
PLANOMTALE

Detaljregulering for Manger sentrum aust (PlanID:12602018000300)

OPPDRAKSGIVER

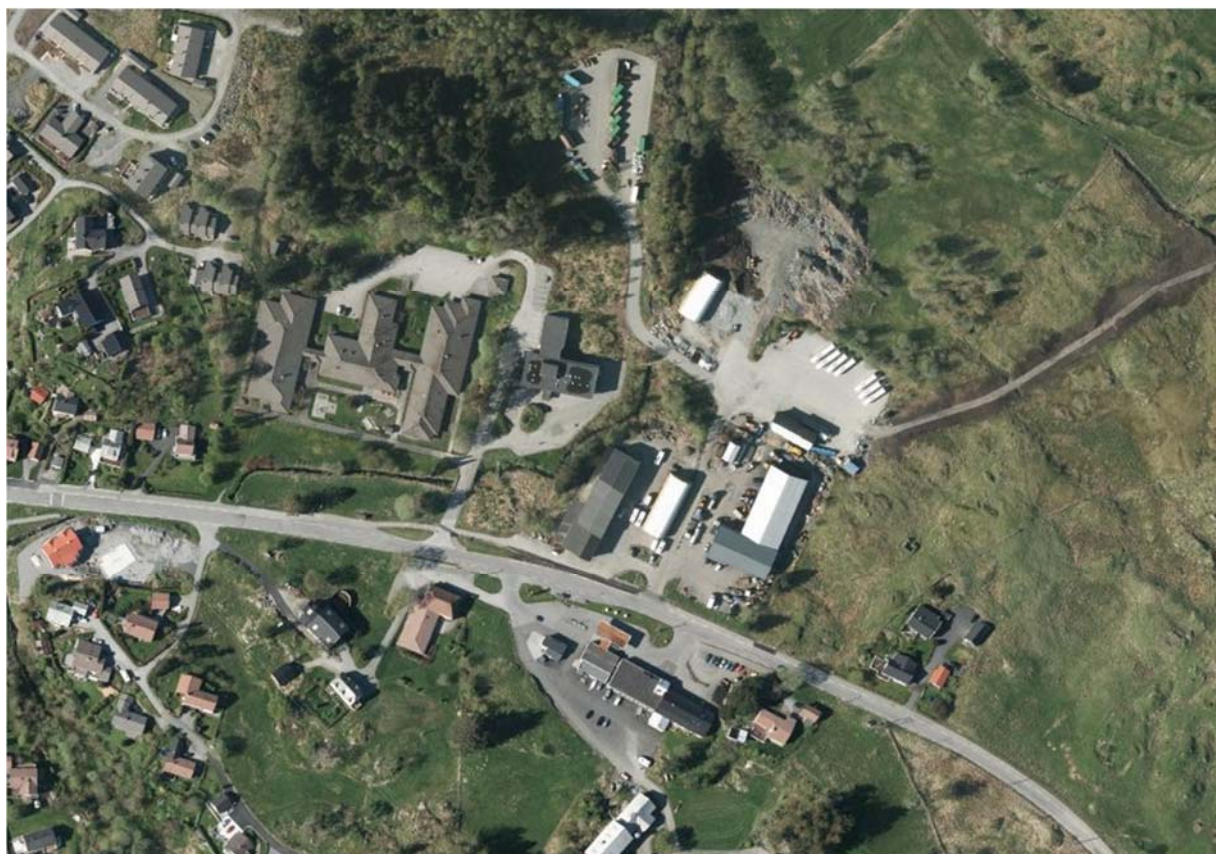
Radøy kommune

EMNE

Planomtale

DATO / REVISJON: 14. november 2018 / 00

DOKUMENTKODE: 10204419-PLAN-PBL-002



Denne planomtalen er utarbeidd av Multiconsult i eigen regi eller på oppdrag frå kunde. Kunden sine rettar til dokumentet er regulert i oppdragsavtalen. Dersom kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikkje tredjepart andre eller større rettar enn det han kan utleia frå kunden. Multiconsult har ikkje ansvar dersom rapporten eller delar av denne vert nytta til andre føremål, på annan måte eller av andre enn det Multiconsult skriftleg har avtalt eller samtykka til. Deler av rapporten sitt innhald er i tillegg beskytta av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeiding eller annan bruk av rapporten kan ikkje skje utan avtale med Multiconsult eller eventuell annan opphavsrettshavar.

PLANOMTALE

OPPDRAAG	Detaljregulering for Manger sentrum aust	DOKUMENTKODE	10204419-PLAN-PBL-002
EMNE	Planomtale	TILGJENGELIGHET	Open
OPPDRAAGSGIVER	Radøy kommune	OPPDRAAGSLEDER	Øyvind Skaar
KONTAKTPERSON	Tonje Nepstad Epland	UTARBEIDET AV	Øyvind Skaar Bernhard Endseth Nerland
KOORDINATER	SONE: 32V ØST: 284288 NORD: 6729265	ANSVARLIG ENHET	10233052 Samferdsel og Infrastruktur Vest - Stord
GNR./BNR./SNR.	45 / 38 m.fl. Radøy		

SAMANDRAG

Planframlegget opnar for etablering av ny brannstasjon i Manger sentrum, samt opprydding i eldre reguleringsplanar, mellom anna for å regulera eksisterande avkøyrslar frå Radøyvegen (Fv.409).

Tilrettelegging for ny brannstasjon er viktig for området, då eksisterande brannstasjon er liten og i dårleg stand. Kommunen ønskjer difor å flytta brannstasjonen til eit ubebygd område i tilknytting til Manger helsehus.

Tilkomst frå Fv.409 til område for ny brannstasjon er allereie etablert, men avkøyrsla frå fylkesvegen er ved eit uhell fjerna frå gjeldande reguleringsplan. Det same gjeld avkøyrslar til bensinstasjon og bilverkstad sør for veggen. I arbeidet med denne planen har ein viktig del av arbeidet vore å sikra tilkomst til ny brannstasjon, gjennom å regulera avkøyrsla frå fylkesvegen i tråd med vegvesenet sine handbøker, og ved å sørga for akseptabel standard på tilkomstvegen. I arbeidet har ein og inkludert eksisterande og framtidig næringsområde, gjenbruksstasjon og offentleg føremål, for å rydda i føreseigna og mellom anna opna for utviding av eksisterande barnehage inn i kommunalt eigd bygningsmasse som i dag ikkje er i bruk. Planen opnar for etablering av utvida uteoppholdsareal for barnehagen, ned mot bekken som renn gjennom planområdet.

Konsekvensane planframlegget får for viktige tema, er omtala i kapittel 5. Konklusjonen er at konsekvensane er akseptable, så lenge aktuelle tiltak i føresegnene til planen vert gjennomført. Potensielle uønskte hendingar er avdekka i eigen ROS-analyse, som ligg ved planomtalen. Aktuelle tiltak for å redusera risiko er innarbeidd i føresegnene, og risiko- og sårbarheit for avdekka hendingar er vurdert som akseptable.

00	14.11.18	Planomtale til 1.gangs handsaming	Øyvind Skaar	Sarah Fagertun Eggereide	Øyvind Skaar
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
1.1	Føremålet med planen.....	5
1.2	Om forslagsstillar	5
2	Planområdet.....	5
2.1	Lokalisering	5
2.2	Gjeldande arealbruk	6
2.3	Planstatus	7
2.4	Eigedomstilhøve	11
3	Planprosess og medverknad	11
3.1	Om planprosessen	11
3.2	Oppsummering av innkomne innspel	11
4	Planframlegget	12
4.1	Intensjon med planen	12
4.2	Planavgrensing	12
4.3	Arealføremål	13
4.4	Grunngjeving av valde løysningar	15
4.4.1	Samferdsle og teknisk infrastruktur	15
4.4.2	Bygningar og uteareal	15
4.4.3	Blågrøne strukturar og miljøvurderingar	16
4.4.4	Grunnforureining, flaum og overvatn	16
5	Konsekvensar av planframlegget	17
5.1	Krav til KU	17
5.2	Gjeldande planar, overordna føringar og stadutvikling	17
5.3	Samferdsle og teknisk infrastruktur	18
5.4	Bygningar og eigedom	20
5.5	Barn, unge og friluftsområde	21
5.6	Universell utforming og interesser knytt til eldre og funksjonshemma	22
5.7	Jordvern og landbruksfaglege vurderingar	24
5.8	Biologisk mangfald	25
5.8.1	Raudlisteartar og ansvarsartar	25
5.8.2	Naturtypar	26
5.8.3	Framande artar	26
5.8.4	Vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12	27
5.9	Sjø og vassdrag	28
5.10	Klima, energi og miljøvern faglege vurderingar	30
5.11	Folkehelse	30
5.12	Samfunnstryggleik og beredskap	31
5.13	Kulturlandskap og kulturminne	31
6	ROS-analyse	32
6.1	Samandrag	32
6.2	Føreslåtte tiltak	32
7	Innkomne innspel med kommentarar	34
8	Vedlegg	42

1 Bakgrunn

1.1 Føremålet med planen

Nyplanlegging av Manger sentrum følgjer av vedteken planstrategi for 2016-2020. Ein har behov for ny brannstasjon i området, og eit forstudie konkluderte med at plassering av denne kan løysast aust i Manger sentrum. Planframlegget er utarbeidd for å gjenoppretta avkøyrslar frå fylkesveg som ved ein feil er regulert vekk i gjeldande reguleringsplan, sikra tilkomst til framtidig brannstasjon, utviding av NGIR sin eksisterande avfallstasjon, tilrettelegging for utviding av barnehage og samling av eksisterande eldre reguleringsplanar til ein samla plan i tråd med gjeldande plan- og bygningslov.

1.2 Om forslagsstillar

Tiltakshavar:

Radøy kommune er tiltakshavar, og grunneigar av nokre av eigedommane innanfor planområdet. Kommunen er tiltakshavar fordi dei ynskjer heilskapleg planlegging i sentrum, samstundes som ein ser behov for å gjera noko med trafikksituasjonen samt leggja til rette for ny brannstasjon og utviding av barnehage og miljøstasjon. Tonje Nepstad Epland har vore kommunen sin oppdragsleiar i planarbeidet.

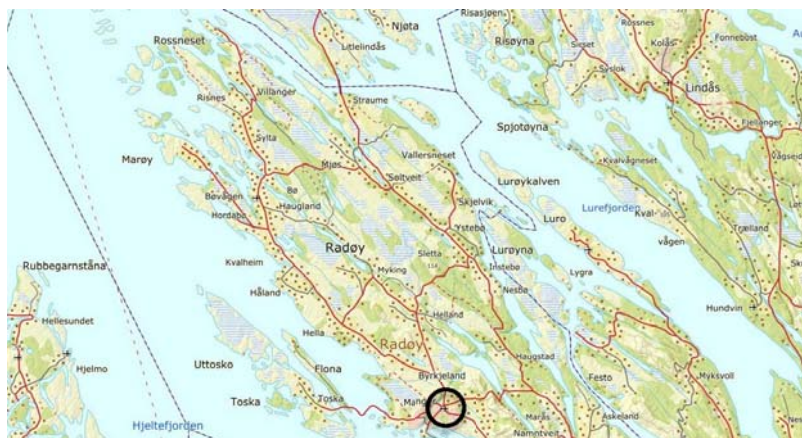
Konsulent:

Multiconsult Norge AS avd. Stord er plankonsulent. Multiconsult har eit breitt fagmiljø fordelt på fleire kontor, og har lang erfaring med utarbeiding av reguleringsplanar. Konsulenten har i planarbeidet vore inne med både vegingeniør, naturforvaltar og by- og regionplanleggjar. Øyvind Skaar har vore konsulent sin oppdragsleiar i planarbeidet.

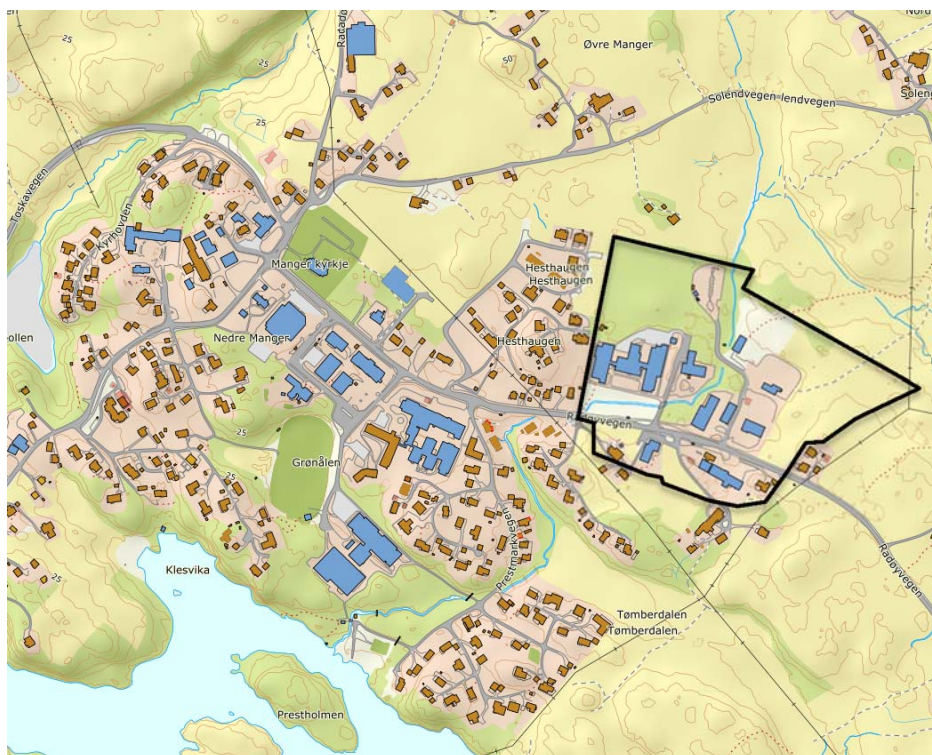
2 Planområdet

2.1 Lokalisering

Planområdet er lokalisert i Manger sentrum, på vestsida av Radøy. Planområdet ligg i den austlege delen av sentrum, og grensar mot bustadområder på Hesthaugen og Prestmarka i vest, og landbruksareal i nord, sør og aust. Fylkesveg 409 (Radøyvegen) går tvers gjennom området i retning aust-vest, og ved å følgja denne kjem ein seg anten til resten av sentrum i vest eller mot Lindås og Meland i aust. Frå Radøyvegen er det fleire kommunale og private tilkomstvegar til resten av planområdet både i nord og sør.



