til eksisterande sti system vert ivaretatt slik at ein kjem seg lett ut i turterreng i nærområdet. Det er også tilrettelagt for leikeplassar og parselhage.

Det vert lagt til rette for møteplassar, fortau og utbering av kommunal veg langs Mangernesevegen.

Manger er i dag hovudsakleg prega av spreidde einebustader. Den nye 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 vert eit positivt tilskot i området.