



ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Saksbehandlar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellesøe, 5557 2352

Uttale - offentlig ettersyn - Alver - 445/84 322 - Manger - bustadføre mål - reguleringsplan - 04631 2022007

Detaljreguleringsplan for Manger er til offentlig ettersyn med frist for uttale 26.08.2023.

Planområdet er på om lag 10 daa og omfattar i hovudsak to eigedommar aust i Manger sentrum. Planforslagets hovudintensjon er å legge til rette for konsentrert busetnad med totalt 30 nye bueingar fordelt på to felt. Eksisterande busetnad er tenkt rivne.

Statsforvaltaren sine merknader

Etter det vi kan sjå, er planforslaget i hovudsak i samsvar med overordna plan.

BATP og landbruk

Til oppstart skreiv vi mellom anna at ein i planarbeidet måtte vurdere om planen vil støtte opp om Statlege planretningslinjer for bustad-, areal-, og transportplanlegging. Vi peika særleg på at deler av planområdet er registrert som fulldyrka areal, og at planretningslinjene seier at ved forslag om omdisponering av verdifull dyrka eller dyrkbar jord, eller viktige areal for naturmangfald, grønstruktur eller friluftsiinteresser, bør potensialet for fortetting og transformasjon vere kartlagt. Vi kan ikkje sjå at potensial for fortetting og transformasjon er vurdert. Det er vurdert at det fulldyrka arealet ikkje vert nytta til landbruksformål, og er prega av attgroing. Det konkluderast med at planarbeidet ikkje vil ha verknad for området som vert nytta til landbruksformål. Statsforvaltaren vil peike på at det ikkje nødvendigvis vil sei at arealet ikkje kan ha verdi for landbruket i framtida. Dyrkbar mak har også ein verdi. Landbruksvurderinga er slik vi ser det noko tynn. Vi ser det som positivt at det er føresegn om at ein skal ta vare på dyrka mark og sikrast vidare bruk lokalt (§ 3.7.2).

Støy

Deler av planområdet er utsett for støy frå veg. Det er utarbeida ein støyrapport som viser at leikeareal og 9 av 12 bustader vil få støynivå under grenseverdiar i T-1442 ved skjerming på bakkeplan. Denne skjerminga er sikra i plankart og føresegn. For dei bueingane som framleis vil ligge i gul støysone etter støyskjerming er satt føresegn om minst eit soverom mot stille side. Kvar

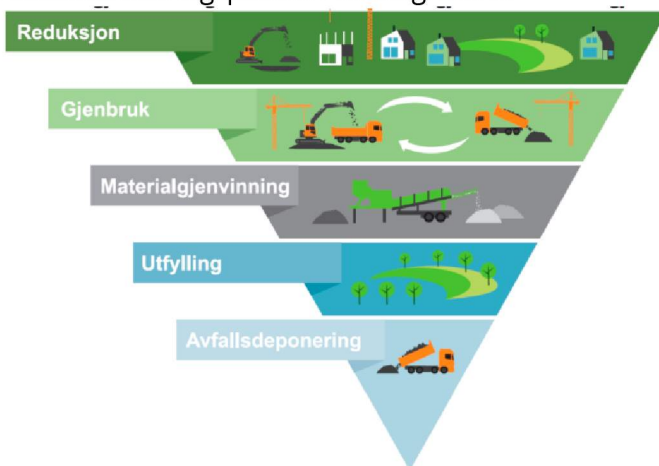


bueining skal også ha tilgang på minimum 5 m² støyskjerma privat uteopphaldsareal. Innglasa balkongar skal ikkje reknast som privat uteopphaldsareal.

Statsforvaltaren vurderer at støy er godt nok utgreia og i hovudsak med klare føresegn. Punkt d i § 5.1.2 bør referer til grenseverdiane i T-1442. Det står også i støyrapporten at for nokon av bustadeiningane vil krav i TEK17 ikkje vere nok for å få tilfredsstillande støynivå innandørs. Desse bustadene må ha vinduer og balkongdørar med lydreduksjon $R_w + C_{tr} = 32$ dB eller betre, for å sikre at innandørs støynivå tilfredsstillar grenseverdiane. Statsforvaltaren meiner dette må sikrast i føresegnene.

Massehandtering

I utgangspunktet bør ein plan for massehandtering vere ein del av planarbeidet. Når det ikkje er det i denne planen, er det bra at det skal utarbeidast ein plan for massehandtering før ein får løyve til igangsetting av byggearbeidet. Statsforvaltaren meiner massehandteringsplanen må vere i samsvar med ressurspyramiden. Dette bør omtalast i planarbeidet og vere eit krav til massehandteringsplanen i føresegn 3.7.2.



Konklusjon

Statsforvaltaren har merknader til planforslaget og ber kommunen følgje dei opp før planen vert vedtatt.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Hege Brekke Hellesøe
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen Region vest
Vestland fylkeskommune

Postboks 43
Postboks 7900

6861
5020 LEIKANGER
BERGEN