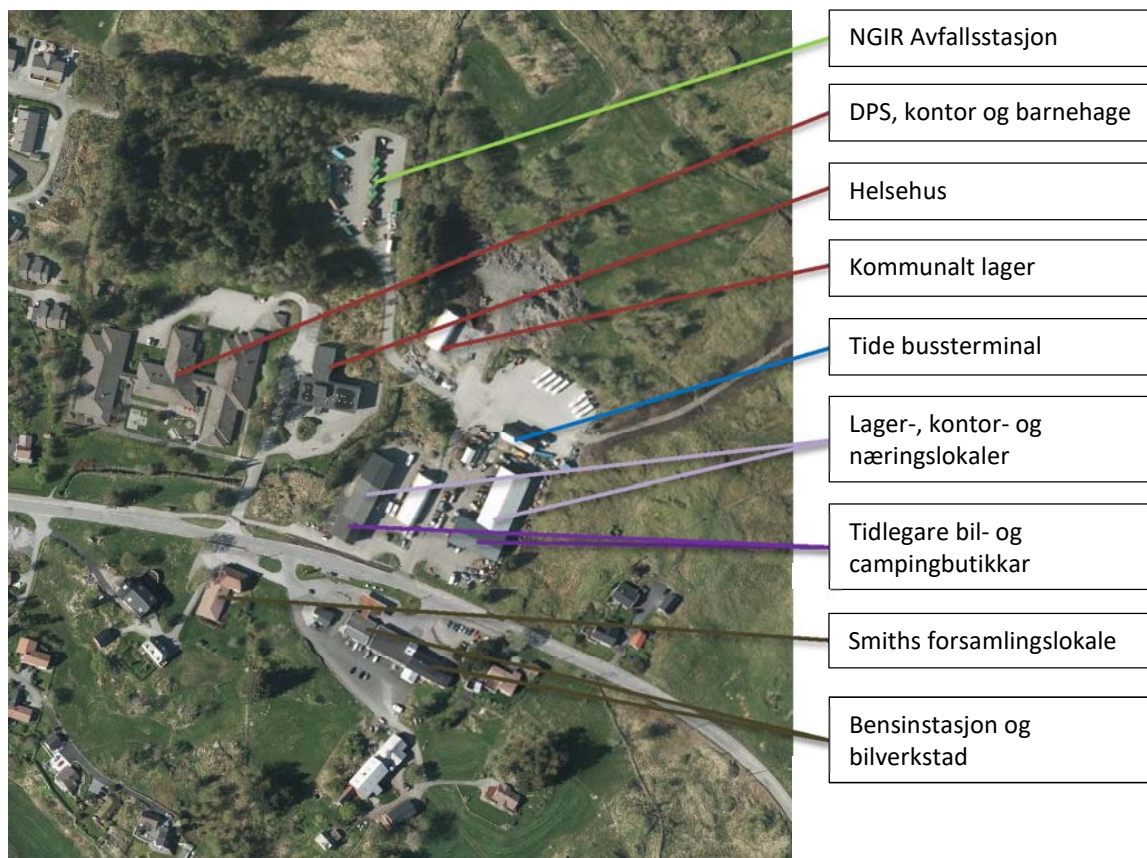
Figur 1. Planområdet si lokalisering i kommunen er vist med svart sirkel.



Figur 2. Planområdet si lokalisering i Manger sentrum er vist med svart linje.

2.2 Gjeldende arealbruk

Innanfor planområdet ligg det ei rekkje ulike bygningar med ulike funksjonar, som blant anna offentlig helsehus, barnehage, DPS, kontor, lager og verkstad, bensinstasjon og selskapslokale (Figur 3). Nord i planområdet ligg det noko skog og landbruksjord, men området er i hovudsak prega av utbygging knytt opp til næring, verkstad, lager og offentlig tenesteyting. Næringsområdet nord for fylkesvegen inneheld fleire større næringsbygg, som i hovudsak står tomme eller vert nytta til privat bruk. Kommunen har og lagerplass for grus og sand på staden, og Tide nyttar ein eigedom til bussparkering. I nord ligg NGIR sin gjenbruksstasjon, som er eit anlegg der private kan levera diverse avfall til gjenvinning.



Figur 3. Oversikt over bygningar og funksjonar i desse innanfor planområdet.

2.3 Planstatus

Planretningslinjer og regionale planar:

Samordna areal- og transportplanlegging

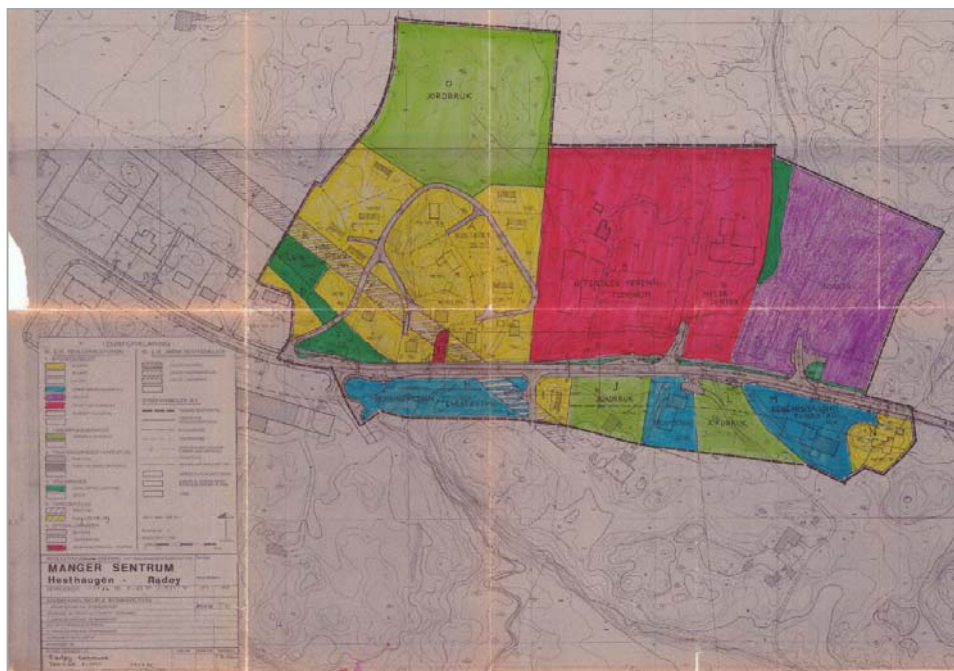
Barn og unge sine interesser

Regional plan for attraktive senter i Hordaland

Lokale planar og retningslinjer:

- Reguleringsplan Hesthaugen, PlanID 12601983000100

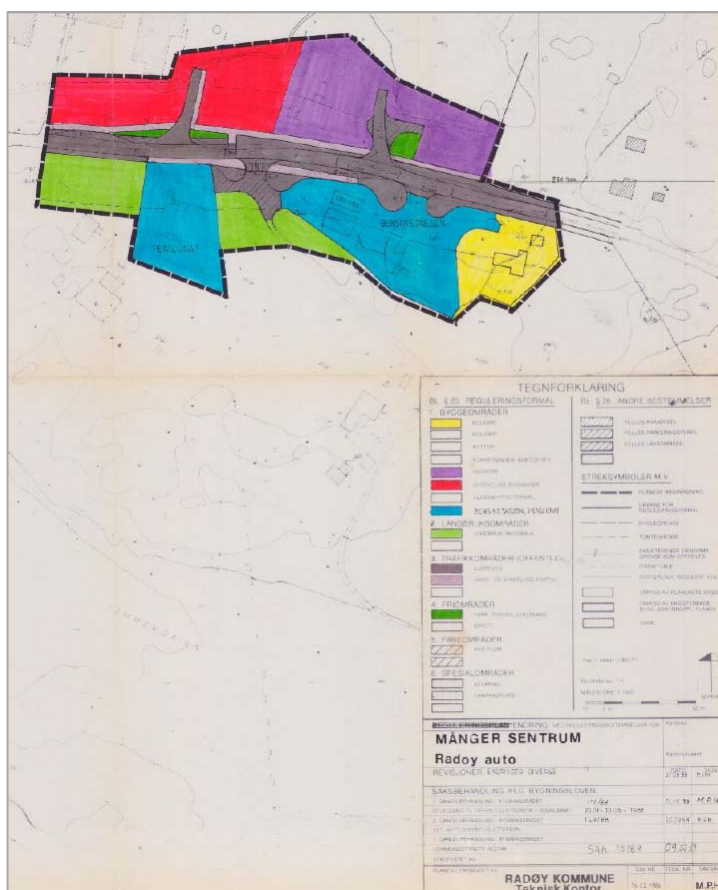
Reguleringsplanen vart vedteken i 1983, og dekkjer størsteparten av planområdet i dette planframlegget. Planen legg opp til offentleg føremål, næring, bensinstasjon mm.



Figur 4. Reguleringsplan Hesthaugen

- Reguleringsplan Radøy auto, PlanID 12601989000200

Planen vart vedteken i 1989, og omfattar areal rundt fylkesvegen innanfor planområdet. Planen erstattar delar av reguleringsplan for Hesthaugen, og vil verta heilt erstatta av dette planframlegget.



Figur 5. Reguleringsplan Radøy auto

- Reguleringsplan for Manger sentrum, PlanID 12602007000800

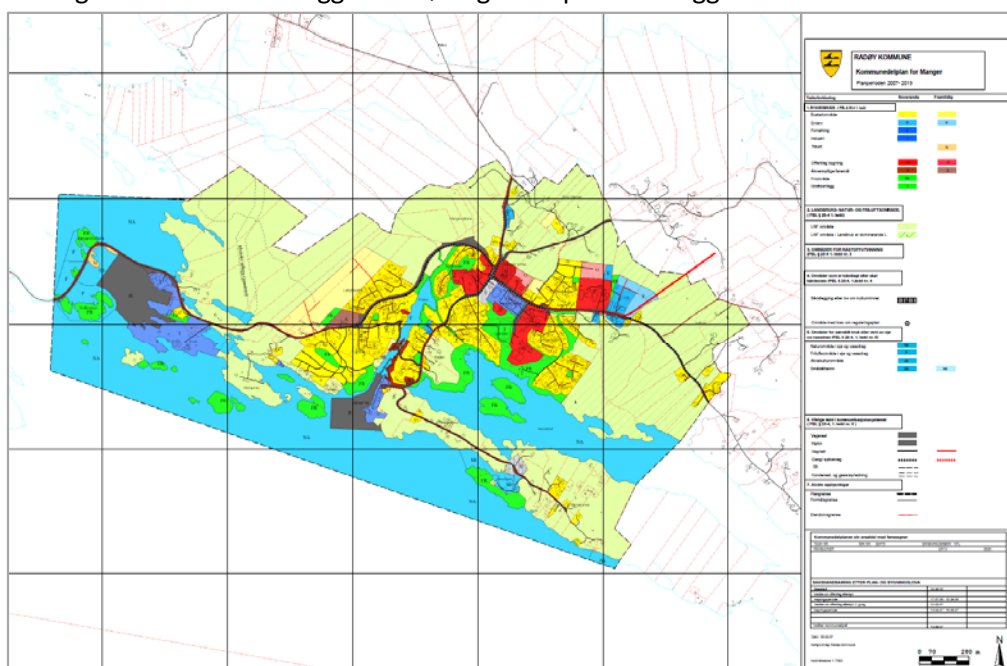
Planen vart vedteken i 2007, og omfattar den vestlege delen av fylkesvegen innanfor planområdet i dette planframlegget. Denne delen av planen vil verta erstatta av dette planframlegget.



Figur 6. Reguleringsplan for Manger sentrum.

Kommunedelplan for Manger (2007-2019)

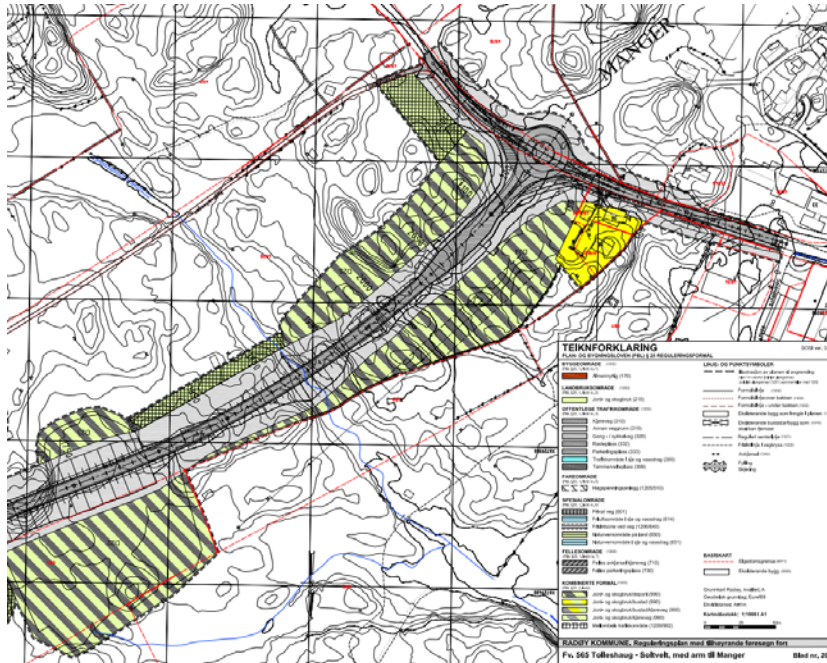
Planen vart vedteken i 2007, og omfattar heile Manger sentrum med omland. Planen baserer seg på eksisterande reguleringsplanar, men legg i tillegg opp til nye bustad- og næringsområde. Planen legg fleire føringar for planframlegget. Desse er diskutert i kapittel 5.



Figur 7. Kommunedelplan for Manger sentrum.

- Reguleringsplan for Fv. 565 Tolleshaug – Soltveit, med arm til Manger, PlanID 12602006000800

Planen vart vedteken i 2010 og omfattar ny Fv. 565 frå Tolleshaug til Soltveit, med arm til Manger. Planen omfattar den austlegaste delen av Radøyvegen, innanfor planområdet til denne reguleringsplanen.



Figur 8. Reguleringsplan for Fv. 565 Tolleshaug – Soltveit, med arm til Manger

Tilgrensande planar:

- Reguleringsplan for bustdefeltet Hesthaugen nord, Gnr.45 bnr. 36 m.fl., PlanID 12602005000100

Planen omfattar eit bustadområde på Hesthaugen nord, vest for planområdet i denne reguleringsplanen. Reguleringsplanen for Hesthaugen nord vart vedteken 13.10.2005, og legg opp til bustader med leikeområde og tilkomstveggar.



Figur 9. Reguleringsplan for bustdefeltet Hesthaugen nord.

2.4 Eigedomstilhøve

Kartet under viser eigedommane innanfor planområdet som vart meldt ved oppstart. Eigedommane i aust er privateigde, medan DPS-bygningen, helsehuset, lager på 48/16 og areal for gjenbruksstasjon og framtidig brannstasjon er kommunalt eigd. 48/23 er eigd av Tide eigedom, og eigdommen inneheld bussterminal/-parkering i dag. Ein er ikkje kjend med spesielle heimlar som får konsekvensar for gjennomføringa av plan, då kommunen eig naudsynt grunn knytt til avkøyrslø, tilkomstveg og område for brannstasjon.



Figur 10. Planavgrensing ved melding om oppstart.

3 Planprosess og medverknad

3.1 Om planprosessen

Oppstartsmøte for planarbeidet vart halde 4. mai 2018. På møtet stilte nøkkelpersonell frå kommunen og frå Multiconsult, og planavgrensing, krav om konsekvensutgreiing og framdrift vart diskutert. Oppstart av planarbeidet vart varsla 29. mai 2018. Varselet vart sendt direkte til grunneigarar og aktuelle offentlege mynde og lag/organisasjonar, og vart sendt ut via kommunen sitt nyhende-brev til kommunen sine innbyggjarar. Oppstartsmeldinga vart i tillegg lagt ut på nett både på Multiconsult og kommunen sine heimesider. Frist for innsending vart sett til 10. juli 2018 (6 veker).

Det kom inn totalt 15 innspel til oppstartsmeldinga. Desse er oppsummert i neste delkapittel, og er samstundes lagt ved i sin heilskap. Planområdet er gjort noko mindre i høve det som vart meldt oppstart for. Eigdommen 48/2 er ikkje inkludert i det endelege planframlegget, og det er heller ikkje bustadane på 49/16, 18, 22, 25 og 41.

3.2 Oppsummering av innkomne innspel

Det kom inn totalt 15 innspel til meldinga om oppstart av planarbeidet. Innspela er oppsummert og kommentert i kapittel 7. Det kom mellom anna krav om arkeologisk registrering frå fylkeskommunen, men dette vart seinare fråfalle etter at det vart gjort ei justering av planområdet. Ved eventuelle funn av arkeologisk karakter under graving, må arbeidet likevel stoppa opp og kulturmynde varslast. I kapittel 7 er det i tiltakshavar sine kommentarar gjort reie for kva innspel som er teke til følge og inkludert i planen, og kva som ikkje er teke med.

4 Planframlegget

4.1 Intensjon med planen

Intensjonane med planframlegget er først og fremst å leggja til rette for etablering av ny brannstasjon. Dette kan ikkje gjennomførast med heimele i gjeldande reguleringsplanar, då det manglar regulert avkøyrslar frå fylkesveg 409. Langs fylkesvegen er allereie etablerte avkøyrslar ved ein feil ikkje regulert i nyaste reguleringsplan i området. I planframlegget er difor naudsynte avkøyrslar, og tilkomstveg fram til område for ny brannstasjon, regulert. Fylkesveg 409 og avkøyrslar frå denne er regulert i tråd med handbok N100. Kommunal veg gjennom næringsområda nord for fylkesvegen er utforma slik at tilkomst for utrykkingskøyretøy vert akseptabel, men vegen er ikkje i tråd med handbok N100.

Radøy kommune har i tillegg jobba med å gjera plansituasjonen i Manger meir oversiktleg, gjennom å samla fleire gamle planar til større planar som er i tråd med reglar i plan- og bygningslova av 2008. Denne reguleringsplanen inngår som eit ledd i dette arbeidet, ved at eldre reguleringsplanar og kommunedelplan for Manger sentrum, vert samla til ein plan.

Kommunen forvaltar bygningsmasser i samband med interkommunalt busenter, men bruken av bygningane har endra seg over tid. Barnehagekapasiteten i området er sprengt, og kommunen ynskjer difor å utvida eksisterande barnehage i planområdet inn i bygningsmasse som i dag står ubrukt. I planframlegget er det difor innarbeidd mindre endringar i føresegn og plankart i høve eksisterande plan, slik at det vert mogleg å utvida barnehagen. Dette gjeld mellom anna utviding av eksisterande uteområde mot bekk og fylkesveg.

4.2 Planavgrensing

Planavgrensinga ved oppstart av planarbeidet tok utgangspunkt i eigedomsgrenser og avgrensing av eksisterande reguleringsplanar, i tillegg til at det vart teke noko ekstraareal for å sikra at ein har nok plass. I det ferdige planframlegget er avgrensinga redusert til ytterkanten av gjeldande planar, eigedomsgrenser samt naudsynt vegareal ved fylkesvegen.

Annan veggrunn – grøntareal	2019	1,8
Leskur/plattformtak	2026	0,1
Kollektivhaldeplass	2073	0,4
<i>Sum areal denne kategorien</i>		10,3
§12-5 Nr. 3 – Grøntstruktur		
Friområde	3040	3,9
<i>Sum areal denne kategorien</i>		3,9
§12-5 Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift		
LNFR areal for naudsynte tiltake for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden	5100	5,8
<i>Sum areal denne kategorien</i>		5,8
§12-5 Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	6001	0,6
<i>Sum areal denne kategorien</i>		0,6
Totalt areal alle kategoriar		107,5

I tillegg til arealføremåla, inneheld planen følgjande omsynssoner og bestemmelsesområde:

Omsynssoner	SOSI-kode	Storleik (daa)
§12-6 – Omsynssoner		
Frisikt	H140	0,8
Andre sikringssoner	H190	2,1
Annan fare	H390	0,9
<i>Sum areal denne kategorien</i>		0,9
Totalt areal alle kategoriar		4,0

Bestemmelsesområde	SOSI-kode	Storleik (daa)
§12-7 – Bestemmelsesområde		
Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg		0,4
Totalt areal alle kategoriar		0,4

4.4 Grunngeving av valde løysningar

4.4.1 Samferdsle og teknisk infrastruktur

Fylkesveg 409 (o_SV) gjennom planområdet er vidareført mot aust med same profil som i gjeldande reguleringsplan for Manger sentrum og Rv 565. Dette svarar til ei total vegbreidde på 6 meter, der køyrebanen er på 2x2,25 meter i tillegg til skulder på 0,25 meter på kvar side. Ein har og vidareført løysinga med fortau (o_SF2-6) frå naboplanen, både på sør- og nordsida av vegen. Fortauet har ei breidde på 2,5 m.



Figur 12. Normalprofil Fv. 409

Eksisterande busslommer (o_SKH1 og 2) er utvida slik at inn- og utkøyering er i tråd med krava i vegvesenet sine normer, noko som inneber nokre små justering i høve eksisterande plan.

Avkøyrslene langs fylkesvegen er alle justert slik at dei oppfyller krav til friskt og svingradius i samsvar med vegklasse handbok N100, og køyremåte B. For alle avkøyrslene inneber dette små justeringar.

Kommunal tilkomstveg (o_SKV1) gjennom næringsområdet nord for fylkesvegen (o_SV) er lagt inn med breidde på 5 meter, og med justeringar i eksisterande svingar for å betre kurvaturen. Ein har vald å ikkje leggja opp til ei løysing i tråd med handbok N100, som ville ført til vegbreidde på 7 meter og vogntog som dimensjonerande køyretøy. I gjeldande kommunedelplan er det skrive at tilkomstvegar skal ha breidde på 6 meter, noko ein ikkje har teke til følge. Bakgrunnen for dette er at brannstasjonen ein ønskjer å bygga vert liten, og trafikken til og frå denne vert låg. Ved uttrykking er det mogleg for motgåande køyretøy å svinga ut av vegen og inn på næringsområde, slik at brannbil kjem seg fram. Løysinga gjer det og mogleg å utnytta næringsstomtene i området på ein betre måte enn det som ville vore tilfellet med større vegbreidde og strengare krav til kurveradius.

Frå kommunal veg (SKV1) er avkøyrslar og tilkomstveg mot nord, som er godkjend i byggesak (saksnr. 120/11), teke med i planen. Det er og teikna inn veg til den austlege delen av næringsområdet på kommunen sin eigedom (SKV1), tilkomst for bussar til Tide sin eigedom (SKV3) og tilkomst for ambulanse (SKV4). Allereie etablerte avkøyrslar er elles teikna inn med friskt og radius i tråd med handbok N100 (SKV5-9). Interne køyrevegar til næringsseigedommar kan etablerast innanfor næringsområdet.

4.4.2 Bygningar og uteareal

På næringsområda BN1-4 er utnyttingsgraden sett høgare enn i gjeldande kommunedelplan, då ein ønskjer ei anna utvikling enn det som var tilfellet i 2007. Byggehøgden er vidareført frå kommunedelplanen, men justert noko slik at formuleringane er meir presise. Det er no opna for tilnærma flatt tak, og større høgder enn det som er gjeldande i TEK17. Bakgrunnen er at ein ønskjer høg utnytting på området, samstundes som bygningane ikkje vil påverka områda rundt i form av

fjernverknad og skuggelegging. Føremålet som omfattar gjeldande bensinstasjon (BN4) er utvida noko i høve til gjeldande reguleringsplan, medan føremålet knytt til Smiths selskapslokale etter innspel frå verksemda er regulert til kombinert bygge- og anleggsføremål (BKB – næring og bustad), for å opne for mogleg framtidig utleigeverksemd.

Føremålet som omfattar eksisterande interkommunale helsehus, busenter og barnehage (o_BOP) er vidareført frå gjeldande plan, men utnyttingsgrad og føresegn er oppdatert slik at det er opna for ei utviding av barnehagearealet inn i kommunalt eigd, ubrukt bygningsmasse. Som ei forlenging av dette er byggegrensa i sør sett i grensa mot bekken, slik at det kan etablerast naudsynt uteoppholdsareal for barnehagen. Ein føreset at naudsynt sikring mot bekken kjem på plass før arealet kan takast i bruk. Utnyttingsgraden i området er sett til 70% BYA, då ein ser at eksisterande bygningsmasse og parkering gjer at ein allereie ligg tett opp mot 60% utnytting av arealet.

Føremåla knytt til avfallsstasjon og brannstasjon (BRE og o_BAT) er skilt frå kvarandre med ulike føremål, men det er likevel mogleg med sambruk av brannstasjonen si bygningsmasse. Bakgrunnen for dette er at NGIR treng lager, garderober, kontor og kantine, og alt dette er funksjonar som kan etablerast innanfor føremålet til brannstasjonen. Områda er elles regulert for å sikra fleksibilitet i utforminga av bygningsmassen og uteareala. I tilknytning til brannstasjonen vil det mellom anna vere naudsynt med ein større asfaltert plass som sikrar god tilkomst for utrykkingskøyretøy, parkering for rundt 30 bilar, og godt med plass til arrangement og øvingar. Utnyttingsgrad er difor sett til 70%, for å sikra fleksibilitet.

4.4.3 Blågrøne strukturar og miljøvurderingar

Planområdet er i dag prega av tidlegare næringsverksemd og nedbygging av grønne strukturar, noko som gjer at det vert ekstra viktig å sikra dei blågrøne verdiane som framleis ligg i planområdet. Dette har ein søkt gjort gjennom at bevaring av bekken er sikra, samstundes som grønne areal som ikkje allereie er avsett til næringsverksemd er sett av til friområde. Ein har i tillegg teke inn føresegn for å sikra passasje for ålmenta og barnehagane til Nøttveit leike- og turområdet aust for planområde, frå SKV1 og over BN2.

I tråd med tankegangen om grøn planlegging, har ein vald å leggja inn krav om at det må etablerast ladestasjon for el-bil i BOP og BRE.

4.4.4 Grunnforureining, flaum og overvatn

Ein er kjend med at grunnen i delar av næringsområdet BN3 er definert som forureina. Dette arealet er omfatta av omsynssone H390, der det er stilla krav til mellom anna tiltaksplan før terrenghandsaming og bygging, i tråd med forurensningsforskriften. Det er teke ekstra omsyn i dette området då ein kjenner til forureininga, men ved mistanke om forureining andre stader i området vil dei same krava verta gjort gjeldande.

Større delar av planområdet tilknytt bekken er omfatta av omsynssone for flaum. Det er ikkje gjort detaljerte kartleggingar av bekken i samband med planarbeidet, men bekken er omfatta av ei sikringssone (H190) med krav om spesiell varsemd med tanke på flaum og overvatn. Det er elles stilla krav om at løysning for handtering av overvatn må visast på situasjonsplan, i samband med søknad om tiltak.

5 Konsekvensar av planframlegget

5.1 Krav til KU

På oppstartsmøtet vart det peika på at planarbeidet måtte vurderast etter forskrift om konsekvensutredning (KU). Hovudspørsmålet var om planframlegget er i tråd med overordna plan, om planen fører til vesentleg nedbygging av LNF-område, eller om det vert tilført nye næringsbygg, bygg for offentleg/privat tenesteyting eller bygg til allmennyttige føremål med et bruksareal på meir enn 15 000 m². Heile planområdet er regulert gjennom diverse reguleringsplanar og ein kommunedelplan, og ein bygger ikkje ned uregulert LNF-område. Det vert heller ikkje lagt til nytt areal for næring eller offentleg tenesteyting, og ein legg i tillegg til grunn eksisterande utnyttingsgrad for dei ulike områda. Nye bygningar på opp mot 15.000 m² BRA er soleis ikkje aktuelt. Planarbeidet kjem ikkje under desse punkta i forskrifta.

Ein kan heller ikkje sjå andre moment som tilseier at planarbeidet må konsekvensutgreiast. Det er difor ikkje naudsynt med planprogram og KU i dette planarbeidet.

5.2 Gjeldande planar, overordna føringar og stadutvikling

Ein har i størst mogleg grad søkt å vidareføra føremål og føresegn frå eksisterande planar i området, men ein har og gjort tilpassingar til ny plan- og bygningslov og tilhøve på staden. Langs fylkesveg 409 (Radøyvegen) gjeld ei generell byggegrense frå senterlinja på 50 meter, men det er høve til å fastsetja nye byggegrenser i reguleringsplanar. I denne planen er det gjort individuelle vurderingar av byggegrense langs vegen, med omsyn til eksisterande bygningar og framtidig behov. På BOP1 er byggegrense sett 2 meter frå bekken, slik at ein opnar for uteopphaldsareal for barnehagen. Arealet er nære fylkesvegen enn 50 meter, men tilhøva på staden med LNF- område og bekk som ein barriere tilseier at ny byggegrense er akseptabel. Minste avstand til byggegrense veg er her 20 meter.

På næringsområda BN2, BN3 og BN4 er byggegrensa i utgangspunktet sett 20 meter frå senterlinja på fylkesvegen, men med tilpassingar slik at eksisterande bygningsmasse ligg innanfor.

Kommunedelplan for Manger sentrum legg ei rekke føringar for planarbeidet. Ein har søkt å følgja desse der det er tenleg, men det er gjort fleire fråvik for å kunna tilpassa planframlegget best mogleg til dagens tilhøve. Kommunedelplanen er frå 2007, og det er difor grunn til å tenkja seg at tilhøva på staden, og behova og ynskja til kommune og grunneigarar har endra seg. I kommunedelplanen står det at samleveggar skal ha ei minste køyrebreidde på 2 x 2,75 meter, medan tilkomstveg i bustadfelt skal ha køyrebanebreidde på 4 meter. I planframlegget har ein lagt opp til køyrebanebreidde på 5 meter, med bakgrunn i behova på staden, trafikkmengde og utnytting av næringsarealet. Nettopp utnytting av eigedommar, samt eksisterande bygningar, er bakgrunnen frå at ein har fråvike forbodet mot bygging innanfor eit belte på 25 meter langs vatn/vassdrag.

Når det gjeld næringsområda, står det i kommunedelplanen at BYA kan vere inntil 45% av netto tomteareal, og at bygningar kan oppførast med ei maksimal gesimshøgde for høgaste fasaden på 15 meter målt mot gjennomsnittleg terrengnivå for denne fasaden. Utnyttingsgraden er i denne reguleringsplanen sett til 60% av netto tomteareal på BN2 og BN4, og 70% på BN1 og BN3, då kommunen ønskjer ei tettare utbygging i området. Det same gjeld for resten av planområdet, der BYA er sett noko høgare enn i kommunedelplanen. Ein har for næringsområdet vald å omformulera frå gesimshøgde til mønehøgde når det gjeld maksimal høgde på 15 meter. I resten av planområdet er byggehøgden dei same.

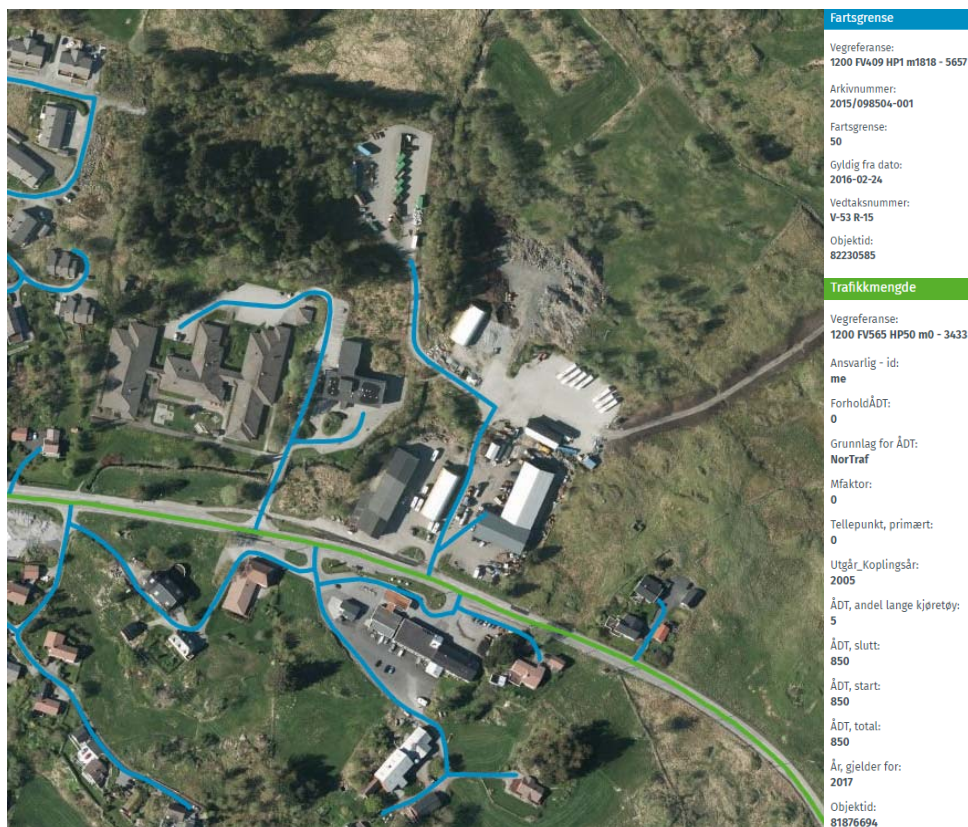
Planområdet ligg innanfor det som kan definerast som Manger sentrum, men området er samstundes prega av næringsaktivitet over lengre tid. Kommunen har eit uttalt ønskje om å dyrka

den austlege delen av planområdet som eit næringsområde, og det er soleis ikkje opna for funksjonsblanding med bustader. Dette er i utgangspunktet ikkje ønskeleg, jf. prinsippa om funksjonsblanding i Regional plan for attraktive senter. Samstundes gjer dei lokale tilhøva på staden det naudsynt å leggja til rette for typar næring som ikkje utan vidare kan kombinerast med bustader og forretning. Området ligg likevel i gangavstand til butikkar, servicefunksjonar og bustader, noko som er i tråd med overordna arealpolitikk med fokus på klima- og miljøvennleg planlegging og lokalisering.

Ein kan elles ikkje sjå at planframlegget er i strid med nasjonale eller regionale interesser eller retningslinjer knytt til areal- og samfunnsutvikling.

5.3 Samferdsle og teknisk infrastruktur

Tilkomst til dei ulike delane av planområdet er via fylkesveg 409, Radøyvegen. Vegen har ei dekkebreidde på 5 meter i planområdet, og ei køyrebanebreidde på 4,2 meter. ÅDT på strekninga var i 2017 på 3700 køyretøy, og andelen lange køyretøy var 5 %. Fartsgrensa er 50 km/t.



Figur 13. Vegsystemet i planområdet. Kjelde: www.vegkart.no

Frå Fv.409 går det to kommunale vegar mot nord, til næringsområdet og NGIR, og til helsehus og barnehage m.m. På sørsida av fylkesvegen går det fleire private vegar til bensinstasjonen, Smiths selskapslokale og diverse bustader og gardar. Vegbreidda på desse strekningane er varierende. Sikten i dei ulike avkøyrslene er i hovudsak akseptabel, men svingradiusane i nokre av dei er ikkje i tråd med krav i statens vegvesen sine handbøker.

Planområdet inneheld to busstopp, eit på nordsida av fylkesvegen ved helsehuset og barnehagen, og eit på sørsida ved bensinstasjonen og bilverkstaden. Det er fortau på nordsida av fylkesvegen gjennom heile planområdet, og til resten av sentrum i vest. Fortauet strekk seg og nokre hundre meter mot aust, forbi ei rekke gardar og bustader. Det er ikkje fotgjengarovergang i planområdet,

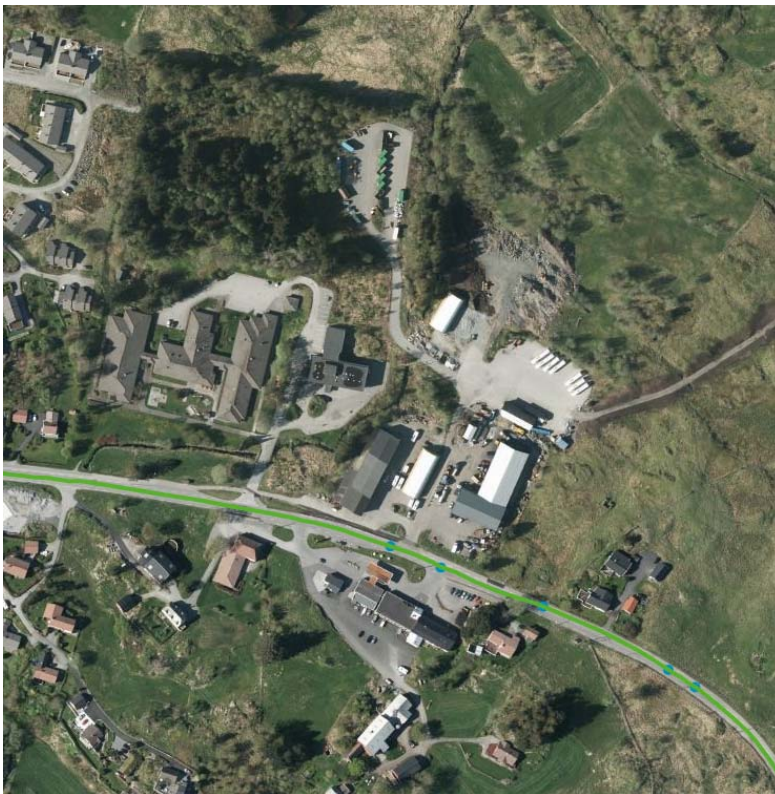
noko som kan føre til farlege situasjonar når gåande og syklande må kryssa vegen i samband med blant anna busstoppen i sør.

Kommunal veg til helsehuset vert nytta som utrykkingsveg for ambulanse, og ved alvorlege ulukker vert eit areal ved køyrevegen gjennom næringsområdet nytta til helikopterlandingsplass.

Landingsplassen ligg delvis uti køyrevegen, noko som kan skapa farlege situasjonar. Samstundes er sikten god på staden, og landingsplassen vert nytta relativt sjeldan.

Det ligg fleire VA-leidningar i grunnen i planområdet, både på eksisterande utbygd næringsområde og området ved helsehuset. Framtidig utbygging kan kopla seg på desse, men detaljane må avklarast i byggesaken.

På fylkesveg 409 gjennom planområdet er det registrert totalt 3 trafikkulykker, i 1993, 1999 og 2005. I to av ulukkene vart det registrert lettare skadde, medan det i den tredje vart registrert alvorleg skadde. I denne ulukka køyrde eit einsleg køyretøy ut av vegen. Standarden på fylkesvegen er akseptabel, dersom ein samanliknar med andre fylkesvegar i området. Vegen er samstundes tenkt utvida, og er regulert med større breidde og ny lineføring i reguleringsplan for Rv. 565.



Figur 14. Trafikkulykker på Fv. 409 er markert med blå sirklar. Kjelde: www.vegkart.no

Vurdering av konsekvensar

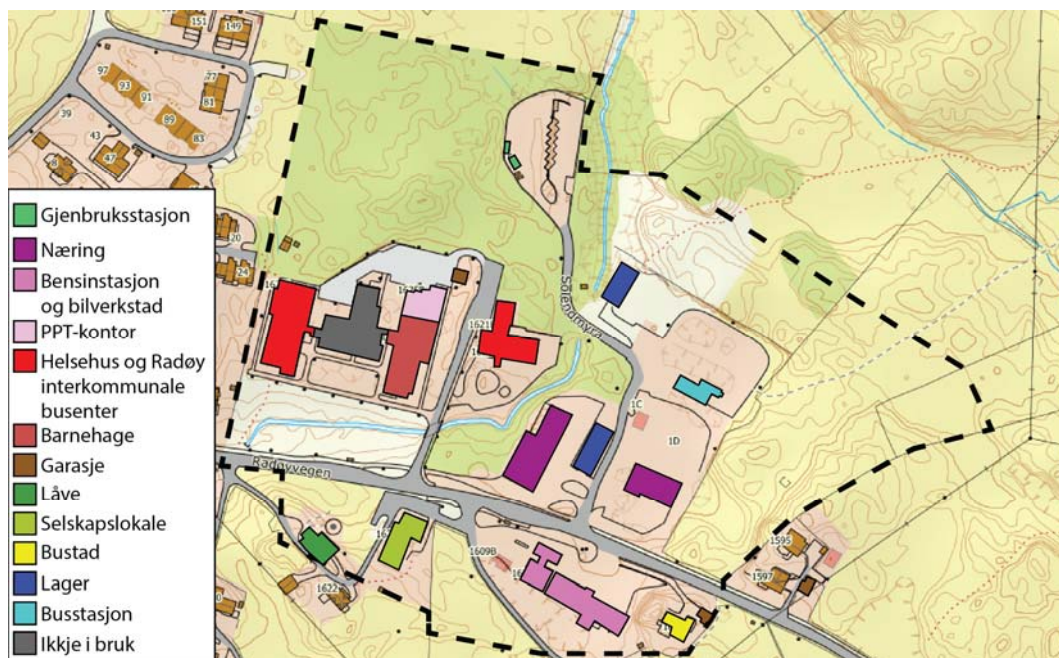
I planframlegget har ein utvida fylkesveg 409 til ei totalbreidde på 6 meter inkludert skulder, opna for etablering av fortau med breidde på 2,5 meter på begge sider av vegen, oppgradert alle avkøyrslar og busslommer langs vegen i tråd med krav i vegvesenet sine handbøker, og lagt opp til utviding av kommunal veg fram til framtidig brannstasjon (o_SKV1). Vegen har i plankartet fått ei breidde på 5 meter, og kurvaturen er justert noko i høve gjeldande plan. Ny utrykkingsveg for ambulanse (o_SKV4) er teke med for å sikra best mogleg framkomst ved utrykking. Etablering av fortau med breidde på 2,5 meter på kvar side av fylkesvegen, samt utbetring av busslommer, gjer at tilkomsten for mjuke trafikkantar vert god.

Endringane i vegsystemet som planframlegget legg opp til gjer at alle avkøyrslar frå fylkesvegen tilfredsstiller krav til friskt og svingradius, og tilkomstvegen til framtidig brannstasjon sikrar god tilkomst for utrykkingskøyretøy. Endringane på kommunal veg til brannstasjon, og inkludering av tilkomstveg mot nord og aust i planområdet, gjer at helikopterlandingsplassen på staden må flyttast. Denne er det no opna for på området for ny brannstasjon (o_BAT). Dette vert ei betre løysing enn det som er tilfellet i dag, og avstanden til helsehuset er framleis kort.

Det er i føresegnene til planen stilla krav om utarbeiding av VA-plan i samband med søknad om tiltak, der handtering av overvatn og tilkopling av vatn og avlaup må visast. Dette gjer at kommunen har kontroll på korleis ein handterer overvatn, ved etablering av nye harde flater.

5.4 Bygningar og eigedom

Planområdet inneheld ei rekke eksisterande bygningar med ulike funksjonar. På nordsida av fylkesvegen ligg det blant anna næringsbygningar, offentlege tenester, lager og gjenbruksstasjon.



Figur 15. Oversikt over bygningar innanfor planområdet.

Næringsområdet består i dag av fleire bygningar som tidlegare har husa bilforhandlar, campingutsal og diverse bilpleieverkstad med kontor. I tillegg ligg det fleire lagerbygningar i området, blant anna kommunalt lager for strøsand, grus og liknande. Tide har og bussentral/-stasjon i området, inkludert eit større areal for parkering av bussar. Nordvest for næringsområdet ligg NGIR sin avfallsstasjon, som består av nokre mindre lagerbygningar og ei rekke containerar.

Vest for næringsområdet ligg helsehus med lege, tannlege, diverse fysiologiske tenester og ambulansstasjon. Vest for dette igjen ligg interkommunalt busenter og barnehage i kvar sin ende av same bygning. Den midtre delen av denne bygningen står i dag tom.

På sørsida av fylkesvegen ligg Smiths selskapslokale, bensinstasjon, bilverkstad, ein låve og ein einbustad med garasje.

Konsekvensar

I tråd med kommunen sitt ønskje om høg utnytting på næringsområda, er utnyttingsgraden for BN1 og BN3 sett til 70%, og BN2 og BN4 er sett til 60%. Brannstasjonen vil verta etablert på gnr./bnr. 45/38, og sambruk av bygningsmassen med NGIR med tanke på lager kan verta aktuelt.

Ubrukt bygningsmasse mellom eksisterande barnehage og interkommunalt busenter vil kunna nyttast til ei utviding av barnehagen, og utnyttingsgraden innanfor det offentlege føremålet (o_BOP) er sett til 70%, for å sikra nok areal til blant anna fleire parkeringsplassar.

Smiths selskapslokale har fått nytt føremål i planen (BKB – kombinert bygge- og anleggsformål), då det har kome ynskje frå verksemda/grunneigar om å opna for mogleg utleigeverksemd i framtida. Kombinasjonen er i føresegna sett til næring/bustad. Utnyttingsgrad for området er sett til 60%.

Ein har i arbeidet med planen søkt å gjera endringar i høve til eksisterande plan der dette er naudsynt, men elles er hovudprinsippa dei same. Det vert opna for ny brannstasjon, næringsområda BN1-3 får nye tilkomstvegar og høgare utnyttingsgrad, område for gjenbruksstasjon vert utvida noko mot vest, offentlig føremål BOP får høgare utnyttingsgrad, Smiths selskapslokale vert omfatta av kombinert føremål, og utnyttingsgraden for bensinstasjonen og bilverkstaden vert sett høgare. Kvalitetskrav og maksimal byggehøgde er elles tilpassa dagens tilhøve på dei ulike områda.

5.5 Barn, unge og friluftsområde

Innanfor planområdet ligg Prestmarka barnehage. Barnehagen har fleire avdelingar for born opp til 5 år, og har uteområde både rundt sjølve barnehagen og i skog og mark andre stadar i planområdet og utanfor plangrensa. Ein er kjend med at skogområdet nord for barnehagen vert nytta til leik, og dette ser ein spor av i form av balansetau knytt mellom trea.



Figur 16. Leikeområde aust for barnehagen.

Barnehagen nyttar og eit område aust for planområdet til leik. Området vert kalla Nøttveit leikeområde, og er eit kartlagd friluftsområde med høg score på at det er inngrepsfritt og vert nytta relativt mykje. Tilkomst til leikeområdet er over næringsområdet aust i planområdet, og inn på ein kjerrevege vidare mot aust.



Figur 17. Nøttveit leikeområde er markert med skravur. Barnehagen ligg ved helsehuset og Radøyvegen.

Stort press på barnehageplassane i området gjer at kommunen ser behovet for å utvida Prestmarka barnehage. Dette betyr utviding av både sjølve barnehagen inn i bygningsmasse som ikkje er i bruk, og som følgje av fleire born ei utviding av uteområdet. Tilrettelegging for utviding av barnehagen og uteområdet er ein del av planframlegget, og konsekvensane knytt til temaet born og unge vert diskutert under.

Konsekvensar

Planframlegget opnar for utviding av dagens barnehage inn i ubrukt, kommunalt eigd bygningsmasse, samt ei utviding av uteareala til barnehagen for å tilfredsstilla krav til minimum leikeareal per barnehagebarn. Bygging av ny brannstasjon vil gjere at noko areal nord for barnehagen som vert nytta til lek vert nedbygd.

Det utvida leikearealet ligg innanfor generell byggegrense langs fylkesvegen, og det er difor fastsett ny byggegrense i planen. Den nye byggegrensa går langs den nordlege breidda av bekken, og leikearealet er skilt frå fylkesvegen med bekken og LNF-området sør for denne. Arealet blir med bakgrunn i dette sett på som godt eigna til uteoppholdsareal for barnehagen. Dette forutset tilstrekkeleg sikring mot bekken med gjerde, noko det er stilla krav til i føresegna til planen.

Planframlegget opnar ikkje for spesifikk tilkomst til Nøttveit leikeområde, men det er stilla generelt krav om at det må vere mogleg å kome seg frå vest til aust til fots. Det er ikkje ein ideell situasjon at barnehagebarn må bevega seg gjennom eit næringsområde for å koma seg til leikeområdet, men samstundes er det slik situasjonen er i dag og i gjeldande plan for området. Det vil framleis vera mogleg å koma seg til Nøttveit til fots.

Nedbygging av areal som vert nytta av barnehagen til lek (på BAT), samt ei fortetting av næringsområdet som gjer tilkomsten til Nøttveit noko meir utfordrande, er negativt for born og unge. Utviding av barnehagen og uteområdet, samt tilrettelegging for friområde langs bekken, vert sett på som positivt.

5.6 Universell utforming og interesser knytt til eldre og funksjonshemma

Planområdet inneheld helsehus og interkommunalt busenter, som begge er funksjonar som vert nytta mykje av eldre og personar med funksjonsnedsettingar. Inngangane til desse bygningane er i hovudsak universelt utforma, med rampar, trinnfri tilgang og døropnarar. Det er mogleg å parkera

like ved inngangane, og det er sett av egne handikap p-plassar.



Figur 18. Hovudinngang til helsehuset, med HC-parkering og rampe.

Tilkomst frå fylkesveg og busstopp er ikkje i tråd med prinsippa om universell utforming, då det manglar trygg kryssing av fylkesvegen. Fortauet langs vegen har i hovudsak akseptable stigningsforhold, men mangelen på overgang over vegen er ei utfordring. Tilkomstvegen til helsehuset har noko brattare stigning enn krava til universell utforming tilseier, men fråvika er små og vidare tilpassing vil føra til uforholdsmessige terrenginngrep.

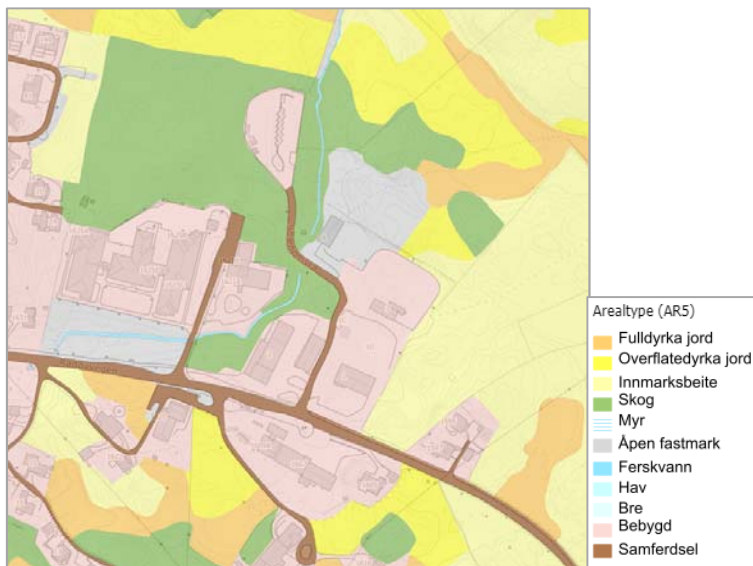
På næringsområdet er det krav til universell tilkomst og sjølv tilkomsten til næringsområdet er flat. På sørsida av fylkesvegen er tilkomsten til selskapslokale og bensinstasjon akseptable, men overgang over vegen manglar.

Konsekvensar

I planframlegget har ein lagt inn fortau på begge sider av Radøyvegen, og eksisterande situasjon med fortau til helsehuset (o_BOP) er teikna med regulert breidde på 2,5 m. Inne på næringsområdet er det ikkje lagt opp til fortau eller andre gangtilkomst, men universell utforming skal etablerast for alle offentlege bygg og universell tilkomst til private (Jf. TEK17). Ei samla vurdering tilseier at planframlegget får positiv konsekvens for temaet, som følgje av tilrettelegging for fortau på begge sider av Radøyvegen, og tilnærma universell utforming på dagens tilkomst til helsehuset.

5.7 Jordvern og landbruksfaglege vurderingar

Planområdet inneheld både skog, innmarksbeite og noko dyrka mark.



Figur 19. Arealtypar innanfor planområdet.

Synfaring i området viser at innmarksbeitet er i bruk som beiteareal, som del av eit større samanhengande område. Areal registrert som overflatedyrka jord nord i planområdet vert ikkje nytta til landbruk i dag. Det større samanhengande skogarealet i vest er registrert med høg og særskild høg bonitet og er i hovudsak tresett, men med varierende tettleik, type og storleik på trea. Delar av området er ikkje tresett, blant anna rett vest for miljøstasjonen og ned mot fylkesvegen.



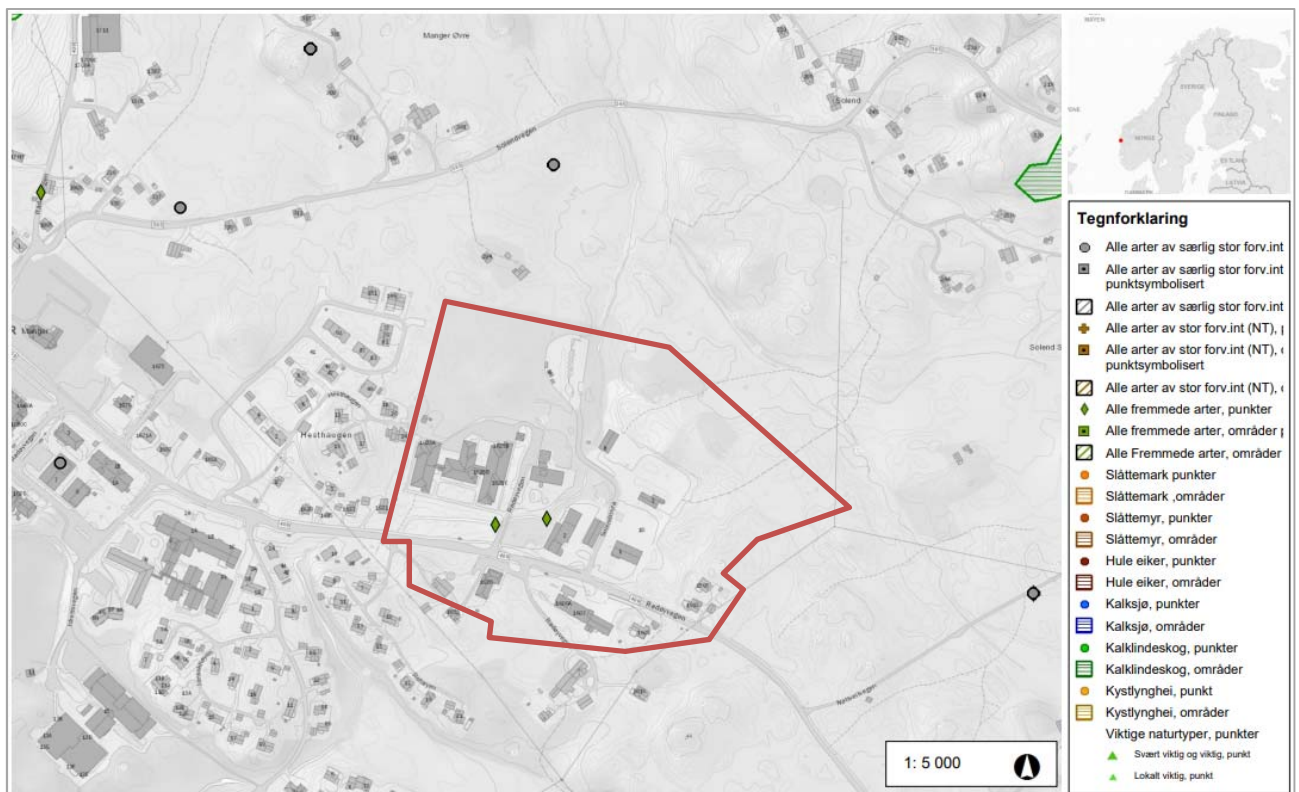
Figur 20. Område ned mot fylkesvegen som er registrert som skog, men som ikkje er tresett.

Konsekvensar

Delar av næringsområdet i planen ligg på overflatedyrka jord og innmarksbeite. Areal for brannstasjon og utviding av NGIR sin miljøstasjon ligg i eit skogsområde med særskild høg bonitet. Konsekvensane er soleis at naturressursar vert nedbygd. Dette er i seg sjølve negativt, men samstundes legg ikkje planen opp til nye utbyggingsområde som ikkje allereie er avsett til næring og offentlig tenesteyting i gjeldande planar.

Skogsområdet som vert sett av til brannstasjon vert ikkje nytta til aktivt skogsdrift, og på delar av området sør for miljøstasjonen er skogen allereie fjerna. Ved etablering av brannstasjonen vil ein ta måtte ta ut tømmeret, og nytte den til trevirke eller ved.

5.8 Biologisk mangfald



Figur 21. Oversiktskart som synar verdier knytt til naturmangfald i området. Grov avgrensing av varsla planområde er synt med raud linje. Kjelde: innsyn.naturbase.no

Ein har sett på eksisterande kunnskap knytt til naturmangfald innanfor og kringliggande planområdet. Datagrunnlag nytta for utarbeiding av dette kapittelet har i all hovudsak vore Naturbase (kart.naturbase.no), Artskart (artskart.artsdatabanken.no), Miljøstatus (www.miljostatus.no), Artsdatabanken (www.artsdatabanken.no) og synfaring på staden. Synfaring vart gjennomført i det aktuelle område i samband med oppstartsmøte 4. mai 2018.

5.8.1 Raudlisteartar og ansvarsartar

Det er føreligg ingen punktregistreringar av prioriterte artar innanfor planområdet, men ut frå registreringar rundt planområdet er det høgt sannsyn for at landbruksareala nord i planområdet i ein grad fungerer som funksjonsområde for ein rekkje fuglearter.

Raudlisteartar som er registrert i områda rundt planområdet er: storspove (*Numenius arquata*), fiskemåke (*Larus canus*), stær (*Sturnus vulgaris*), gulspurv (*Emberiza citrinella*), vipe (*Vanellus vanellus*), brushane (*Calidris pugnax*), gresshoppesanger (*Locustella naevia*), taksvale (*Delichon urbicum*) og sandsvale (*Riparia riparia*). Ansvarsartar¹ som er registrert i områda rundt planområdet er: gråtrost (*Turdus pilaris*) og bjørkefink (*Fringilla montifringilla*).

Raudlisteartane har følgjande klassifisering i Norsk raudliste for artar 2015:

- Storspove – Sårbar (VU)
- Fiskemåke – Nær trua (NT)
- Stær – Nær trua (NT)

¹ Artar med 25 % eller meir av europeisk bestand i Noreg

- Gulspurv – Nær trua (NT)
- Vipe – Sterkt trua (EN)
- Brushane – Sterkt trua (EN)
- Gresshoppesanger – Nær trua (NT)
- Taksvale – Nær trua (NT)
- Sandsvale – Nær trua (NT)

5.8.2 Naturtypar

Det er ikkje registrert nokre viktige naturtypar innanfor eller tilgrensande planområdet. Planområdet er for det meste utbygd eller samansett av landbruksareal, sett bort frå eit mindre skogparti i nordvest.

Bekken som renn gjennom planområdet dannar eit småskala våtmarksmiljø, med diverse kantvegetasjon som veks på fuktige stader. Vegetasjonen varierer frå småskala stadeigen vegetasjon, til diverse hageplanter som mest sannsynlig har vorte dumpa som hageavfall. Ved innkøyrsla til helsehuset og barnehagen, ligg det ein gammal steinmur eller klopp over bekken. Denne er mosegrodd, og dannar eit særprega miljø.



Figur 22. Kantvegetasjon rundt bekken, på sørsida av helsehuset. Til venstre bak i bildet ligg ein gammal steingard/klopp.

5.8.3 Framande artar

Under synfaring av området vart det observert to plassar der framandarten Raudhyll (*Sambucus racemosa*) veks langs bekken/elva som går gjennom planområdet (grøne diamantar i Figur 21). Observasjonane vart etter synfaringa følgeleg registrert i Artskart. Karplanten raudhyll vert i framandsartslista frå 2018 vurdert til å ha svært høg økologisk risiko (SE) grunna eit stort invasjonspotensial kombinert med middels økologisk effekt knytt til omfattande kolonisering av naturtypar og mogleg negativ påverknad av samspel mellom plantar (som matkjelde) og fugl (som spreivingsvektor). Det er ikkje usannsynleg at det kan finnast fleire individ av raudhyll innanfor planområdet som ikkje vart observert/registrert under synfaring.

Det er registrert gjedde (SE) i fleire vatn i Radøy. Det er trudd at gjedda i Radøy opphavleg vart sett ut av soknepresten Michael Sars på midten av 1800-talet. I vann-nett er gjedde opplista som påverknadsfaktor på fleire bekkar i Radøy, men det er lite sannsynleg at gjedde er å finne i bekken/elva som går gjennom planområdet.

Det er få andre registrerte observasjonar av framandartar i området, men det har tidligare vore observert at kanadagås (SE) har nytta seg av landbruksareala ved Solend/Nøttveit, då sannsynleg som rast- og næringssøkområde under trekk.

5.8.4 Vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

Kunnskapsgrunnlaget skal i følgje Naturmangfaldlova (nml) stå i rimeleg forhold til plantiltaket sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Kunnskapsgrunnlaget byggjer i denne samanheng på eksisterande registreringar i området og synfaring i samband med planarbeidet. Dei nasjonale miljødatabasane Naturbase, Artskart, Miljøstatus og Artsdatabanken har vore nytta. Ev. andre kjelder vert referert til fortløpande. Kunnskapsgrunnlaget vert vurdert å vera tilfredsstillande med omsyn til planformålet sitt omfang.

Føre-var-prinsippet (§ 9)

I følgje nml § 9 skal ikkje mangel på kunnskap verte brukt som grunngjeving for å utsetje eller unnlate å treffe forvaltingstiltak. Føre-var-prinsippet skal nyttast når ein ikkje har tilstrekkeleg kunnskap til å vite kva verknadar eit tiltak kan ha for naturmiljøet.

Planområdet ligg lett tilgjengeleg i eit område der det allereie er utført tiltak. Registreringar i databasar i tillegg til synfaringa gjer tilfredsstillande kunnskap om verdiar knytt til naturmangfald i planområdet. Føre-var-prinsippet vert med dette tillagt lite vekt.

Økosystemtilnærming og samla belastning (§ 10)

Jf. nml § 10 skal ein påverknad på eit økosystem vurderast ut frå den samla belastninga økosystemet har eller får som følgje av påverknaden/tiltaket. For å vurdere tiltaket sin konsekvens på naturmiljøet skal samvirke mellom ulike påverknadar og tiltaket sin kumulative karakter sett i forhold til andre gjennomførte og planlagde tiltak verte vurdert.

Planområdet er i dag delvis utbygd, og har opparbeid terreng i form av store landbruksareal vest og nordvest i planområdet. Ein kan ikkje utlukke at desse landbruksareala utgjer eit økologisk funksjonsområde for fleire fuglearter ved at det er eit sannsynleg område for næringssøk og mogleg reproduksjon. Verdien på desse areala vert derimot ikkje sett så veldig høg då det med høgt sannsyn ikkje er eit «kjerneområde» med omsyn til dei ovanfor nemnte aktivitetane.

Det er framandartar innanfor området. Desse vart registrert som følgje av synfaringa av planområdet. Tiltaket kan mogleg føra til at høgrisikoartane med stor spreingsevne vert fjerna, slik at tiltaket vil kunne redusere dei negative verknadene som er der i dag.

Kostnadane ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar (§ 11)

Tiltakshavar er klar over at kostnadar ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som følgje av tiltaket, skal dekkast av tiltakshavar. Kostnadane inneber alle kostnadar knytt til førebyggjande eller restaurerande tiltak, irekna kostnadar for framskaffing av kunnskap.

Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetode (§ 12)

For å unngå eller avgrense skade på naturmangfald skal miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar, samt lokalisering av tiltak, verte vurdert. Generelt sett burde tiltak verte utført på ein mest mogleg skånsam måte, og ulike løysingar må verte vurdert med omsyn til m.a. naturmangfald. Det kan vera særst aktuelt å vise omsyn til m.a. reproduserande fuglar i planområdet ved at delar av framtidige anleggsarbeid vert sett på vent i yngleperioden, jf. nml § 15.

For å redusere dei negative verknadane av tiltaket er det viktig at massar frå området vert handtert på korrekt måte med omsyn til m.a. framandartar og ev. forureina grunn/massar. Raudhyll er ein art som er vurdert å ha stor risiko for spreiding, og ha negativ påverknad på biologisk mangfald ved feil massehandtering. Det bør alltid gjennomførast tiltak for denne arten. Vurdering av risiko og kost/nytte vil avgjera kva for tiltak som bør verte gjennomført. Lokalisering nær bekk/vassdrag vil t.d. gjera bruk av plantevernmidlar vanskeleg, og opnar då for at nedkapping og forbrenning på godkjent anlegg er det mest sannsynlege alternativet. Det vert føresett at det vert stilt spesifikke krav i ein YM-plan og rigg- og marksikringsplan til massar som vert fjerna/flytta i dei aktuelle områda med framandartar og forureining i grunn (sjå 5.9).

Konsekvensar

Planframlegget er ikkje venta å ha stor negativ påverknad på biologisk mangfald/naturmangfald. Tap av habitat/økologisk funksjonsområde med omsyn til fleire fugleartar vil likevel ha ein negativ konsekvens. Det burde vurderast å avgrensa og minimera anleggsperiodar innanfor planområdet i hekkesesong for dei truga fugleartane som mogleg har delar av planområdet som økologisk funksjonsområde. Feil massehandtering i området kvar der er registrert framandartar kan potensielt ha ein større negativ konsekvens gjennom spreiding av arten anten innanfor eller ut av planområdet.

5.9 Sjø og vassdrag

Planområdet grensar ikkje mot sjø, men det renn ein bekk tvers gjennom frå nord mot sør. Bekken kjem frå Heimtjørna i nord, og ligg open gjennom planområdet før den går i røyr under fylkesvegen i sør og renn ut i Nesvatnet sør for sentrum. Bekken er markert med aktsemdområde for flaum. I nord har bekken naturlege kantsoner mot omkringliggende terreng, noko som gjer at den ved mykje nedbør renn over breiddene sine og skapar eit større samanhengande våtmarksområde.



Figur 23. Bekken nord i planområdet. Til venstre kan ein skimta NGIR sitt avfallsanlegg.

Vidare sør i planområdet er kantsonene langs bekken i større grad mura opp, noko som er gjort eit stykke tilbake i tid. Det er soleis ikkje teke høgde for ekstremnedbør, og ein ser spor etter kor bekken har flauma over breiddene. Gjennom eksisterande næringsområde ser ein spor av utslepp av kjemikaliar, og på synfaring fann ein fleire stader der vatn frå næringsområdet gjekk via røyr rett ut i bekken. Ein er kjend med at det blant anna har vore drive med tectylbehandling av bilar tett på bekken. I samsvar med sikkerhetsdatablad for tectyl så er det ikkje venta at stoffet er akutt giftig for organismar i vatn, hovudsakleg fordi det er uløysleg i vatn. Tectyl flyt på overflata som olje, for så å fordampa. Stoffet vert absorbert kraftig på jordpartiklar, og har låg grad av nedbryting. Grunnforureining som følgje av dette representerer ikkje noko større fare eller risiko med omsyn til ytre miljø, men ved gjennomføring av byggetiltak må det ved påvist forureining utførast tiltak (sanering/fjerning). Det er ikkje gjort vurdering av vasskvaliteten i bekken, så denne er ukjent.



Figur 24. Eit av fleire røyr med utslepp av vatn frå næringsområdet til bekken.

Ved fylkesvegen går bekken i røyr under vegen, før den kjem ut ved bustadområdet sørvest for planområdet. Ved inntaket til røyret er det etablert rist for å unngå blokkering av røyra.

Konsekvensar

Planframlegget legg ikkje opp til endringar knytt til bekken som renn gjennom området, og det er stilla krav om at bekken skal ligga open. Det er likevel innarbeid unntak frå dette prinsippet, der det er naudsynt ut frå tryggleiksmessige omsyn. I tilknytning til bekken er det opna for plastring, flaumsikring og andre tiltak, men som hovudprinsipp skal bekken ligga open. For å unngå større utslepp av forureina masser frå forureina grunn på næringsområde BN3, er dette området omfatta av ei omsynssone (H390) der det er stilla krav om dokumentasjon ved graving og andre tiltak, i tråd med forureiningsforskrifta.

Ein har søkt etter å leggja til rette for grøne areal langs bekken der dette er mogleg, slik at bekken kan forsterkast som ein blågrøn struktur med kvalitetar knytt til rekreasjon, friluftsliv og uteområde.

5.10 Klima, energi og miljøvern faglege vurderingar

Planområdet ligg i ytterkanten av Manger sentrum, med gåavstand til servicefunksjonar og kollektivknutepunkt. Det er i hovudsak samanhengande fortau langs Radøyvegen, men det manglar skikkelege overgangar. Det er to haldeplassar for buss i området, som gjer det mogleg for brukarar av helsehus, barnehage m. m å nytta kollektivtransport. Dette er i tråd med overordna klimapolitikk.

Ein er kjend med at eit område på gnr./bnr. 48/21 av kommunen er vurdert til å vera forureina. Bakgrunnen for dette er stikkprøvar som viser forhøga konsentrasjon av THC (hydrokarbon). Bakgrunnen for dette er tidlegare verksemd på området som mellom anna dreiv med tectylbehandling på grusa plass. I tråd med forureiningsforskrifta §2-6 må det utarbeidast ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen før bygging eller graving kan starta. Tiltaksplanen vert sendt saman med eventuell søknad om terrenginngrep, jf. plan- og bygningsloven §20-2. Ein har elles ikkje kjennskap til at andre delar av planområdet er forureina, og det er i gjeldande planar ikkje opna for industri som får vesentleg negative konsekvensar for klima og miljø.

Konsekvensar

Forureina areal på gnr./bnr. 48/21 er i plankartet omfatta av faresone H390, annan fare, og det er knytt føresegn opp mot denne der det vert vist til krava i forureiningsforskrifta. Det må med andre ord takast spesielle omsyn på dette arealet før gravearbeid og bygging kan tillatast. På denne måten unngår ein større skadar på bekken og kringliggande areal i samband med byggearbeid. På sikt vil opprydding av ureina massar føre til mindre påkjenning på bekken, og potensielt reinare vatn.

Det er elles ikkje opna for tungindustri eller annan næringsverksemd som ikkje er foreinleg med området si lokalisering tett på bustader og sentrumsområde.

5.11 Folkehelse

Planområdet har ein særskild variert arealbruk, og folkehelseperspektivet vert først og fremst knytt til tilgang for gåande og syklende, samt påverknad frå fylkesveg og næringsområde i form av støy-/luftforureining. Avstanden til resten av sentrum og busshaldeplassar er kort, og det er etablert fortau langs fylkesvegen. Som nemnt tidlegare manglar det fotgjengarovergang over vegen, noko som gjer at potensialet for ulukker mellom gåande og køyrande er unødvendig høgt.

Ein er elles ikkje kjend med at verken næringsområdet eller fylkesvegen genererer sjenerande støy for kringliggande bustader, selskapslokale og barnehage/busenter. Farten på fylkesvegen er låg, og trafikkmengda ikkje spesielt høg. På næringsområdet vert det ikkje drive med aktivitetar som skapar høg støy, og området ligg samstundes vekke frå tett bebygde bustadområde.



Figur 25. Støysonekart i samsvar med T-1442. Kjelde: Statens vegvesen, støykart Hordaland.

Konsekvensar

Krav til handtering av støy frå næringsverksemd, og i bygge- og anleggsfasen, er innarbeidd i føresegna til planen. Det er heller ikkje opna for industri som kan føra til negativ påverknad på kringliggande strukturar i form av sjenerande støy og lukt. Byggegrensa langs fylkesvegen er sett

tettare enn den generelle byggegrensa langs fylkesveg, men krav til innandørs og utandørs støy i TEK17 må framleis følgjast opp. Tilrettelegging for fortau og utbetring av avkøyrslar langs fylkesvegen, gjer at trafikktryggleiken vert betre. Konsekvens for folkehelsa vert difor positiv.

5.12 Samfunnstryggleik og beredskap

Planområdet ligg i Manger sentrum, og det er soleis kort veg til redningstenester via Radøyvegen. Eksisterande ambulansestasjon ligg inne i planområdet, og brannstasjon ligg lenger vest i Manger sentrum. Dette fører til særskilt kort utrykkingstid. Det er og avsett helikopterlandingsplass på næringsområdet.

Det er ikkje kjende farar knytt til eksplosjon, forureining eller storulukker i eller i nærleiken av planområdet, og eventuelle ulukker tilknytt næringsverksemda på næringsområdet vil ikkje kunna få store negative konsekvensar for framkjømd på viktige hovudveg, eller for straumnett mm.

Konsekvensar

I planframlegget vert det opna for etablering av ny brannstasjon, samt alternativ tilkomst for ambulanse. Helikopterlandingsplass vert samstundes vidareført, men flytta til området ved brannstasjonen (o_BAT) der ein ikkje er i konflikt med trafikk på kommunal veg. Det er ikkje gjort endringar i kva type næring som kan etablerast på næringsområdet, og krav til tryggleik i høve brann og ras m m. i TEK17 må uansett leggjast til grunn i samband med søknad om tiltak.

5.13 Kulturlandskap og kulturminne

Det vart i 1977 gjort eit lausfunn av ei kleberklubbe på eigdommen gnr./bnr. 48/5, like nord for planområdet. Klubba er frå steinalderen, og vart funne i dyrkingslaget lengst sør på eigdommen. Det er elles ikkje registrert kulturminne/-landskap i eller i nærleiken av planområdet. Ved oppstart kom fylkeskommunen med innspel om at det vart naudsynt med arkeologisk registrering på eigdommen 48/5, og tilknytt areal mot aust og vest, då området kunne ha potensiale for funn.



Figur 26. Lausfunn av kleberklubbe er markert med "R" på kartet. Kjelde: miljostatus.no/kart

Konsekvensar

Etter planoppstart har arealet i nord i tilknytning til lausfunnet på 48/5 vorte teke ut av planen. Bakgrunnen for at areal var med i oppstartsmeldinga, var at ein ville sikra seg nok areal dersom planen hadde uklåre yttergrenser. Når området vart teke ut av planen, gjekk fylkeskommunen vekk frå kravet om arkeologisk registrering. Potensialet for funn i resten av planområdet er vurdert som særst lite, og påverknaden tiltak i tråd med planen får for kulturminne og kulturmiljø/-landskap er soleis minimal.

6 ROS-analyse

6.1 Samandrag

Det er gjennomført ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) i samband med utarbeidinga av detaljregulering for Manger sentrum aust.

Føremålet med ein ROS-analyse er å gjennomføre ei systematisk kartlegging av moglege uønskte hendingar som har betydning for om arealet er eigna til føreslått utbyggingsformål, for vidare å identifisera korleis prosjektet ev. bør endrast for å redusera risikoen til eit akseptabelt nivå, jf. plan- og bygningslovens § 4-3.

ROS-analysen peiker på avbøtande tiltak som vil redusere sannsynet for og konsekvensane av dei ulike hendingane. Det må rettast fokus mot desse forholda i den vidare planprosessen.

Det er avdekka 6 uønskte hendingar som krev tiltak i reguleringsplanen eller i gjennomføringsfasen. Desse er oppsummert i tabellane under. Dei viktigaste omsyna som må takast, er knytt til flaum, overvatn og ureina masser. Flaumpotensiale i bekken er usikkert, og det er difor sett av ei omsynssone rundt denne der tryggleik og omsyn til flaum og overvatn må vektleggjast spesielt i detaljprosjekteringa av tiltak. Forureina grunn er omfatta av eigen faresone, med krav til tiltaksplan i tråd med forureiningsforskrifta.

Vegsystemet i planområdet er i utgangspunktet oversiktleg med lite potensiale for ulukker, men samstundes er ikkje avkøyrslene frå fylkesvegen fastsett i reguleringsplan. Desse er difor regulert inn i tråd med handbøkene til vegvesenet, og siktsoner/-linjer er vist på plankartet.

Ei samla vurdering av uønskte hendingar, og anbefalte tiltak, tilseier at ein oppnår akseptabel risiko og konsekvensar i samband med planframlegget.

6.2 Føreslåtte tiltak

TILTAK - Reguleringsplan		
Uønskt hending:		Tiltak i planen:
Naturgitte forhold/naturhendingar		
1	Flaum i bekken som renn gjennom planområdet	§ 8.1.1 Innanfor føremålet skal bekkeløpet vera ope. Det er tillate å gjere tiltak i bekkeløpet for å sikre mot erosjon. Dette er tiltak som muring, plastring, fyllingar og andre stabiliserande og tryggleiksmessige tiltak. Det er, ut frå tryggleiksmessige vurderingar, lov til å etablera deler av bekken i røyr. § 9.1.3 Andre sikringssoner (H190): Det skal takast spesielt omsyn til bekken og overvatnet i området. Innanfor arealet kan det etablerast tiltak som er naudsynt for å sikra mot flaum, erosjon og utrasing, mellom anna plastring og murar.

2	Urban flaum/overvatn	§3.2 Før det kan gjevast løyve til tiltak i BAT, BOP, BRE og BN1-4, skal det for kvart område utarbeidast teknisk plan for VA inkl. overvasshandtering, og som skal godkjennast av kommunen og leidningseigarar.
3	Skred – Steinsprang utgliding i grunnen	§4.4.7 Terrenghøgder høgare eller lik 2,0 meter innanfor føremålet skal løysast anten med murar eller skråning med helling på maksimalt 1:2, samt vera tilplanta. Mur skal ha vegetasjonskant på toppen. Vegetasjonskanten skal vera samansett av tre og/eller buskar. Skråningar skal likeins plantast til med tre og/eller buskar.
4	Erosjon og utgliding av forureina masser	§ 9.2.1 Annan fare (H390) inkluderer areal med forureina i grunn. Ved opprydding, bygge- og gravearbeid innanfor sona, skal det i samsvar med forureiningsforskrifta §2-6 utarbeidast ein tiltaksplan som skal godkjennast av kommunen før bygging eller graving kan starta. Tiltaksplanen skal sendast saman med eventuell søknad om terrenginngrep, jf. plan- og bygningsloven §20-2.
Kritiske samfunnsfunksjoner og kritisk infrastruktur		
5	Infrastruktur for avlaups- og overvasshandtering	§3.2 Før det kan gjevast løyve til tiltak i BAT, BOP, BRE og BN1-4, skal det for kvart område utarbeidast teknisk plan for VA inkl. overvasshandtering, og som skal godkjennast av kommunen og leidningseigarar.
Menneske- og virksomhetsbaserte farer		
6	Uluke i av-/påkøyrslar	Avkøyrslar frå fylkesveg er regulert i tråd med handbok N100, og friskt er vist i plankartet. Kommunal veg og avkøyrslar knytt til desse er vurdert i samarbeid med kommunen. § 3.1 Teknisk vegplan for nytt fortau, busshaldeplass langs fv 409 (o_SV), skal godkjennast av Statens vegvesen før bygging.

Samandrag av føreslåtte tiltak i gjennomføringsfasen:

TILTAK		
- Reguleringsplan		
Uønskt hending:		Tiltak i planen:
Naturgitte tilhøve/naturhendingar		
1	Flaum i bekken som renn gjennom planområdet	Ingen aktuelle. Sjå tiltak i reguleringsplan.
2	Urban flaum/overvatn	Ingen aktuelle. Sjå tiltak i reguleringsplan.
3	Skred – Steinsprang utgliding i grunnen	Ingen aktuelle. Sjå tiltak i reguleringsplan.
4	Erosjon og utgliding av forureina masser	Ingen aktuelle. Sjå tiltak i reguleringsplan.
Kritiske samfunnsfunksjonar og kritisk infrastruktur		
5	Infrastruktur for avlaups- og overvasshandtering	Ingen aktuelle. Sjå tiltak i reguleringsplan.
Menneske- og verksemdbaserte farar		
6	Uluke i av-/påkøyrslar	Ingen aktuelle. Sjå tiltak i reguleringsplan.

7 Innkomne innspel med kommentarar

Oppsummering av innspel	Kommentar til innspel
Fiskeridirektoratet, 29.05.18; Har ingen merknad til planen då det gjeld regulering av område på land.	Fiskeridirektoratet vert ikkje varsla ved vidare offentleg ettersyn og vedtak av planen.
Fylkesmannen i Hordaland, 30.05.18; Ber om at det vert gjort ei grundig vurdering av høve til overordna plan, og minner om at statlege planretningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen kan ikkje sjå at planarbeidet er i strid med nasjonale føresetnader og forventningar til arealpolitikken, men vil likevel kome med følgjande innspel til meldinga om oppstart: <u>ROS-analyse</u> Det må utarbeidast ROS-analyse, jf. pbl §3-1 bokstav h og §4-3. Akseptabel risiko for flaum og skred er definert i TEK17, og det vert lagd til grunn at akseptkriteria for annan type risiko må vera minst like strenge som desse. <u>Klima og energi</u> Det skal planleggjast for å redusera utslepp av klimagassar og sikra meir effektiv energibruk og meir miljøvennleg energiomlegging, jf. statlege planretningslinjer for klima- og arealplanlegging. Viser og til nasjonale forventningar til kommunal planlegging, og www.klimatilpasning.no <u>Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging</u> I følgje statlege retningslinjer for samordna bustad, areal og transportplanlegging skal utbyggingsmønster og transportsystem samordnast for å oppnå effektive løysingar, slik at transportbehovet vert avgrensa og ein legg til rette for klima- og miljøvennlege løysingar. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklinga av kompakte byar og tettstader, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlege transportformar. Planlegging skal bidra til å styrka sykkel og gange som transportform. <u>Barn og unge</u> Omsynet til barn og unge sine oppvekstvilkår skal etter pbl § 1-1 femte ledd og pbl § 3-1 første ledd bokstav e ivaretakast i den kommunale planlegginga. Rikspolitiske retningslinjer av 01.09.1989 og rundskriv T-2/08 stiller nærmare krav til ivaretaking av barn og unge sine interesser i planprosessen. Kommunen skal organisere planprosessen slik at ulike grupper av barn og unge får høve til å delta, for at synspunkt som gjeld barn skal kome fram og verte ein del av prosessen. Vi viser elles til temarettelær T-1513 om barn og unge og planlegging etter plan- og bygningslova, samt rettelær H-2302 om medverknad i planlegging. Det må elles sikrast nok og godt nok areal til lek og opphald for born og unge, og erstatningsareal for eventuelt tapte fellesområde må på plass.	Dei ulike temaa som er nemnt er omtala i planomtalen, og aktuelle tiltak og krav er innarbeidd i plankart/føresegn. Ein har vurdert det slik at det ikkje vart naudsynt å halda møte med fylkesmannen på dette stadiet av planarbeidet.

Vi viser til at deler av det registrerte leike- og rekreasjonsområde Nøttveit leikeområde ligg i planområdet (naturbase.no). Dette området må vurderast og takast omsyn til i vidare prosess.

Folkehelse

Det er ei forventning i folkehelselova om at kommunane skal legge til rette for eit langsiktig og systematisk folkehelsearbeid for å fremme helse i befolkninga og bidra til å førebygge psykisk og somatisk sjukdom, skade eller lidingar. Alle planar skal fremme helse i befolkninga og motverke sosiale helseforskjellar, jf. pbl § 3-1 bokstav f. Planlegginga skal vere helsefremmande gjennom å fremme faktorar som styrkjer helsa og livskvalitet, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova § 4. Det skal såleis gjerast ei vurdering av konsekvensar for folkehelsa i all planlegging.

Eit sentralt element i folkehelsesatsinga er å sikre barn og unge gode oppveksttilhøve, jf. pbl § 3-1 bokstav e og regional plan for folkehelse 2014-2025.

Støy

Retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging skal leggst til grunn av kommunane i planlegginga deira. Der går det fram at alle nye reguleringsplanar bør vise tilgjengelege støysonkart innanfor planområdet på eigna måte. Dersom det er fastsett omsyns-soner i kommuneplanen, skal desse leggst til grunn for utarbeiding av reguleringsplanar.

Der er vidare krav til at ein så tidleg som mogleg i planprosessen skal gjere støyfaglege ut-greiingar, der støyntivå vert talfesta i tabell og/eller i berekningspunkt i kart for representative høgder (t.d. ved fasadar og uteopphaldsareal). Vi viser elles til støygrensene som går fram av tabell 1 i retningslinjene.

Krav knytt til gul og raud støysoner og til innandørs støyntivå i TEK17 bør omtalast og takast omsyn til.

Luftforureining

Retningslinje T-1520/2012 om behandling av luftkvalitet i arealplanlegging har som mål å førebygge og redusere lokal luftforureining gjennom god arealplanlegging. Retningslinjene har anbefalte grenser for luftforureining som skal leggst til grunn ved planlegging av nye verksemdar eller ny utbygging eller utviding av eksisterande verksemd eller utbyggingsområde.

Landbruk

Vern av jordressursane er ein føresetnad for å nå målsetjingar om mattryggleik og auka matproduksjon. Den nasjonale jordvernstrategien har som mål at det årleg skal omdisponerast mindre enn 4000 dekar dyrka jord.

i Noreg fram mot 2020. Kommunane har eit klart ansvar for at det nasjonale jordvernålet vert nådd.

<u>Landbruk</u> Vi minner om at dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast etter naturmangfaldlova. Det må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12. <u>Medverknad</u> Alle som fremmer eit planforslag skal legge til rette for god medverknad i planprosessen, jf. pbl § 5-1. Kommunen har eit særleg ansvar for å sikre at barn og unge og andre som treng spesiell tilrettelegging får delta i planarbeidet etter rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt H-2302 om medverknad i planlegging. På nettsida www.miljokommune.no kan ein hente nyttige tips til planlegging. For å sikre god framdrift i planprosessane deltar Fylkesmannen gjerne på møte saman med kommunen dersom det er ønskeleg for å avklara vesentlege regionale og nasjonale interesser tidleg i planarbeidet.	
Mattilsynet, 31.05.18; Mattilsynet har ikkje merknader til planarbeidet.	Notert.
Opplysningsvesenets fond, 04.06.18; Har ingen merknader på dette stadiet, men ynskjer varsling ved offentleg ettersyn og planvedtak.	Notert.
Fiskarlaget Vest, 05.06.18; Planen ligg ikkje i tilknytning til sjø, så det kjem ikkje uttale frå Fiskarlaget Vest.	Fiskarlaget vert ikkje varsla ved vidare offentleg ettersyn og vedtak av planen.
Arkitekt Knut Willie Jacobsen på vegne av Ulvatn Eiendom AS, 12.06.18; Arkitekt har oppdrag for Ulvatn eiendom AS angående om- og påbygging av eigedommen gnr.48, bnr.11 og 21. Ynskjer å byggje på ein etasjen. Planen er at underetasjen i framtida skal innehalde lettare næringsverksemder som legekontor, butikkar osv. 2. og 3. etasje ynskjer ein at skal innehalde leiligheitar. Ber om at tiltaka vert teke i vare under arbeidet med reguleringsplanen.	Kommunen sin prinsipielle haldning er at det ikkje skal etablerast bustader inne på næringsområde/industriområde. Av omsyn til å styrke sentrumsstrukturen i Manger sentrum, og eit sentrum som ikkje er bilbasert, er det i utgangspunktet heller ikkje ynskeleg med publikumsretta detaljhandel så langt aust.
Marta Burkeland og Geir Smith (grunneigar gnr./bnr. 45/150 og eigar av Smiths møte- og selskapslokale), 18.06.18; Har i utgangspunktet ingen merknader til oppstart av planarbeidet. Har drive selskapslokale og catering sidan 1962, og har tenkt å halda fram med det i alle fall ut 2020. Etter den tid er det meir usikkert. Vurderer fleire alternativ, men mest aktuelt er det å byggja huset om til utleigeleiligheitar. I så fall reknar dei med at dette må gjennom ein plan- og godkjenningssprosess som dei er innstilt på å ta når den tid evt. kjem. Reint trafikkmessig for sin del kan dei ikkje sjå at endringa vil innebere store endringar samanlikna med situasjonen i dag. Er andre av ei anna meining, så kan det vera greitt å få dette inn i planarbeidet alt frå starten.	Eigedommen er avsett til kombinert føremål bustad/næring i planen, med utnyttingsgrad 60%. Avkøyrsløse frå fylkesvegen (SKV6) er regulert i tråd med handbok N100. Krav til innvending og utvending støy i bustader i TEK17 må følgjast opp ved omgjerding til dette føremålet.

Reknar med at eigedommen i dag er regulert som næringsområde. På grunn av moglege endringsplanar i framtida, ber dei difor om at området i den nye planen vert omgjort til bustad/næringsføremål.	
Hordaland fylkeskommune (regionalavdelinga), 18.06.18; Då intensjonane med planarbeidet i hovudsak er i tråd med kommuneplan, går dei ikkje i detalj på noverande planstadie. Ber om at følgjande tema vert fokusert på i det vidare arbeidet med planen: - ROS - Kulturminne og kulturmiljø - Areal- og transport - Arkitektur og estetikk - Barn og unges interesser - Folkehelse - Klima og energi - Landskap - Naturmangfald - Næringsutvikling - Samferdsle - Senter- og tettstadsutvikling - Senterstruktur og handel - Universell utforming Ynskjer i tillegg i særleg grad å vise til <u>Regional plan for attraktive senter i Hordaland</u>, då det aktuelle planforslaget omhandlar kommunesenteret i Radøy kommune. Hovudmål i den regionale planen er at fylket skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvennlig transport. Sentera skal vidare utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i. Kapittel 2 omhandlar attraktive sentrumsområde, med eigne mål, planskildring og retningsliner for den kommunale planlegginga (2.3).	Dei ulike temaa er utgreia i planomtalen, og det same er regional plan for attraktive senter i Hordaland.
Radøy kommune, rådgjevar kultur, 18.06.18; Radøy kommune har saman med Manger idrettslag eit prosjekt som går på skilting, merking og gradering av tursti frå Manger via Solend og tusenårsstaden og vidare til Nøttveitveten og Morkefjellet. Dette er det mest brukte turområdet i Radøy kommune. Turstien følgjer eksisterande markeveg som byrjer ved Skyss sin eigedom innanfor planområdet. I reguleringsplanen må det sikrast areal til turstien slik at den eventuelt kan gjerast om til universelt utforma turveg om dette vert aktuelt. Det bør også leggjast til rette for nokre parkeringsplassar i nærleiken av der turstien startar. Prestelva, som renn gjennom området, bør haldast open og det kan vurderast tiltak gjer området i kring meir attraktivt. På vegen inn til helsehuset, rett vest for brua over elva ligg det som skal ha vore ei	Ein ser ikkje på det å ha ein tursti gjennom eit næringsområde som spesielt gunstig. Utbygginga gjer at turstien vil fortsetja utanfor planområdet, og då må utforminga av denne gjerast i eit anna prosjekt. Turstien er ikkje vist i plankartet, men i føresegnene til planen er det stilla krav om at tilkomst til turområdet skal sikrast frå SKV1 over næringsområde BN2. Parkeringsareal er ikkje vist på plankartet, og ein legg til grunn at det vil vere mogleg å parkere fleire stader i planområdet for å kunna nytta turstien. Det er stilla krav i planen om at Prestelva skal haldast open, med mindre anna er naudsynt med omsyn til tryggleik. Stemma som ligg rett vest for brua ved vegen inn til helsehuset, er ikkje vist i plankartet. Den ligg likevel innanfor føremålet til

stemme som vart nytta til å demma opp vatnet når dei skulla mala korn på kvernhusa lenger nede i elva. Denne stemma bør bevarast.	bekken, og byggjegrensene for områda rundt gjer at det ikkje vil verta aktuelt å gjere noko med denne.
NVE, 22.06.18; Flaum, erosjon og skred: God arealplanlegging er det viktigaste virkemiddelet for å førebygge skader frå flaum, erosjon og skred. Plan- og bygningslova og byggt teknisk forskrift (TEK17) set tydelige krav til tryggleik mot flaum, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være trong for ei detaljert fagkyndig utgreiing av reell fare. Omsyn til klimaendringar skal også vurderast. Vassdrags- og grunnvasstiltak: Det er store allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvatn. Tiltak som kan føre til skader eller ulemper for allmenne interesse, kan utløyse konsesjonsplikt etter Vassressurslova (vrl). NVE kan avgjere at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivareteke i planen. Energianlegg: Eit velfungerande system for produksjon og overføring av energi er avgjerande for samfunnet. Planen må derfor ta omsyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgjevinga. Ved oppstart av planarbeidet rår vi til å nytte følgjande rettleiar og verktøy: - NVE sine karttenester viser informasjon om flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg. - NVE rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innan NVEs saksområder i arealplanlegging skildrar korleis desse interessene bør takast i vare i planen, slik at ein unngår motsegn. - NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar skildrar kva flaum- og skredprosessar som kan medføre fare, og korleis desse farane bør utgreiast og innarbeidast i planen. - NVE si sjekkliste for reguleringsplan kan være eit nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområde er vurdert. - Fleire nyttige rettleiarar og verktøy finnst på www.nve.no/arealplan.	Omsyna er omtala i planomtalen, og bekken er omfatta av sikringssone H190, med krav om spesiell varsemd knytt til flaum og overvatn. Overvatn, flaum og skred er omtala i ROS-analysen, og naudsynkte krav er innarbeidd i føresegnene.
Eirik Smith, grunneigar gnr./bnr. 45/43, 24.06.18; Har ingen merknader til planarbeidet. Deler av garden hans ligg innanfor planområdet. Kan vera interessert i eventuelle overskotsmasser i framtida dersom det vert aktuelt med utskifting ved eventuell bygging. Peiker og på at han har god moglegheit for uttak av stein, dersom det kan vera av interesse.	Dette bør kunna avtalast mellom kommunen og grunneigar uavhengig av planprosessen, og vert ikkje teke med i sjølve plandokument.
Hordaland fylkeskommune (Kultur- og idrettsavdelinga), 25.06.18;	

Kjende arkeologiske funn innafor planområdet Det er registrert eit lausfunn på gnr. 48 bnr. 5, ei kleberklubbe frå yngre steinalder/bronsealder (Askeladden ID: 90671). Arkeologisk registrering Då delar av arealet har potensial for nye funn av automatisk freda kulturminne, finn me det naudsynt med ei arkeologisk registrering for å avgjere om planen kjem i konflikt med hittil ikkje registrerte kulturminne, jf. § 9 i kulturminnelova. Budsjetten for registreringa vil bli ettersendt. Me har ikkje heimel til å krevje registreringa gjennomført før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn, men det vil vere en fordel for tiltakshavar å klarleggje spørsmål kring kulturminneverdiar i planområdet på eit tidleg tidspunkt i planprosessen. I medhald av kulturminnelova §§ 9 og 10, må kostnadane av registreringa belastas av tiltakshavar.	Etter at innspelet kom, har kommunen vore i kontakt med fylkeskommunen om arkeologisk registrering. Ein valde då å ta ut den nordlegaste delen av planområdet, noko som førte til at fylkeskommunen fråfalt kravet om registrering i e-post 29.08.18.
Siri Kaland på vegne av Aufera AS, 28.06.18; Vekstbedrifta Aufera AS har i dag ein produksjon som gjer at vi treng meir plass til verksemda. Vi har vert i kontakt med Radøy kommune for å diskutera om det var mogeleg å få hand om ei tomt. På grunn av ny detaljregulering var det i dag, ikkje mogeleg å få hand om areal enno. Vi ber difor om at det blir vurdert eit egna areal til oss i reguleringsarbeidet. Verksemda har behov for regulering til industri, samt utsal av produkt som vi produsera. Vi har også besøk av grupper som ynskjer enkel servering.	Ein har vurdert å setja av eit kombinert føremål, for å sikra bedrifta areal innanfor planområdet. Ein har likevel vald å gå bort frå dette, då intensjonane med næringsområdet er at tyngre næring ikkje skal blandast med utsal av varer og tenester, jf. kommunedelplanen for området. Det kan likevel hende at kommunen kan finna ei løysing innanfor rammene til planen, og denne dialogen vert teke vidare uavhengig av planprosessen.
Statens vegvesen, 09.07.18; Generelt: Statens vegvesen bed generelt om at følgjande tema blir tekne omsyn til i reguleringsprosessar; - Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar mm). - Tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (til dømes busshaldeplassar, skule mm). - Byggjegrænse langs riksveg / fylkesveg. - Vegtrafikkstøy - Tekniske teikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. - Universell utforming. Statens vegvesen har følgjande innspel til arbeidet med reguleringsplanen: Statens vegvesen vil ha fokus både på trafikktryggleik og trafikkavvikling for alle trafikantgrupper innan planområdet. Det må utarbeidast ei trafikkanalyse for å synleggjere kva verknader planforslaget har på vegnettet for køyrande, gåande og syklande med bakgrunn i mellom anna viktige utgreiingstema som trafikktryggleik og framkome for alle	Dei plantekniske detaljane vert teke med i plandokumenta. Byggjegrænse langs veg er omtala i plandokumenta, og ein har fråvike den generelle grensa på 50 meter. Bakgrunnen er at dei lokale tilhøva ikkje opnar for dette, og at det allereie er byggja mykje nærare vegen enn dette. Ein har difor sett byggjegrænse på 20 meter i næringsområda, med tilpassingar til eksisterande bygningar. Sør på BOP har ein sett byggjegrænse tett på bekken, for å sikra nok areal til nytt uteoppholdsareal for barnehagen. Trafikktryggleik er eit sentralt tema i planarbeidet, og er omtala i både planomtale og ROS. Fv. 409 er dimensjonert i tråd med reguleringsplan for Fv.575 og reguleringsplan for Manger sentrum. Brannstasjonen fører ikkje til ei ny avkøyrslar frå fylkesvegen, men snarare ei oppgradering av eksisterande løysing.

trafikanter inkluderer trygglege skuleveg. Andre relevante tema vil vere universell utforming og støy. Ein viktig del av planarbeidet er regulering av fylkesveg 409 som går sentralt gjennom planområdet. I det vidare planarbeidet må fokus vere både på trafikken langs fv. 409, men og syne tilfredsstillande løysingar langs kommunal veg. Fylkesvegen må planleggast med samevegstandard som ny planlagt fylkesveg slik det er synt i «Rv565 Tolleshaug – Soltveit med arm til Manger (2010)» og i «Områdeplan for Manger sentrum (2008)». Oppstartsmeldinga har ikkje vore tydeleg på kor ein eventuell brannstasjon skal ha avkøyrse frå fylkesveg. Vi vil i utgangspunktet vere kritisk til å blande føremålet barnehage og brannstasjon / utrykkingskøyrer. Vi ber om at det vert tatt kontakt med oss på eit tidleg stadium dersom det er spørsmål knytt til løysingar på fylkesvegen. Andre relevante tema vil vere byggegrense, detaljeringsgrad og eventuelle rekkefølgekrav. Når det føreligg eit konkret planforslag vil vi vurdere om våre interesser er tatt tilstrekkeleg i vare.	
BKK, 02.08.18; 1. Felles for elektriske anlegg: BKK har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet, vist på vedlagt kart. Kartet kan berre brukast som underlag for planarbeidet, bør slettast etter bruk, må ikkje oversendast andre utan netteigars samtykke og må ikkje sjåast på som kabelpåvising. <u>Tilkomst og terrengendringar:</u> Det må ikkje setjast i verk tiltak som fører med seg forringing av tilkomst til BKK sine anlegg. Det må heller ikkje gjerast inngrep i terrenget som fører til endring av overdekning over kablar eller oppfylling av terrenget som fører til redusert høgde opp til luftleidningsanlegg. <u>Innteikning på plankart:</u> Gjer merksam på at trasear for kabelanlegg i bakken ikkje må teiknast inn på plankartet. Viser til forskrift om beredskap i kraftforsyning §6-2, og NVE sin <i>Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyning</i>, pkt. 6.2.5. <u>Andre høve:</u> Den eller dei som utløyser tiltak i straumforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovudregel dekke kostnadane med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettar. Nye trasear må gjevast rettar med minst like gode vilkår som det BKK Nett har til dei eksisterande traseane. Normalt er dette stedsvarige bruksrettar. Dersom planen forutset at eksisterande høgspenningsanlegg må flyttast eller leggast om,	Innspelet er teke til etterretning. Trasear for kabelanlegg er ikkje vist på plankartet. Det er i føresegnene sikra at leidningseigar må kontaktast før ein kan få løyve til tiltak i planområdet. Omtala høgspenteleidning ligg utanfor planområdet. Omsyn knytt til trafo og andre tekniske anlegg er teke i føresegnene til planen, der slike anlegg er unnateke frå byggegrensene i plankartet.

må det setjast av plass til ny trasé og/eller nettstasjon(ar).

Ved bygging i nærleiken av elektriske anlegg gjer ein merksam på at det ikkje nødvendigvis er samsvar mellom kva avstand som er naudsynt for å kome under anbefalt utgreiingsgrense for magnetfelt og gjeldande byggjeforbodsbelte.

2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon

Anlegg under 24kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi, og er bygd i medhald av områdekonsesjon (jf. energiloven §3-2). Omlegging av desse anlegga fordrar ikkje søknad om endring av konsesjon, men ein del omsyn må likevel takast i vare, ettersom anlegga er naudsynte komponentar i den lokale straumforsyninga.

Eksisterande høgspente luftleidning

Det må takast omsyn til eksisterande høgspente luftleidningar som ligg innanfor planområdet. Leidningane har eit byggjeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side frå senter. Ber om at traseen med byggeforbodsbelte vert registrert i planen som arealføremål «trasé for nærare angitt teknisk infrastruktur», jf. PBL §12-5 nr 2 eller som omsynssone (faresone).

Eksisterande høgspenningskablar

Høgspenningskablane som ligg innanfor planområdet må det takast omsyn til. Det viktigaste er at det ikkje vert planlagd busetnad over eller nært ved kabelgrøfta, slik at kabelanlegget kan utsetjast for fare og framtidig tilkomst til kabelanlegget kan hindrast.

Elles bør utbyggingsområde/teknisk infrastruktur planleggjast slik at høgspente kablar ikkje må flyttast. Når kablar vert flytta, må desse kappast og skøytast. Samfunnsøkonomiske vurderingar viser at slike skøyter på reduserast til eit minimum, då det kan medføre større risiko for feilsituasjonar i nettet og ein meir ustabil straumleveranse.

Det må tingast kabelpåvisning for å få ein nøyaktig kartfesting av kabelen sin plassering i terrenget.

Behov for ny nettstasjon – samt høve til eksisterande frittliggjande nettstasjon

Innanfor det regulerte området ligg det nettstasjonar til ålmenn forsyning. Eventuelt behov for nye nettstasjonar må avklarast med BKK i samband med reguleringsplanarbeidet.

Nettstasjon er ynskja plassert minimum tre meter frå vegkant og utanfor vegen sine frisktsoner.

Storleiken på nettstasjonen kan vere opp til 15m².

Nettstasjonar kan og etablerast i egne rom i byggetekniske bygg. I slike høve vert det stilla særskilde krav til utforming av rommet, samt til tilkomst og ventilasjon mm.

Det må takast omsyn til eksisterande nettstasjonar innanfor planområdet. Nye og eksisterande må stå minimum 5 meter frå bygning med brennbare

overflater, og avstanden gjeld og til terrassar og liknande brennbare utstikk som er direkte knytt til bygget. Følgjande må spesifikt takast i vare i føreseгна til planen: - Der BKK Nett angir behov for plassering av ny nettstasjon, må det regulerast inn areal til slikt føremål. Alternativt kan føreseгна til planen seie kva føremål nettstasjonar kan plasserast innanfor. Sikringssoner må og sikrast. - Det er føremålstenleg om det i føreseгна kan innarbeidast eit generelt føresegn om at nettstasjonar kan tillatast oppført i samband med straum til stadbunden næring i LNFR- område, samt på areal regulert til utbyggingsføremål. - Generelt er det 5 meter byggjegrænse rundt nettstasjonar. Andre tilhøve Er opne for kontakt ved spørsmål eller uklarheit når det gjeld tilpassing av sine anlegg i den nye reguleringsplanen.	
---	--

8 Vedlegg

1. 10204419-PLAN-RAP-001-ROS-analyse
2. 10204419-PLAN-NOT-002-Oppsummering av innspel til oppstartsmelding